

Formaliseret nærdemokrati

Hvordan fungerer grundejerforeningen i den tæt-lave bebyggelse Åtoften?
Af Stig Grønlund Pedersen

Det er almindeligt – såvel i traditionelt udformede parcelhusbebyggelser som i tættere bebyggelser – at det gennem tinglyste deklarationer pålægges de fremtidige brugere af området at vedligeholde fællesarealer m.v. og at pleje et tilsigtet ydre fremtoningspræg af en bebyggelse. Deklarationerne tilvejebringes ofte i et samarbejde mellem den pågældende kommunalbestyrelse og udstykeren eller byggekonsortiet.

Der vil formentlig ofte være en sammenhæng mellem en bebyggelses »tæthedsgrad« og arten og mængden af de opgaver, dens grundejerforening pålægges. I en tæt-lav bebyggelse er der et større fællesskab – også om problemer – end i et traditionelt parcelhuskvarter, hvorfor grundejerforeningens bestyrelse i en tæt bebyggelse må påregne en større arbejdsbyrde end i et parcelhuskvarter.

De opgaver, Åtoftens Grundejerforening ved sin 5-mands bestyrelse skal tage sig af, omfatter drift af den fælles varmecentral, vedligeholdelse af anlagte fællesarealer, fælles stikledninger og fællesantenneanlæg, ansættelse og tilsyn med personale (varmemester), påtale af tilsidesættelser af den på området hvilende deklaration, forhandlinger med myndigheder, organisationer, virksomheder og private samt at udføre de opgaver, som foreningens højeste myndighed – generalforsamlingen – pålægger den.

Selv om grundejerforeningens vedtægter åbner mulighed for at honorere bestyrelsesmedlemmernes arbejde, er det hidtil kun kassereren, der har oppebåret et mindre vederlag for sit arbejde. Stort set vil det sige, at bestyrelsen arbejder frivilligt og gratis. Det er indlysende, at folk, der tillige har et fuldtidsarbejde at passe, ikke kan udføre bestyrelsesarbejdet på en sådan måde, at alle til enhver tid føler sig »vel betjent«.

For at bøde på dette, har man – helt i pagt med tidens decentraliserings tendenser – haft held til at oprette arbejdsgrupper, der med bestyrelsen som koordinationsorgan stort set dækker hele spektret af foreningens

opgaver. Grupperne, der er åbne for alle medlemmer, har følgende opgaver:

1. En »Grønningegruppe« drøfter og udformer forslag til forbedringer og vedligeholdelse af legeredskaber og beplantning af bebyggelsens fælles grønning.

2. En »Husavisgruppe« redigerer og indsamler stof til bebyggelsens husavis, der udkommer 4-5 gange om året.

3. En »Trafikgruppe« drøfter og fremkommer med forslag til forbedringer af bebyggelsens trafikforhold.

4. En »Aktivitetsgruppe« arrangerer fælles aktiviteter – fester, fælles udflugter (juletræsfældning) m.v.

5. En »Tilbygningsgruppe« arbejder med at udforme et »katalog« over tilladelige ændringer og tilbygningsmuligheder for de enkelte hustyper.

6. Endelig har en »Varmegruppe« bistået bestyrelsen ved gennemførelsen af en generalforsamlingsbeslutning om, at der i alle huse skal installeres en kalorievarmemåler.

Det er klart, at sådanne beboergrupper arbejder med vekslende intensitet og er afhængige af, at der i hver gruppe er nogle særlig aktive medlemmer, der sørger for indkaldelse til møder og organiserer den fysiske udførelse af projekterne, når disse er godkendt af bestyrelsen eller af en generalforsamling, hvor dette kræves ifølge vedtægterne. Kontakten mellem grundejerforeningens bestyrelse og grupperne sikres løbende ved at bestyrelsen er repræsenteret med et medlem i hver af arbejdsgrupperne.

Oprettelsen af arbejdsgrupperne har betydet en nødvendig aflastning af bestyrelsen. Selv om gruppernes formål primært er løsning af konkrete opgaver, har deres virke også markante – trivselsmæssige – bivirkninger. Dette forhold har været stærkt medvirkende til, at så mange – både ny og gamle beboere – deltager i gruppernes arbejde, simpelthen i erkendelse af, at det er en af de bedste måder at lære hinanden at kende på.

Det er imidlertid også et faktum, at de, der skal administrere dette selvstyre i bygge-

Stig Grønlund Pedersen er fuldmægtig i miljøstyrelsen og formand for Åtoftens Grundejerforening.

ser på Åtoftens størrelse, pålægges en betragtelig arbejdsbyrde, der både tidsmæssigt og psykisk kan være en belastning for det enkelte bestyrelsesmedlem. Pålægges der nu ekstraordinært bestyrelsen ved en generalforsamlingsvedtagelse en stor enkeltsag som for eksempel installation af varmemålere i samtlige huse og i varmecentralen, når grænsen for den frivilligt arbejdende og ulønnede bestyrelses kapacitet. Andre typiske enkeltsager kunne være opførelsen af et fælleshus, et fælles garageanlæg eller swimming-pool. Bagsiden af det højt priste selvstyre kan let blive, at man får svært ved at rekruttere nye bestyrelsesmedlemmer.

Det bliver derfor interessant at se, hvordan bestemmelsen i loven om kommuneplanlægning, der træder i kraft den 1. februar 1977, om at en kommunalbestyrelse skal kunne delegerer sin dispensationskompetence (mindre lempelser fra en lokalplan) til en grundejerforening, kommer til at fungere, eller rettere, hvor mange grundejerforeninger, der vil benytte sig af et tilbud om at få kompetencen. At kommunalbestyrelsen vil være interesseret i delegationen er klart, fordi den hermed slipper for at bruge tid på en lang række småsager, men vil medlemmer af grundejerforeningsbestyrelser i nærdemokratiets navn oveni det øvrige arbejde påtage sig at afgøre om for eksempel en dispensation bør gives og i benægtende fald risikere at pådrage sig naboers ugunst?

I det fungerende nærdemokrati kan utak blive (om)verdenens løn til dem, der formelt administrerer fællesskabets interesser.

En del eksperimenteren bliver sikkert nødvendigt, før grundejerforeningen fuldtud kan administrere alle de beføjelser, den i henhold til loven kan overtage fra kommunen. Disse eksperimenter med et udvidet beboerdemokrati kan føre til realiseringen af et delvis selvstyrende lokalsamfund og gøre det borgerlige bo-fællesskab i en grundejerforening til det sociale miljø, som tidens mange alternative samlivs- og samfundseksperimenter tilstræber. SGP