

Møde med Plan- og Miljøudvalget onsdag den 22. februar 2006

Tak til Plan- og Miljøudvalget fordi I har afsat tid til at høre på, at vi fremfører vores klage.

Kreds 8 består af 3 kolonihaveforeninger som er:

Hestholm	294 haver
Højvænged	282 haver
Rønhøjgård	510 haver
I alt	1.086 haver

Disse 3 foreninger er beliggende i Ballerup kommune på statsejet jord og Kolonihaveforbundet har lejeaftalen med staten, og Kolonihaveforbundet igen genudlejer til foreningerne.

Vores utilfredshed omhandler kolonihaveforbundets vurderings- og afskrivningsregler. Regler som vi forgæves i 14 år har forsøgt, at få ændret.

Samtidig går der rygter om, at Kolonihaveforbundet sammen med Ministeriet forsøger at ophøjet disse uduelige vurderings- og afskrivningsregler til lov.

Utilfredsheden deler vi med mange andre foreninger i Danmark. Dog primært fra foreninger i storbyerne København og Århus.

Kolonihaveforbundets Vurderings- og afskrivningsregler, kan sidestilles med, at man i det øvrige samfund var tvunget til at sælge sin ejendom til den offentlige vurdering.

Vurderings- og afskrivningsreglerne bygger på en mekanisk afskrivning frem til lejemålet skulle udløbe i 2015.

Men for 3 år siden fik kolonihaveforbundet sikret en kolonihavelov, som giver foreningerne status som varige haver, da **burde** forbundet også have tilpasset vurderings- og afskrivningsreglerne.

Vurderingsreglerne er helt urimelige, og ude af trit med virkeligheden, idet huse som har en alder på ca. 30 år, typisk bliver vurderet til ca. kr. 40.000- 60.000 kr.

Eks. ud fra en vurdering på 50.000 kr.

Må løssøre **max udgøre 15 %** = kr.7.500

på trods af, at løsøret, eller dele af løsøret kan være nyindkøbt.

Forbedringer på byggeriet må **max udgøre 20 %** = kr. 10.000

på trods af, at forbedringerne kan have en meget højere værdi.

Kolonihaveforbundet tager ikke hensyn til, at kolonihavehusene i storbyerne er små sommerhuse, veludstyrede og af en meget høj kvalitet, idet vi typisk bor der hele sommeren.

Vurderings- og afskrivningsreglerne tilgodeser heller ikke varige værdier som:

støbt fundament til ca.	40.000 kr.
el til ca.	40.000 kr.
vand til ca.	20.000 kr.
samletank til ca.	40.000 kr.

Det er også tankevækkende, at Kolonihaveforbundets vurderings- og afskrivningsregler kun tager udgangspunkt i huse af en jævn kvalitet, men afviser at tilgodese huse af en højere kvalitet.

Medvirkende til skævheden i værdisætningen skyldes også, at vurderings- og afskrivningsreglerne kun går på alder og ikke på kvaliteten.

Og når Kolonihaveforbundet bliver forelagt skævheden affærdiger de det med, at du kan da bare fjerne huset fra havelodden og sælge det et sted uden for haveforeningens område, hvor markedet ikke er reguleret.

Med denne holdning vil Kolonihaveforbundet hurtigt opnå, at ingen har lyst til at ofre vedligeholdelse for slet ikke at tale om, at bygge nyt.

Sker der ikke en løbende renovering af de nuværende huse, vil der inden for meget få år blive tale om huse i forfald, og mange kolonihaveområder vil ende som slum.

Kolonihaveforbundets tanke om, at kolonihaver kun skal være for de små i samfundet hænger ikke sammen med, at når der kommer nye unge ejere til huset, kommer de ikke på cykel, men i flotte nye biler, samtidig med, at de ændrer huset med alle moderne faciliteter.

Det bekymrer, at der i byretten er afsagt flere domme, alle med sælger som taber, uagtet, at både køber og sælger har aftalt salgs/købspris og underskrevet overdragelsesdokumentet.

Baggrunden for rettens afgørelse er, at haver ifølge vurderingsreglerne kun må sælges til vurderingsprisen, men retten har aldrig taget stilling til om vurderings- og afskrivningsreglerne i forbindelse med salg er lovlig.

I en retssag i Ballerup Ret var sælger og købers advokater enige om, at huset i fri handel havde den værdi huset var solgt til kr.315.000.

Men grundet Kolonihaveforbundets vurderings- og afskrivningsregler må huset kun sælges til vurderingen der var på 54.000 kr. Sagen blev tabt af sælger, fordi huset var solgt over vurderingsprisen.

Det er kredsens opfattelse, at Kolonihaveforbundet, har en monopollignende status med genudlejningsaftalen af statens jord, og på denne måde kan tvinge sælger til at sælge efter afskrivnings- og vurderingsregler som er ude af trit med den virkelige verden og måske er Kolonihaveforbundets praksis retsstridig.

Kolonihaveforbundet har intet med vore huse at gøre idet det er Ballerup Kommune som har udarbejdet en Deklaration til behandling af byggesager i kolonihaveområderne.

Ifølge Tinglysningsloven § 19, stk. 1, følger:

At en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får sit eget ejendomsblad og i det hele efter tinglysningsloven behandles som en selvstændig fast ejendom.

Hermed burde det være slået fast, at et kolonihavehus på lejet havelod er fast ejendom og at Kolonihaveforbundet iflg. lovgivningen og Deklarationen intet har med huset at gøre.

Derfor kan det undre, at Kolonihaveforbundet uretmæssigt og dybt kritisabelt benytter en tvang til ved haveafståelse, at prissætte haveejernes huse.

Årsagen til den ”maskerede” kapitalisering er et stift vurderingssystem uden fleksibilitet, og at Kolonihaveforbundet tilsidesætter at regulere de helt urimelige vurderings- og afskrivningsregler.

I Kolonihaveforbundets vedtægter § 2, stk. 2

formål og virke

står: *at* modvirke enhver form for kapitalvinding i forbindelse med medlemmernes afvikling af haver på landsbasis.

Dette tolker Kolonihaveforbundet tilsyneladende bedst ved, at de fremmer tab.

Strukturen i Kolonihaveforbundet er landsdækkende, med en meget skæv repræsentation, idet det er de tyndtbefolkede områder der sidder på magten.

I kolonihaveforbundet består hovedbestyrelsen af 39 mandater.

f.eks. repræsenterer et kredsområde med 46 haver **et** af de 39 hovedbestyrelses mandater.

Kreds 8 repræsenterer hovedbestyrelsen med 1.086 haver og har ligeledes **kun et** hovedbestyrelses mandat.

HB medlemmerne vælges ikke af medlemmerne, men ud af kredsbestyrelsen.

Kolonihaveforbundet udsender 5 gange om året et Haveblad til alle medlemmer, men bladet er ikke et debatblad, idet der ikke optages kritiske indlæg.

I 1970 havde en håndværker ca. 44.000 kr. om året i indtægt.

I 1970 kostede et 50 m² hus ca. 35.000 kr.

I 2006 har en håndværker ca. 275.000 kr. om året i indtægt.

I 2006 kostede et 50 m² hus ca. 300.000 kr.

Ud fra de tal er det helt urimeligt at et velholdt kolonihavehus bliver vurderet så lavt.

1. Vi stiller os tvivlende over for, om Kolonihaveforbundet har en lovlig hjemmel til ved salg at bestemme priserne på ejernes faste ejendom.

2. Vi stiller os også tvivlende over for, om Kolonihaveforbundet har en lovlig hjemmel til, at kolonihavehuse kun må bygges af en jævn kvalitet.

3. Vi er meget utilfredse med Kolonihaveforbundets tanke om, at kolonihaver ”kun” skal være for de små i samfundet.

Med denne henvendelse har vi til hensigt, at sikre kolonihaverne som pæne og ordentlige steder og ikke en kopi af Frøstrup lejren, samt at kolonihaver skal være for alle samfundslag.

På kredsens vegne

Flemming Olsen
Hedeparken 119, 2. tv.
2750 Ballerup