

Indledning

Som en del af arbejdet med ny kontrakt for kolonihaverne i Slagelse Kommune, er de nuværende lejere blevet anmodet om at komme med deres eventuelle bemærkninger til forslag til ny kontrakt.

Bemærkningerne er samlet i denne hvidbog og de enkelte udsagn er anført i nedenstående skema sammen med bemærkninger fra Teknik og Miljø. I tredje kolonne angives hvordan bemærkningerne har ført til justering i det fremlagte forslag til kontrakt.

Bemærkningerne er indkommet fra kolonihaveforeningerne i Skælskør, Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds (som dækker haveforeningerne i Slagelse og Korsør) samt fra to haveforeninger under Vestsjællands Kredsen, primært om specifikke arealpræciseringer.

De fleste af bemærkningerne referer direkte til paragrafafsnittende i kontraktforslaget, så nedenstående gennemgang følger derfor denne metodik

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
1 Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds (KVK)	§ 4: Vi ønsker en fortolkning til punkt 1	§ 4 punkt 1 i kontrakten henviser til kolonihavelovens kapitel 3 om nedlæggelse af varige kolonihaver. Punktet skal ikke fortolkes videre end kolonihavelovens kapitel 3	Bemærkningen fører ikke til ændringer
2 KVK	§ 4 punkt 2: vurderingsregler	Det antages at KVK ønsker at kolonihaveforbundets vurderingsregler skal tages i brug i forbindelse med opsigelse og erstatning. Det fremgår eksplicit af kolonihaveloven at reglerne finder sted ved anvendelse af ekspropriation, hvorefter der gælder særlige erstatningsregler.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
3 KVK	§4 Punkt 3 skal slettes	KVK ønsker ikke at ordlyden i pkt. 3 skal indgå. Punkt 3 fastslår at der ikke ydes erstatning for belægninger, huse mv. ifm. ophør af lejemål eller opsigelse pga. misligholdelse. Pkt. 3 kan for så vidt godt udgå, men er med for at præcisere lejekontraktens genstand jf. kontraktens § 2, dvs. de lejede matrikler samt at lejer ikke kan forvente at udlejer erstatter eller overtager huse og belægninger mv når	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

		lejemålet ophører	
4 KVK	§ 5 punkt 1: Lejeafgiften fastsættes iht. det som var gældende i Korsør kontrakten	<p>Den nuværende kontrakt i Korsør er uopsigelig frem til 2028 mens Slagelse foreningerne kører videre på en kontrakt der udløb i 2011 og Skælskørforeningerne har hhv. 0 og 3 måneders opsigelse.</p> <p>Hvis lejeafgiften skal fastholdes som i den gamle Korsørkontrakt, vil det oprindelige lejeniveau skulle nedsættes væsentligt. I dag betales ca. 25 øre/ m² i Korsørforeningerne, mens der i Slagelse betales ca. 45 øre/ m²</p> <p>Politisk er der, gennem en budgetvedtagelse, fastlagt et niveau på ca. 110 øre/ m², hvilket vurderes som et fornuftigt niveau.</p> <p>Hvis det nuværende lave lejeniveau fastholdes for Korsørforeningerne vil der være en forventet mindre indtægt på kolonihaverne i Korsør på ca. 250.000 kroner om året ift. forudsætningen med en ny kontakt med en højere lejepris.</p> <p>Som følge af at kontrakten er Korsør er uopsigelig frem til 2028 må den nye kontrakt begrænses til at gælde for haveforeningerne i Slagelse og Skælskør, mens Korsørforeningerne fortsætter med den nuværende kontrakt frem til 2028.</p>	<p>Det meddeles KVK at den nuværende korsørkontrakt bibeholdes frem til 2028, hvorefter den genforhandles. Den nye kontrakt kommer således ikke til at gælde for Korsørhaverne.</p>
5 KVK	§ 5 punkt 3 fjernes	<p>KVK ønsker ikke en lejepris der er fastsat ud fra en faktor, så de velbeliggende kolonihaver betaler en større leje og de mindre attraktive en relativ mindre leje.</p>	<p>Ideen om at indregne en faktor fjernes i kontraktens bilag 1 (regnearket) og tilsvarende slettes lejekontraktens § 5 pkt. 3 herom.</p>

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

<p>6 KVK</p>	<p>§ 5 punkt 7: Udgifter betales efter en nærmere aftale</p>	<p>Punktet handler om muligheden for at forhandle om fordeling af udgifter og regulering af lejen i tilfælde af investeringer. Det ligger netop i lejekontraktens formulering <i>"..optages der forhandlinger herom med udlejer..."</i> at der skal foreligge en "nærmere aftale"</p>	<p>Bemærkningen fører ikke til ændringer</p>
<p>7 KVK</p>	<p>§ 6 punkt 3 : Skal kunne oplyses ved henvendelse til bestyrelsen fra den pågældende haveforening.</p>	<p>Bemærkningen handler om, at KVK ikke ønsker at gøre ventelisten offentlig ved at den kan tilgås digitalt. Kolonihaveloven lægger meget vægt på at der skal føres en venteliste, som er offentlig tilgængelig. Som en del af den almindelige samfundsudvikling skal simple offentlige oplysninger kunne tilgås digitalt fx på kolonihaveforeningens eller kommunens hjemmeside, så enhver hurtigt kan danne sig et overblik over de muligheder der er for at leje en kolonihave i kommunen</p>	<p>Bemærkningen fører ikke til ændringer</p>
<p>8 KVK</p>	<p>§ 6: ændres til 18 år</p>	<p>KVK syntes, at man skal være fyldt 18 år, før man kan optages på venteliste til en kolonihave. Jf. vejledning til kolonihaveloven skal grænsen være på 16, og at alderen ikke kan fastsættes højere eller lavere.</p>	<p>Bemærkningen fører ikke til ændringer</p>
<p>9 KVK</p>	<p>§ 6 punkt 7: I samme haveforening</p>	<p>Punkt 7 handler om at en person kan leje flere havelodder, hvis der ikke er andre borgere på ventelisten. KVK anfører at reglen kun skal gælde i samme haveforening. En borger skal således ikke kunne leje havelodder i flere forskellige haveforeninger</p>	<p>Formuleringen tilføjes i pkt. 7: "...stå som lejer af flere lodder i samme haveforening, hvis..."</p>
<p>10 KVK</p>	<p>§ 7 punkt 1: Vandafledningsafgiften betales kun for det vand der tilgås</p>	<p>Reglerne omkring vandafledningsafgiften reguleres i Betalingsloven på spildevandsområdet,</p>	<p>Bemærkningen fører ikke til ændringer</p>

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	offentlig kloaknet	og kan ikke reguleres i en kontrakt inden for det privatretslige område. Slagelse Kommune har rejst sagen over for Kolonihaveforbundet, som ville tage problemstillingen op med henblik på at få en lovændring igennem der undtager kolonihavernes vandingsvand for vandafledningsafgift.	
11 KVK	§ 7 punkt 2 Al dræn og stikledninger skal bringes i orden, inden ny lejekontrakt underskrives.	Slagelse Kommune fastholder at det fortsat er lejers forpligtigelse at vedligeholde relevante drænanlæg. Det vil primært være de store dræn som modtager vand fra opstrøms arealer uden for kolonihaveområderne. Slagelse Kommune er vidende om, at en del af de interne gamle drænanlæg i kolonihaveområderne er ødelagt af rødder fra kolonihavernes beplantning. Retablering af disse dræn skal betales af skadevolder dvs. lejer. Det vil være uforholdsmæssigt dyrt at retablere og vedligeholde de gamle markdræn, ligesom der ikke kan etableres beplantning oven på disse dræn. Det foreslås derfor, at der startes en proces, hvor de gamle markdræn nedlægges (sag efter vandløbsloven). Til gengæld vil lejer ikke skulle betale leje for vandlidende områder.	Der indføres et nyt punkt under § 11: "Efter aftale mellem lejer og udlejer kan vandlidende arealer overgå til vederlagsfrit areal, hvorefter arealet overgår til friareal i kolonihaveområdet som følge af klimatilpasning. Kontraktens kortbilag og tilhørende regneark konsekvensrettes i så fald tilsvarende."
12 KVK	§7 ...Og amme træer fjernes i Nørrevang	Ammetræer i Nørrevang handler om en randbeplantning, som oprindeligt er etableret af kommunen. Det foreslås at der indgås en aftale med kommunen og Nørrevang om at få de aktuelle ammetræer fjernet. I kontraktlig sammenhæng er det fremadrettet lejer der har pligt til at vedligeholde beplantningen på det lejede areal. Det gælder også randbeplantninger	Bemærkningen fører ikke til ændringer
13 KVK	§ 7 punkt 3 (Rundingen)	Bemærkningen henviser til, at der for Rundingen findes en gammel aftale om	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

		at Kommunes vejområde leverer et læs vejgrus til vedligeholdelse af stianlæg ned mod Korsør Nor. Sti/ vej har karakter af en gennemgående sti med offentlig adgang, og som kompensation har det derfor været aftalt at vejområdet leverer grus som kompensation for det ekstra slid. Aftaleforholdet er mellem kommunen som vejmyndighed og kolonihaveforeningen, og er som sådan uvedkommende i forhold til lejekontrakten om kolonihaverne.	
14 KVK	§ 8 punkt 6: Kolonihavehus 66 m ² og derudover må der være 10 m ² drivhus og 10 m ² redskabsskur. Og daghaverne må kolonihave huset være op til 25 m ² , drivhus 10 m ² og redskabsskur på 10 m ² uanset størrelsen på havelodden	I § 8 tages der ikke stilling til anvendelse af de forskellige bebyggelser, men alene bebyggelsens omfang i forhold til det areal, der som standard karakteriserer størrelsen på en kolonihave jf. kolonihaveloven (400 m ²). Det er herefter op til den enkelte haveejer, hvordan kvadratmeterne fordeles. Bebyggelsen kan maksimalt beregnes på et areal op til 400 m ² svarende til 66 m ² , hvilket nogenlunde svarer til omfanget i de nuværende kontraktgrundlag	Bemærkningen fører ikke til ændringer
15 KVK	§ 8 punkt 7 fjernes	Punkt 7 angiver at en havelod som udgangspunkt ikke må være større end 400 m ² . punktet lægger sig op af kolonihavelovens retningslinjer for en kolonihavelods størrelse. Punktet skal sikre, at der ikke opstår store kolonihavegrunde, som reelt udvander karakteren af en kolonihave og som fordyrer lejeprisen af en lod unødigt. Bestemmelsen forhindrer ikke større kolonihaver, men at udlejer vil fastholde retten til at vurdere sager, hvor der er ønske om at sammenlægge kolonihavelodder.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
16	§ 8 punkt 10: dog kan det	Det er ikke meningen at de enkelte	Bemærkningen fører ikke til

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

KVK	tilføres kloaknet	lodder skal tilføres kloaknet. Spildevand håndteres ved at bære latrin mv. frem til fælleshus eller <i>eventuelt</i> ved at etablere en samletank med tømningsordning.	ændringer
17 KVK	§ 8 punkt 11: Nørrevang ønsker tilføjet pumpebrønd	Der tages stilling til spørgsmålet, i forbindelse med den spildevandstekniske løsning i Nørrevang	Bemærkningen fører ikke til ændringer
18 KVK	§ 9 punkt 2 fjernes	Punktet er indsat for at sikre at værdien af bebyggelsen på de enkelte kolonihavelodder holdes på et så rimeligt beskedent niveau, at det ikke er forhindrende for almindelige borgere, at kunne leje disse kolonihavelodder når de bliver ledige. Det får også den afledte konsekvens, at det ikke kan betale sig for de nuværende lejere, at spekulere i kolonihaver med store huse. Problemet gør sig primært gældende i Strandparken, Korsør.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
19 KVK	§10 punkt 2 fjernes	Punkt om, at "ukrudtsbekæmpelse skal ske uden brug af kemiske midler", ønskes fjernet. Der ses ikke en særlig grund til at skulle bruge kemiske bekæmpelsesmidler i kolonihaverne	Bemærkningen fører ikke til ændringer
20 KVK	§ 11 fjernes	Punktet "Denne kontrakt erstatter alle tidligere kontrakter" Ønskes fjernet. Formuleringen figurerer i de gamle kontrakter, men kan godt fjernes.	Formuleringen i § 11 slettes
21 KVK	§ 12 sidste linje efter komma slettes	Som eksempel på misligholdelse nævnes efter det anførte komma "eller hvis arealerne udlejes til andet formål end kolonihaver", som altså ønskes slettet. Kolonihaveområderne udlejes specifikt til kolonihaveformål, og området er	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

		også udlagt til dette offentlige formål. Det vil derfor være en klar overtrædelse af hele princippet med området og herunder udlejers intension med kolonihaverne, hvis området udlejes til andre formål end kolonihaver	
KVK 22	Der ønskes mulighed for at der kan indføres specielle bemærkninger for enkelte haveforeninger	Det er ikke angivet hvilke specielle bemærkninger der skulle være tale om. I Den nuværende Korsør-kontrakt er der bemærkninger om at dele er beskyttet pga. strandbeskyttelse etc, men da den nye kontrakt ikke vil omfatte Korsør er dette ikke aktuelt. I øvrigt vil denne type bemærkninger ikke være noget der skal reguleres i en privatretslig kontrakt	Bemærkningen fører ikke til ændringer
23 Haveforeningerne Skovly, Slagelse	Haveforeningen Skovly i Slagelse har sendt et kort over områder, hvor der har været vandproblemer. Desuden gøres der opmærksom på et areal der ligger uden for kolonihavens afgrænsning i kortbilaget. Foreningen ønsker at de vandlidende arealer kan blive vederlagsfrie, og at et areal på hjørnet af Skove/ Grønningen der ligger uden for haveforeningens hækafgrænsningen ikke indgår som kolonihaveforeningens område.	Der henvises til svar i række 11 fsva. vederlagsfrihed for vandlidende arealer. Det anførte areal uden for hækareal kan desuden antages som vederlagsfrit, men arealet inden for kolonihaveområdet matrikelafgrænsning vil fortsat henhøre under kolonihavens ansvarsområde fsva. vedligeholdelse	Samme ændring som angivet under svaret i række 11
24 Haveforeningerne "Mønsterkolonien", Slagelse	Oplyser at kortgrundlaget for kolonihaveområdet skal redigeres, da havekolonien ikke længere har adgang via en børnehaven der er bygget i området	Kortbilaget rettes til efter de nuværende forhold, så adgangsvejen til børnehaven ikke længere er en del af kolonihavens ansvarsområde	Kortbilag til kontrakten tilrettes
25 Haveforeningerne "Fælles Flid"	Ønsker ikke at være medlem af kolonihaveforeningen. Forudser at ny kontrakt vil medføre en	Når kolonihaverne i Skælskør ikke ønsker medlemskab af Kolonihaveforbundets Vestsjællands	Bestemmelsen i § 1 om at "Lejer skal være medlem af kolonihaveforbundet" udgår.

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

<p>Skælskør</p>	<p>betydelig lejeforhøjelse og hvis der oveni skal betales til medlemskab af kolonihaveforening vil det føre til opsigelse af haver og påvirke hele foreningens økonomi</p>	<p>Kreds er det nødvendigt at indgå en særskilt kontrakt med kolonihaveforeningerne i Skælskør. Selv om det er administrativt mere besværligt på denne måde at have flere lejere, så kan Slagelse Kommune som udlejer godt håndtere at kolonihaveområdet omfatter flere lejemaal. Det er desuden nødvendigt til alle omstændigheder, når Korsørhavernes lejemaal ikke kan opsiges. På sigt kan kolonihaveforeningerne alligevel godt vælge at fusionere med Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds</p>	<p>Under indgåelse af de fremtidige kontrakter anføres de relevante lejere som parter under § 1</p>
<p>26 Haveforeningerne "Fælles Flid" Skælskør</p>	<p>Der oplyses, at "Fælles Flid" er daghaver, hvor overnatning ikke er tilladt.</p>	<p>Det fremgår direkte af kolonihaveområdet at kolonihaver ikke må anvendes til helårsbeboelse. Kontrakten indeholder ikke regler om beboelse eller overnatning, da de oprindelige forslag herom forudsættes udtaget. Det forhindrer ikke de enkelte haveforeninger at have vedtægter der er strengere på området end de der ses af lejekontrakten med kommunen. Som myndighed vil kommunen dog skulle forfølge sager, hvor et kolonihavehus anvendes til helårsbeboelse.</p>	<p>Bemærkningen fører ikke til ændringer</p>