

Nyhedsbrev nr. 14

MAJ 2005



I

Hovedbestyrelsen har fundet det nødvendigt, at der nu atter fremsendes et nyhedsbrev, da der tilsyneladende hersker usikkerhed vedrørende de redigerede vurderingsregler.

Jeg bringer her et par eksempler på besvarelser til nogle af vore medlemmer:

”Tak for dit brev du rammer netop ned i noget af de problemer jeg bruger meget tid på overfor myndighederne i både kommuner men også i ministerier.

Jeg kan se du skriver at du har forståelse for at priserne bliver holdt på et rimeligt niveau.

Der er tilsyneladende mange andre, der ikke har den forståelse.

Med hensyn til hvad der er et rimelig niveau er, så hænger det naturligvis sammen med hvilke øjne der ser.

Gennem mange år er Forbundet af myndighederne blevet anbefalet at vi tog meget alvorligt hvad der skete omkring salg af kolonihaver.

Dette afstedkom at Kolonihaveforbundet allerede i 60erne tog problemet op og indførte vurderingsregler i hovedstadsregionen og senere i 80erne blev de landsdækkende.

Fra myndighederne var det en slet skjult trussel, at hvis vi ikke selv kunne finde ud af styre priserne på kolonihaverne, så skulle de nok hjælpe, hvilket Forbundet ikke synes var den bedste løsning.

Med hensyn til at du føler at vi er helt ude af trit med hvad der ellers sker omkring priser i det øvrige samfund, så kan du nok til dels have ret. Imidlertid er problemstillingen ikke så enkel.

Når der er tale om kolonihaver så er og har de altid været beregnet til den del af befolkningen der ikke havde råd til at købe parcelhus eller sommerhus ude ved kysten. Det er ud fra den betragtning vi fastsætter priser på et kolonihavehus, - populært siger man at et kolonihavehus er et jævnt godt hus og hvis man som kolonist ønsker at lave eller købe et hus af en særlig høj kvalitet så må det

være for ens egen skyld. Man må ikke forvente at få pengene hjem, når man ønsker at sælge "luksus" kolonihavehuset.

På det tidspunkt hvor man ønsker at sælge, kan reglerne nok virke lidt stramme men hvis kolonihavetanken skal bestå også ud i fremtiden, så er det vigtigt at vi har for øje, at spekulation i vore kolonihaver skal vi holde os langt væk fra.

Jeg har ved tidligere lejligheder sagt, at den største trussel mod kolonihavebevægelsen i dag det er kolonisterne selv. Hvis vi ikke tager det alvorligt, så vil der ske nogle gevaldige prisstigninger på den jord vi lejer, fordi udlejer er meget opmærksom på hvad der sker på området. I det øjeblik udlejerne, typisk kommuner, sætter lejen op til markedsleje, så har husene slet ikke den værdi som du giver udtryk for. Hvis der skal betales mere end kr. 1.000. i månedlig leje(12 gange) for at kunne bo et halv år i haven, så er efterspørgslen nok rimeligt begrænset.

I forbindelse med revidering af vores vurderingsregler har vi taget hensyn til at ældre kolonihavehuse der er vel vedligeholdt også kan opskives.

Med hensyn til hvor mange penge man ud af en løn skal bruge til at købe et kolonihavehus for, så hænger det meget sammen med, hvor man ligger på lønskalaen, enten man som dig har en tilsyneladende god løn eller hvis du er kassedame i Fakta.

Jeg håber du har forståelse for tanken og alvoren der ligger bag reglerne. ”

Og endnu et eksempel:

”

Baggrunden for vurdering af kolonihaver.

Her skal vi tilbage til 60erne hvor der også var et alvorligt pres på kolonihaverne her i hovedstadsregionen blandt andet fordi mange kolonihaver i København var blevet opsagt eller nedlagt i forbindelse med nyt bolig byggeri.

Det var i samme periode at staten købte jord og byggemodnede kolonihaver i Ballerup, Brøndby og Glostrup kommune for at skaffe til de mange kolonister der havde mistet deres kolonihave på grund af nedlæggelserne.

Også på det tidspunkt var der folk der så muligheden for, at tjene nogle hurtigere penge fordi kolonihaverne var blevet en mangelvare.

Fra politisk side blev der fra både kommunalpolitikere men også landspolitikere advaret mod den tendens. Kolonihaverne ligger typisk på jord der er lejet af en kommune, til en ofte meget favorabel pris.

Dette indebærer at man i hovedstadsregionen tager skridt til de første vurderingsregler i midten af 60'erne..

Senere blev der afholdt et stort anlagt møde på Hotel Sheraton i København i dagene 17 – 18. november 1979.

Baggrunden for mødet var at Planstyrelsen under Miljøministeriet var kommet med en rapport under titlen, "KOLONIHAYER I DANMARK" og heri blev der sat fokus på kolonihaver over hele landet.

I mødet deltog Landbrugsministeriet og Planstyrelsen og så var der borgmestre fra København, Aalborg, Århus og Odense kommuner herudover deltog mange andre.

På mødet var der mange tanker fremme om kolonihavernes fremtid; men én af de ting der gik igennem som en rød tråd var, at der fra myndighedernes side blev givet ret kraftigt udtryk, for at der skulle foretages en effektiv kontrol af salgspriserne, for at undgå spekulation i strid med det almennyttige formål.

Der blev sagt, at Kolonihaveforbundet for Danmark burde udarbejde landsdækkende vurderingsregler, som skulle praktiseres af kredsene og de enkelte foreninger.

Det var jo et vink med en vognstang, Kolonihaveforbundet for Danmark ikke kunne side overhørig.

Kolonihaveforbundet for Danmark, havde også været så meget på forkant med udviklingen, at man allerede på kongressen i maj 1979, for at imødegå kritikken havde optaget følgende i forbundsvedtægten:

At modvirke enhver form for kapitalvinding i forbindelse med medlemmers afhændelse af haverne gennem udarbejdelse af retningslinier på landsbasis for kredsenes fastsættelse af bestemmelser gældende for sådanne haveafhændelser.

Herefter blev der nedsat et udvalg under hovedbestyrelsen der kom med et forslag til vurderingsregler der gjaldt for hele landet, og de blev vedtaget af kongressen i 1982

Da der tilsyneladende kunne være tvivl om fremgangsmåden reglerne var vedtaget på, fik de en fornyet behandling på kongressen i 1988, hvor så regelsættet blev endelige vedtaget.

På kongressen i 2003 besluttede man, at det var tid til en gennemgang af regelsættet, og det blev lagt i hænderne på hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen besluttede, at forretningsudvalget skulle komme med et udspil som hovedbestyrelsen skulle tage stilling til, og det er nu sket. Hovedbestyrelsen har vedtaget det nye regelsæt og besluttet at regelsættet træder i kraft fra den, 1. juni 2005.

Som det kan ses, er det ikke noget nyt at kolonihaverne skulle vurderes. Det har været en del af kolonihavernes liv her i hovedstadsregionen helt tilbage til 60erne og på landsplan fra 80erne.

Når vi ønsker at afstå vores kolonihave er situationen ikke helt lig den en sommerhusejer befinder sig i, når han eller hun ønsker at sælge sit sommerhus.

For sommerhusejeres vedkommende er markedet "frit", hvilket vil sige, at priserne kommer til at ligge der, hvor sælger og køber mødes, det vil sige opnår enighed.

Samme syn kan vi ikke anlægge, når det drejer sig om kolonihaver, og hvorfor nu ikke er der nok nogle der tænker eller ønsker?

For det første har de fleste af os ikke en selvstændig matrikuleret grund at kunne sælge.

For det andet er det et kollektive havesamfund der er blevet til i kraft af støttede lejer fra stat eller kommune, og man kan nu en gang ikke blæse og have mel i munden på samme tid.

Jeg har ved tidligere lejligheder sagt, at den største trussel mod kolonihavebevægelsen i dag det er kolonisterne selv. Hvis de ikke tager det alvorligt, så vil der ske nogle gevaldige prisstigninger på den jord vi lejer, fordi udlejer er meget opmærksom på hvad der sker på området. I det øjeblik udlejerne, typisk kommuner, sætter lejen op til markedsleje, så har husene slet ikke den værdi som du giver udtryk for.

Vil vi bevare de goder vi har, og bevare dem til dem der følger efter os, må vi gøre os helt klart, hvad vi har med at gøre, og handle derefter, - kort sagt lægge bånd på spekulationstendenserne efterhånden som vi støder på dem.

Og her er det såvel dig, som mig der skal gribe ind, hvis et medlem ikke til fulde forstår den tanke der ligger bag det hele.

Går vi helt ind til sagens kerne, er situationen den, at du lejer en "tom" kolonihave, som du så med større eller mindre held, har udfoldet dine gartneriske kunnen på, med opbygning af et haveanlæg, og en bebyggelse, som opfylder de forskrifter der er i lejeaftalen, eller den deklaration, eller lokalplan der er lagt på området.

Hvis du så vil af med kolonihaven, betyder det reelt at du frasiger dig retten til fortsat at bruge haven, og herefter opstår spørgsmålet om hvad der skal ske med de ting der er i haven i form af beplantning og bebyggelse du har placeret på havelodden.

Der er tilsyneladende to muligheder!

- a. Du kan fjerne, hvad du har stående eller liggende på den lejede havelod.*
- b. Eller du kan forsøge, at afsætte havens beplantning og bebyggelse til den der ønsker at indtræde i lejemålet efter dig. Ud fra de gældende regler, her under vurdering af kolonihaven før salget.*

Lov om kolonihaver

Kapitel 1

Formål

§ 1. Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden."

Vi skal samtidig på det kraftigste understrege, at vore bestyrelser ude i medlemsforeningerne, skal påse at reglerne overholdes. Det fremgår af almindelig foreningsret, af Forbundets vedtægt og Forbundets standardvedtægt.

Vi oplever desværre ofte i denne tid, at bestyrelserne vælger enten at direkte medvirke til overtrædelse af reglerne, eller vælger at vende det "blinde" øje til. Forbundet er bekendt med, at der allerede nu verserer sager imod bestyrelserne i overpris sager. Vi står uforstående overfor, at en bestyrelse helt bevidst kan bringe et kommende medlem i den situation, at det nye medlem står i risiko for at miste måske op til kr. 300.000,- eller mere, for at det udtrædende medlem på ulovlig vis "score kassen" Bestyrelserne skal samtidig gøre sig klart, at en eventuel bestyrelsesansvarsforsikring ikke vil dække de penge som bestyrelsen bliver dømt til at betale til den "snydte" køber, da bestyrelsen har handlet imod de regler som den er bekendt med, eller som den burde være bekendt med. Vi finder det helt og aldeles ansvarsløst.

Forbundet sidder i et udvalg under Miljøministeriet, hvor det for en uge siden, fra et af de ministerielle embedsfolk blev udtrykt helt klart, ”*hvis vi ikke kommer dette problem til livs, findes der om 20 år ikke kolonihaver i Danmark som vi kender dem i dag. Så bliver det på rene markedsvilkår, også for så vidt angår lejestørrelser, ejendomsskatter etc., altså sommerhuskolonier.*”

Er det det vi ønsker??

II

Vi har nu haft vores meget favorable tilbud om tegning af 3 forsikringer i Codan i et år. Det drejer sig om Erhvervsansvarsforsikring, Bestyrelsesansvarsforsikring og underslæbsforsikring.

Kun ca. 190 ud af vore ca. 410 foreninger og 34 kredse har tegnet disse forsikringer. Nogle påstår de kan tegne dem billigere i andre forsikringsselskaber, men det vil vi se dokumenteret før vi tror det. Det er et fantastisk billigt tilbud, som kun er så godt som tilfældet er, fordi Codan ser en mulighed i, at komme i kontakt med ca. 40.000 potentielle forsikringskunder.

Vi skal derfor endnu engang opfordre alle til at få tegnet disse forsikringer, og vedlægger til orientering kopi af tilmeldingsblanket, kopi af artikel i ”Havebladet” vedrørende bestyrelsesansvar og kopi af tidligere oplysningsbrev af 21.10.2003 fra Forbundet.

Prisen for år 2005 er kr. 1.340,00 i årlig præmie. Bemærk også, at Underslæbsforsikringen er på kr. 100.000,- pr skade, men ingen selvrisiko. Det mener Forbundet er en forbedring i forhold til den oprindelige aftale.

Kontakt Forbundskontoret, og vi sender en original tilmelding frem til jer.

III

Et andet spørgsmål vi tit bliver stillet, er hvordan bestyrelser skal forholde sig i lånesager.

Vi vedlægger til orientering advokat Eivind Krammes skrivelser af 8.oktober 2004 og 22.november. Forbundet er meget enig i adv. Krammes betragtninger.

IV.

Det er heldigvis meget oppe i tiden, at vi skal kunne hjælpe vore medborgere akut.

Vi vedlægger et tilbud om førstehjælpkursus fra ASF-Dansk Folkehjælp, og opfordrer alle vore medlemsforeninger til at gøre brug af tilbudet. Det sker ved direkte kontakt til ASF-Dansk Folkehjælp, og altså **IKKE** via Forbundskontoret.

V.

Post Danmark har som bekendt lavet nogle helt nye udsendelsesprodukter.

Det bevirker blandt andet, at når man i adresser plejer at skrive ”1. th.”, skal der fremover skrives ”01 th” Nedenfor er reglerne angivet.

Etage		Etage bør være 'kl', 'mz', 'st', '01', '02', '03','99'
Placering		Placering bør være 'tv " 'th " 'mf "'0001', '0002', '0003', '9999'. De officielle regler for navngivning af lejligheder på en etage er følgende: Hvis der kun er en lejlighed på etagen anvendes placering ikke. Hvis der er 2 lejligheder anvendes placeringerne 'tv' og 'th'. Hvis der er 3 lejligheder anvendes placeringerne 'tv' 'mf' og 'th'. Hvis der er mere end 3 lejligheder på etagen nummereres lejlighederne fra venstre. Dvs. ved 4 lejligheder: tv=0001, mftv=0002, mfth=0003 og th=0004.

VII

Endelig skal vi oplyse om, at vi ved fakturering af varekøb etc. ikke kan fakturere på beløb under kr. 15,00 uanset pris.

Vi håber det trods alt bliver en god sommer ude i haverne, og beder om, at der vises hensyn til hele formålet med vore dejlige haver, nemlig at vi ikke glemmer vort værdigrundlag, at vi skal tilgodese også de mindre stærke.

Ivan Larsen/Mads Kofod