

Referat Generalforsamling HF Søvang 27/10-2019

01 Dirigent: Jesper Kriegbaum 46, Referent: Tue Rasmussen 35

02 Referat: Ingen kommentarer til referatet fra forårets generalforsamling.

03 Beretning fra bestyrelsen:

En stort tak til indsatsgruppen for renovering af fælleshuset. Vi holder os fint indenfor budget.

Status på lejekontrakt

Intet nyt fra kommunen angående lejekontrakt. De har opkrævet betaling for leje i sæsonen 2019-20 og vi opfatter dette som en accept af vores gamle kontrakt.

Jesper beskriver et bevidsthedsskifte i bestyrelsen. Kommunen kan med alt sandsynlighed ikke gennemtvinge deres nye ønsker til fremtidige lejeforhold og dermed ændringer i den gamle lejekontrakter, fra 1955, det forhindrer loven. Derfor bør vi i HF Søvang kigge mere indad på egne behov i stedet for at lade os styre udefra af kommunen, når vi sammensætter de regler vi har for vores forening.

Efter gennemgang af matrikelkortet med de 7 angivne matrikler angivet i bilag i vores lejeaftale med Aarhus Kommune, så står det klart at HF Søvang lejer et større areal end vi først har antaget. Så vidt vi kan afdække betaler vi for 48.000m², men har lejet et samlet areal på ca. 64.000m² (De 7 matrikler). Vi kontakter kommunens for en præcisering af lejearealet.

Evaluering af salgsprocedurer og venteliste

Debat om procedure og regler for den intern venteliste og slagsprocedurer blev diskuteret. Der nedsættes et udvalg – Se udvalgsliste til sidst i referatet.

Hækkeklipping og kontrol

Var bestyrelsens hækklipningsvandring forkert i sommers? Der kom både positive og negative tilkendegivelser. Det ligger fast at den gamle havevandningsordning i HF Søvang er ophævet i fuldt omfang via en GF beslutning. – Et årligt hæk-tjek kan dog opretholdes, da HF Søvang er forpligtiget til dette jf. vores lejekontrakt med kommunen.

Der gøres opmærksom på misinformationer i form af ikke opdaterede ændringer i foreningens vedtægter og regler på vores hjemmeside. Det bliver opdateret når fejlene bliver fundet! Ændringer/misinformation på hjemmesiden meddeles til Mads 97

Jesper afslutter beretningen med at understrege, at vi skal kigge på vores forening med nye briller. Med den kontrakt vi har, er det op til os selv at definere vores fællesskab. Derfor vil vi starte en proces, hvor vi

sammen kigger på vor vedtægter og regler.

04 - HF Søvangs status på lejekontrakt (Advokat Bjarne Overmark)

Advokat Bjarne Overmark var hentet ind til deltagelse i dette punkt på mødet og havde gennemgået den skriftlige redegørelse Chresten 43 har rundsendt til alle ang. iagttagelser om HF Søvangs fremtid, areal og lejekontraktstatus. Bjarne Overmark finder Chrestens redegørelsen både fornuftig og juridisk korrekt.

(Chrestens skriv er vedhæftet dette referat)

Udlejer kan ikke påtvinge os som lejer at underskrive en ny lejekontrakt medmindre begge parter er enige om ændringerne. – HF Søvang er sikret fortsættelse i vores nuværende lejevilkår via både Lejeloven og Kolonihaveloven.

Status for kontraktfornyelsen er derfor uændret siden Advokat Bjarne Overmarks sidste to besøg ultimo 2017 - Og det var derfor begrænset hvor meget nyt han kunne komme med. Advokat Bjarne Overmark mener stadig ikke Aarhus Kommune har noget juridisk belæg eller handlemulighed til at påtvinge HF Søvang en ny lejekontrakt, eller på anden måde påvirke Søvangs nuværende kontraktstatus. Konkrete lokalplaner kan ikke udvikles fremadrettet på grund af bestemmelser i kolonihaveloven. Det understeges at der ikke findes nogen lokalplan for HF Søvangs område og jf. naturfredningsloven kan der derfor ikke komme nogen lokalplan relateret til planloven for det område HF Søvang lejer af Aarhus Kommune, det forhindrer kolonihaveloven (Fredet via Naturstyrelsen).

Visse scenarier som fx. et slemt dødsbrand ville kunne få væsentlig betydning for HF Søvangs fortsatte virke, idet det sikkert vil give et politisk stormvejr. Derfor kræver særligt brandsikkerhed stor bevågenhed!

Mht. de 7 matrikler der er angivet i HF Søvangs disponible arealer, så mener Advokat Bjarne Overmark ligeledes, at Chresten 43 har en god pointe der. Han gør opmærksom på, at det er haveforeningen der lejer jorden af kommunen og det er kommunen, der skal involveres, hvis der er uenighed om lejemålets omfang. Han anbefaler, at vi snakker med vores naboer og afklarer eventuel strid internt i det omfang det er muligt.

Folkeregisteradresser i HF Søvang er ifølge loven et personligt anliggende, men bestyrelsen fastholder at vores vedtægter skal følges, og at alle derfor fortsætter med at have folkeregisteradresse udenfor HF Søvang, særligt mens de større og mere presserende sager er oppe i tiden. En konkret folkeregisteradresse problematik kan måske løses som dispensation. Vi må hjælpe hinanden med at finde undtagelser/løsninger.

Skal man bo i Aarhus Kommune for at leje en have i HF Søvang? Nej! Ifølge lejekontrakten prioriteres de folk der bor i "Åby sogn". Ellers er der ingen gældende regler for HF Søvang på det punkt.

-----Frokost-----

05 - Byggesregler og praksis frem til forårsgeneralforsamlingen

Hvis du har en byggesag så ret henvendelse til Dan 15 eller Chresten 43

Må man bygge drivhus/skur i forlængelse af eksisterende bebyggelse? Ikke i følge vores nuværende

byggeregler. Der er ingen skel-regler i forhold til afstand for skure og legehuse. Rimelighed i at holde afstand til anden bebyggelse blev diskuteret. Samtidig bliver der stillet spørgsmålstegn ved meget tæt bebyggelse, både af hensyn til HF Søvangs samlede udtryk udadtil, men også af mere oplagte grunde som eks. brandfare. Der ønskes tydelighed i byggeregler. Hvad betyder det byggestop vi har? Er over 50+15 m2 forbundet med fuldt stop? Hvad med skure/legehuse? Kote 1,4 stigningsreglen på byggeri fra naboskel skal indføres i byggereglerne (Skal opdateres på hjemmesiden). Må man opføre skur, hvis man har fuldt byggestop? Der var uenighed på denne GF om etablering af skur med mere, og det var inkluderet ved fuldt byggestop.

Byggeudvalgets opgave er at varetage byggereglerne samt at forlægge de konkrete byggesager for godkendelse i bestyrelsen. Dan 15 har søgt tilkendegivelse omkring en konkret byggesag, men GF's konklusion er, at det er byggeudvalget som skal indstille en beslutning til bestyrelsen også i den konkrete sag.

Der nedsættes et udvalg som skal arbejde med kommende byggeregler – Se nedsatte udvalg til sidst i referat!

06 - Forslag

- a. Der genetableres en rundkørsel flagvej/lærkevej – Forslag trukket
- b. Der sættes en flagstang på krydset flagvej/lærkevej: **Enstemmigt ja!**
- c. Opsætning af fart bump: Forslag udsat til forårs GF

Forslaget om rundkørsel og fartbump blev modtaget godt af GF - men var dog for ukonkret. Der vil derfor blive stillet et nyt og mere konkret forslag til den næstkommende forårsgeneralforsamling.

GF nedsatte følgende udvalg:

Fartbumpudvalg: Matilde (2), Tine (32), Julie (31), Helene (36), **Marian (60)**, Jacob (72), Michael (29)

Salgsregler og intern venteliste: Matilde 02, Claus 07, **Jon 56**, Else-Marie 79,

Byggeregler; Stig (42), Rasmus (99), Chresten (43), Dan (15), Jesper (46), Morten (20), **Jesper (45)**, Henning (90), Lotte (76)

Udvalg indkaldes af fremhævet navn

07 - Eventuelt:

1. Ny flagstang til flagvej blev diskuteret.
2. Skal der opstilles en hjertestarter? Undersøges nærmere.
3. Der kommer en ekstra arbejdsdag til renovering at Fælleshuset. (Lørdag den 7. december)

Baggrundsmateriale (Chrestens mail) til punkt 4 om Søvangs status

HF Søvang har én gældende og fortløbende lejekontrakt - et kompendium - Vi skal IKKE ha en ny lejekontrakt!

- Vi har tilladelse til at bygge både havehus og skur ifølge lejeaftale med Aarhus Kommune anno 1955.
- Lejekontrakt 1955 har ingen begrænsning i forhold til m² størrelse af ophold og haveloder, og vores kolonihaveområde har derfor sandsynligvis altid, for nogen medlemmer, været anvendt 24/7 året rundt.
- Aarhus Kommune har ingen lokalplan der dækker HF Søvangs område, og Aarhus kommunen kan ikke udarbejde en ny lokalplan uden "væsentlige samfundsmæssige hensyn", det siger kolonihavelovens §4 stk. 2.
- De gældende kolonihavelove har ikke begrænsning ang. ophold og ingen formulering ang. byggeri. Der står dog i loven at man ikke må tage bolig i et kolonihaveområde.
- Kommuneplanen for Aarhus Kommune omtaler HF Søvang som et kolonihaveområde, men det er en kommuneplan som er "en overordnet politisk målsætning" og en kommuneplan kan ikke ha opsættende juridisk virkning i.f.t. borgerne - det siger planloven. Ifølge planloven skal en Kommuneplan ligge til grund for de såkaldte lokalplaner som via borgerhøringer bliver juridisk gældende for et område. Ifølge Aukeloven af 2001 kan Aarhus Kommune ikke mere udvikle en lokalplan for HF Søvangs område - Vi er idag et fredet område hvor en juridisk tvist med lokalkommunen skal afgøres via Statens Naturstyrelse.

Lejekontrakten mellem HF Søvang og Aarhus Kommune er aldrig ændret i sin grundformulering. Lejeaftalen fra 1955 har i stedet fået en række enkeltstående "tillæg" undervejs, og hver enkelt tillæg bekræfter ifølge gældende lejelov den oprindelige lejeaftale fra 1955.

Advokat Bjarne Overmark skrev i 2017; "*Der findes ikke, så vidt jeg har kunnet finde, nogen trykte domme/afgørelser, som afgør en tvist mellem en kommune/ejer af jorden og den kolonihaveforening der lejer jorden om ejerens krav om ændring i en lejekontrakt. Men lejelovens paragraf 4 er et udtryk for de regler, som gælder i et vedvarende retsforhold som gælder alle tidsbegrænsede lejeaftaler. Det afgørende er at **udlejer ikke kan kræve nye og for lejer bebyrdende forhold ind i en tidsbegrænset lejeaftale** og i det omfang at der er uomtalte forhold i lejeaftalen gælder lejelovgivningen og kolonihaveloven*".

Advokat Bjarne Overmark bemærkede i mail til HF Søvang december 2017 følgende; "Lejelovens paragraf 4 støtter synspunktet - **Er intet skriftligt aftalt anses en lejeaftale indgået på lejelovgivningens vilkår.**

HF Søvangs lejekontrakt kan ikke tvangsændres mere. Det fastlægges via den såkaldte Aukelov af 2001. Hvis den oprindelige lejeaftale alligevel ændres frivillig af et flertal i foreningen og kommunen, så kan et hvert havelodsmedlem indklage det forhold for Naturklagenævnet. Det sidste er begrundet i Naturklagenævnets afgørelse af 13. november 2007, [j.nr. NKN-231-0001 - Bornholms Regionskommune og Haveforeningen Søvang, Rønne](#).

En hvilken som helst fremtidig ændring skal ifølge §4 stk. 2 i kolonihaveloven være begrundet i "væsentlige samfundsmæssige hensyn" og den formulering er i afgørelsen fra Naturklagenævnet understreget som krav om "ganske særlige" samfundsmæssige forhold.

Den gældende lejekontrakt af 1955 med kompendium af senere tillæg -
Listet fra i dag og bagud:

Primo 2018 og til nu!

Forlængelse efter "udløb" med "et år" meddelt pr. mail til JN fra Aarhus Kommune primo 2018. Lejeopkrævning i maj 2019 for periode år 2019-2020 - Det sidste bekræfter endnu engang, at de gamle lejejuridiskeforhold fra 1955 stadig er gældende. (Lejeloven)

06. september 2007

Matrikelkort udarbejdet af Aarhus Kommune Natur og Miljø afdeling i Viby i måleforhold 1:1:500 - mærket Haveforeningen Søvang.

Følgende **7 matrikler** er optegnet; Matr. 13ad, 13ae, 13u, 13v, 13a dækker Fasanvej og Lærkevej, Matr. 13r dækker Tjørnevej Matr. 13q dækker Søvej; Klubhus, Drumspot, Boldbane, Duehus, Petanque og Plejehjemshus. Total 48.786 m².

Området foran V. Søgaard er også lejet af HF Søvang (matrikel 13a) - Arealet går ca. 4 meter fra asfalten ind mod Henrik. Hvorfor har Henrik lagt marksten på et HF Søvang område der er rigtig fin til parkering?

HF Søvang disponerer kolonihaverne på hele lejearealet ifølge loven. Det er os der i fællesskab bestemmer antal havelodder og om der skal stå eksempelvis en gruppe beboelsesvogne på Petanque, Drumspot eller hvor vi ønsker det. Lejekontrakten forhindrer ikke flere haver, og i loven er vi undtaget et krav om 400 m² i gennemsnit. (Etableret før år 2001)

Tillæg 30. april 1997

Lejearealet angives til total 48.786 m² og omfatter matr. 13ad, 13ae, 13u, 13r, 13v, 13a plus et tillæg med tilrettet matr. 13q på 4.738 m²

Tillæg 15. marts 1990

Matr. 13a, 13v 13u, 13v, 13ad, 13ae, og del af 13y (del af - fordi "Brevduehusparcel var udlejet til anden side til og med 1992")

Kontraktforlængelse 22. februar 1990

Forlængelsen til 1. april 2018 beskrives som "*et tillæg til oprindelige kontrakt af 23. august 1955 med senere ændringer og tilføjelser*".

Tillæg 26. januar 1990

Beskriver delområde 16.03.37 RE – 16.03.29 BA og 16.03.30 RE i **Aarhus Kommuneplan**

En kommuneplan (overordnet) er ikke en lokalplan med høringskrav og juridisk gældende detaljebeskrivelser for et område. En kommunalplan har ikke nogen juridisk konsekvens for det beskrevne område – En kommunalplan er administrative og lokalpolitiske hensigtserklæringer.

Tillæg 16. august 1984

Kun forlængelse af område 1 – ikke område 2 og 3 (De to områder (2 og 3) blev i nogle år forbeholdt et motorvejsformål)

Tillæg 18. juni 1982

35.852 m2 total – inkl. bilag med markeret haveplan og angivelse af m2 størrelse pr. have. (red. På denne tid lejer vi kun selve havejorden og stierne, ikke andet)

Kontraktforlængelse ?-? 1970

Til 1990, Total 44.048 m2, Afstås 7.693 m2 og nyt tillæg på **Ejendom** matr. 13r med bruttoareal på ca. 9.254 m2, eller netto 8,196 m2 (minus parkering 425 m2) Opgøres således: Eksisterende: 31.749 m2 minus parkering 425 m2, Ejendom matr. 13r: 8196 m2 (**Klubhus**), Område matr. 13y: 4.528 m2 (Del af Søvej) – **Klubhuset** er som ejendom beskrevet og dermed inkl. i HF Søvangs eksisterende lejeforhold med Aarhus Kommune. Hvis ejendommen 13r tidligere har været anvendt til helårsbeboelse - er det så stadig en juridisk mulighed - Måske? - Hvis ikke rettigheden er fjernet?

Tillæg 13. maj 1958

45.620 m2 total

Lejekontrakt af 23. august 1955

23.185 m2 total - Find den på www-hfsoevang.dk

Den originale lejekontrakt fra 1955 beskriver at der må bygges havehuse på området. Teksten lyder; "*Opførsel af redskabs- og havehuse er tilladt. De skal godkendes og vedligeholdes. Er de "skæmmende i kvarteret" kan kommunen kræve dem fjernet*". Der er ingen krav om max bebyggelse areal, terrasse, opholdsbegrænsning, højde m.v.

Apendix

Nedenstående afgørelse i statsforvaltningen ang. byggesager i forhold til andre lovtekster om byggeri. Alt lander i matrikel problematik, se her:

Statsforvaltningen i Midtjylland afgør 23. oktober 2012 følgende (j. nr. 2012-613/1281)

En borger havde henvendt sig til Statsforvaltningen, idet denne mente, at **Aarhus Kommune** havde ført et mangelfuldt tilsyn med et kolonihaveområde. Borgeren havde henvist til en lokalplan for området samt en række bearbejdede luftfotos. Kommunen havde forudgående afvist at foretage en opmåling af kolonihavehusene i kommunen med henblik på at vurdere bebyggelsesgraden. I forhold til klagen vedrørende det konkrete kolonihaveområde afviste kommunen, at de fremsendte luftfotos beviste, at der forelå ulovligheder. Kommunen anførte bl.a., at havelodderne i kolonihaveområdet ikke var særskilt matrikulerede, og at der derfor ikke fandtes egentlige skel, hvilket vanskeliggjorde en vurdering af bebyggelsesgraden og afstande til veje eller nabolod. Det var endvidere ikke ud fra de påberåbte luftfotos muligt at fastlægge hverken bebyggelsesgrad eller afstande. Statsforvaltningen fastslog indledningsvist, at kommunens tilsyn skulle føres med en sådan intensitet, at senere krav om retablering i forbindelse med konstatering af ulovlige forhold ikke blev vanskeliggjort af eventuelle påstande om passivitet fra kommunens side. Kommunen har pligt til at reagere på henvendelser, der ikke var åbenbart grundløse eller ulovligheder af underordnet betydning. Det var dog kommunerne selv, der skulle afgøre, hvilke tiltag der konkret skulle iværksættes. Statsforvaltningen fandt ikke, at der var grundlag for at tilsidesætte

kommunens faglige vurdering af de af borgeren fremsendte luftfotos, ligesom man ikke fandt anledning til at anfægte kommunens beslutning om at afvise en nærmere undersøgelse af forholdet.

Fremtid?

HF Søvang har et **fristeds** lignende status som kolonihaveforening. Vi er fredet via Aukenloven med eksisterende 1955 lejekontrakt, og Aarhus Kommune kan som udlejer i forhold til gældende lejelov ikke mere ændre noget. Vi er i realiteten forlænget 25-30 måske flere hundrede år under de nuværende vilkår, og der skal sandsynligvis en lovændring til i selve Folketinget for at ændre de vilkår.

Det giver os mulighed for at gøre lokalfælleskabet mere kreativ, hjertelig og levende.

Vores kolonihaveområde er ikke underlagt overordnede byggeregler eller lokalplaner, og ordinær offentligt byggetilsyn er ikke muligt på vores syv lejede matrikler. Vi bestemmer dermed selv byggeregler p.t.

Samfundet har med årene tildelt HF Søvang et "selvforvaltningsområde" under kolonihaveloven og lejeloven, hvis HF Søvang selv vil!

Vi kan planlægge fremtiden langt mere frit end det tidligere var forudsat i de vilkår vi engang troede vi havde i aftalen med Aarhus Kommune og med det omkringliggende samfund.

Vi skal overholde kolonihaveloven, politivedtægterne og anvisning fra brandmyndigheder.

Lad os se de gældende frie vilkår i øjnene, og gør vores haveforening bedst muligt for os alle.

Alt dette bør vi samtale langt mere om i vores fællesskab.