

10. februar 2023
J.nr. 17363001

STÆVNING

Som advokat for

A/H Søndergården
c/o Øens Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
CVR-nr. 27 15 51 11
(”Søndergården”)

indstævner jeg hermed

Kolonihaveforbundet
Smedeholm 13C, 2.
2730 Herlev
CVR-nr. 16 15 46 28
(”Kolonihaveforbundet”)

til som sagsøgt at møde i nedennævnte retssag, hvor jeg på vegne af sagsøger nedlægger følgende

PÅSTANDE:

Påstand 1:

Principalt:

Kolonihaveforbundet tilpligtes at anerkende, at Søndergården er udmeldt af Kolonihaveforbundet pr. 1. januar 2022.

Subsidiært:

Kolonihaveforbundet tilpligtes at anerkende, at Søndergården pr. 1. januar 2022 er kontingentfrit medlem af Kolonihaveforbundet.

Mere subsidiært:

Kolonihaveforbundet tilpligtes at anerkende, at Søndergården pr. 1. januar 2022 er medlem af Kolonihaveforbundet, men med nedsat kontingent som nærmere fastsat af retten.

Påstand 2:

Kolonihaveforbundet tilpligtes at aflyse deklaration nr. 3 tinglyst den 18. november 1958 på Søndergårdens ejendomme, matr. nr. 9e, St. Magleby By, St. Magleby, beliggende Bachersmindevej 5A, 2791 Dragør.

Påstand 3:

Kolonihaveforbundet tilpligtes til Søndergården at tilbagebetale de kontingenter, som Søndergården er blevet opkrævet for perioden 1. januar 2022 og frem. Tilbagebetalingerne skal tillægges sædvanlig procesrente fra de enkelte betalinger.

SAGSFREMSTILLING:

Indledning:

Nærværende sag angår spørgsmålet om Kolonihaveforbundet via en tinglyst servitut, hvorefter Søndergårdens udmeldelse af Kolonihaveforbundet kræver samtykke fra Kolonihaveforbundet, kan blokere for Søndergårdens udmeldelse, uanset at Søndergården har fulgt udmeldelsesproceduren i Kolonihaveforbundets vedtægter.

Søndergården har tidligere ført en sag angående udmeldelse af Kolonihaveforbundet, som omhandlede en udmeldelse af forbundet i 2006. Denne sag blev tabt af Søndergården i UfR 2010.2386 H, hvor Højesteret fandt, at Kolonihaveforbundet var berettiget til at håndhæve vetoretten i servituten, herunder at Søndergården ikke havde dokumenteret, at håndhævelsen var i strid med foreningsretlige lighedsgrundsætninger eller den negative foreningsfrihed i EMRK art. 11.

Højesteret har ligeledes i en sag vedrørende Andelshaveforeningen Kildegården (UfR 2013.2595 H) fundet, at Kolonihaveforbundets tilsvarende vetoret i forhold til Andelshaveforeningen Kildegården ikke var opgivet, hvorfor Andelshaveforeningen Kildegårdens ikke lovligt kunne udmelde sig uden samtykke fra Kolonihaveforbundet.

Den foreliggende sag angår ikke, om Kolonihaveforbundets vetoret er opgivet. Det anerkendes, at vetoretten består i servituten, jf. nedenfor.

Derimod angår sagen, om Kolonihaveforbundets nægtelse af samtykke til Søndergårdens udmeldelse er i strid med § 36 i aftaleloven, herunder om nægtelsen i den nuværende situation er i strid

med den foreningsretlige lighedsgrundsætning, og om fastholdelsen af Søndergården i et stavnsbånd i den nuværende situation udgør en overtrædelse af den negative foreningsfrihed i EMRK artikel 11.

Stiftelsen af servituten og det efterfølgende forløb:

Søndergården erhvervede med virkning fra den 1. oktober 1957 ejendommen matr.nr. 9e, St. Magleby By, Magleby ("Ejendommen") fra Statens Jordlovsudvalg for en købesum på kr. 200.000,-. Købesummen blev finansieret ved et gældsbrev med Kolonihaveforbundet som garant. Skødet blev tinglyst den 18. november 1958, **bilag 1**.

Skødets pkt. 8 blev lyst servitutstiftende med følgende ordlyd:

"Foreningen skal være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark, så længe arealet anvendes til kolonihaver og Kolonihaveforbundet for Danmark.

Foreningen kan ikke ophæves uden tilladelse fra landbrugsministeriet (statens jordlovsudvalg) og Kolonihaveforbundet for Danmark.

Foreningens love underkastes de anvisninger som landbrugsministeriet (statens jordlovsudvalg) måtte fastsætte.

Ovenstående bestemmelser vil være at tinglyse servitutstiftende med prioritet efter allerede påbvilende byrder og servitutter.

Påtaleberettiget er landbrugsministeriet (statens jordlovsudvalg) og Kolonihaveforbundet for Danmark."

Bestemmelsen fastsatte en pligt for Søndergården til at være medlem af Kolonihaveforbundet, så længe forbundet eksisterede og ejendommen benyttedes til kolonihaver. Servituten kunne ikke ophæves uden tilladelse fra Landbrugsministeriet og Kolonihaveforbundet, som ligeledes var påtaleberettigede i henhold til servituten.

Bestemmelsen i skødets pkt. 8 skal ses i sammenhæng med, at Kolonihaveforbundet kautionerede for Søndergårdens lån.

Servituten er i dag tinglyst på Ejendommen som servitut nr. 3, **bilag 2**.

I en erklæring af 22. november 1995 fra Strukturdirektoratet for Landbrug og Fiskeri under Landbrugs- og Fiskeriministeriet blev direktoratets påtaleret i henhold til servituten overdraget til Kolonihaveforbundet, således at forbundet herefter var alene om påtaleretten i servituten, **bilag 3**.

Erklæringen udsprang af en række møder og drøftelser mellem Landbrugsministeriet og Kolonihaveforbundet.

Som **bilag 4** fremlægges referat af møde af 8. oktober 1993 mellem Kolonihaveforbundet og Landbrugsministeriet, hvor spørgsmålet om veto retten blev drøftet. Det fremgår af Landbrugsministeriets notat af 13. april 1994, som blev udarbejdet på baggrund af mødet, (**bilag 5**) at:

”Bestemmelsen om medlemspligt af kolonihaveforbundet blev indsat, fordi Kolonihaveforbundet for Danmark overfor staten indtrådte som garant for købesummens betaling. Til gengæld for garantien skulle haveforeningen forpligtige sig til et varigt medlemskab af kolonihaveforbundet for Danmark.”

Ligeledes understregede Landbrugsministeriet i brev af 2. juni 1994 til Kolonihaveforbundet, **bilag 6**, at medlemspligten (stavnsbåndet) var indført på baggrund af Kolonihaveforbundets kaution, dvs. som en form for kautionspræmie.

Under et efterfølgende møde den 15. december 1994 stillede Jordbrugsdirektoratet spørgsmål til Kolonihaveforbundet om formålet med fastholdelse af veto retten over for blandt andre Søndergården, **bilag 7**. Kolonihaveforbundet besvarede spørgsmålet således:

”Kolonihaveforbundets formål med fastholdelse af medlemskabet er – efter det til Jordbrugsdirektoratet oplyste – at opretholde en ensartethed og styrke samarbejdet foreningerne imellem i et område, idet kolonihaveforeninger ofte ligger flere sammen. Det kan skabe uro og splid i et område, hvis en ud af flere haveforeninger har mulighed for udmeldelse og dermed kan lave sine egne regler. Herunder salgsregler. Områder med kolonihaveforeninger fra nyere tid er pålagt lokalplaner og inden lokalplanerne kom, var kommunerne begyndt at kræve deklARATIONER pålagt ejendomme udlagt til kolonihaveformål. I begge tilfælde for derigennem at opnå en ensartethed i området.”

Drøftelserne endte med, at Landbrugsministeriet overdrog påtaleretten men samtidig betingede sig, at foreningerne omfattes af servitutter om medlemspligt ikke blev fastholdt ud over de rammer, der var vedtaget af Kolonihaveforbundet på dennes kongres i 1958, **bilag 8**.

Denne kongresbeslutning fremlægges som **bilag 9** og omfatter på nuværende tidspunkt ikke Søndergården, der således ikke kan blive løst ud fra kongresbeslutningens ordlyd.

Det kan oplyses, at Søndergårdens lån i forbindelse med erhvervelsen af Ejendommen blev tilbagebetalt i 1968, dvs. for over 50 år siden.

Kolonihaveforbundet:

Kolonihaveforbundet er det største forbund for kolonihaver i Danmark. Foreningen er et fællesskab af ca. 400 haveforeninger.

Forbundsvedtægten fremlægges som **bilag 10**, og Kolonihaveforbundets regnskab for 2021 fremlægges som **bilag 11**.

Hovedparten af Kolonihaveforbundets haveforeninger er foreninger på lejet grund (ca. 94%), og Kolonihaveforbundet fokuserer af indlysende årsager sit virke mod disse foreninger.

Kolonihaveforbundet har efter det oplyste 23 andelshaver som medlemmer. Andelshaver er foreninger, som selv ejer grunden. Andelshaver har et anderledes behov end foreninger på lejet grund, herunder i forhold til rådgivning m.v.

Nogle af andelshaveforeningerne, som er medlem af Kolonihaveforbundet, er pålagt servitutter om tvangsmedlemskab, andre er pålagt servitutter, hvor andelshaven har mulighed for udmeldelse, når den økonomiske involvering fra Kolonihaveforbundets side (eksempelvis hvor Kolonihaveforbundet har ydet lån til etableringen af andelshaven) er afviklet.

Kolonihaveforbundet har i nyere tid, eksempelvis ved etableringen af andelshaveforeningen Korsørgården, ikke krævet evigt medlemskab som betingelse for forbundets økonomiske involvering.

Korsørgården har efter det oplyste tidligere været en forening på lejet grund, jf. dennes tidligere foreningsvedtægt, **bilag 12**. I 2016 erhvervede foreningen grunden, hvor foreningen havde til huse, fra Herning Vand A/S for en købesum på 3 mio. kr., **bilag 13**.

Købesummen blev finansieret via lån fra Kolonihaveforbundet, **bilag 14**. Ifølge ”øvrige vilkår” i låneaftalen var lånet ledsaget af følgende bestemmelse:

”Det er en forudsætning for lånet, at Haveforeningen Korsørgården i hele lånets løbetid er medlem af Kolonihaveforbundet,”

Låneaftalen er lyst servitutstiftende på Korsørgårdens ejendom, jf. **bilag 15**.

Uanset at Kolonihaveforbundets økonomiske involvering var mere omfattende ved etableringen af Korsørgården end ved etableringen af Søndergården (forbundet var alene garant for Søndergårdens lån, hvorimod forbundet direkte har finansieret Korsørgårdens køb), har Kolonihaveforbundet ikke betinget lånet af et stavnsbånd fra Korsørgården svarende til det evige medlemskab, som Søndergården er underlagt.

Kolonihaveforbundet **opfordres (1)** til at fremlægge en opgørelse over dennes medlemmer fordelt på andelshaver og foreninger på lejet grund.

Kolonihaveforbundet **opfordres (2)** til at oplyse, hvor mange af forbundets medlemmer, der er underlagt servitutter, hvorefter medlemmet er underlagt en forpligtelse til at være medlem af Kolonihaveforbundet. Kolonihaveforbundet bedes i den forbindelse fordele oplysninger på servitutter, som foreskriver (i) evigt medlemskab, (ii) tidsmæssigt medlemskab og (iii) forpligtelse til medlemskab på øvrige betingelser. Ligeledes bedes oplysningerne fordelt på henholdsvis foreninger på lejet grund og andelshaver.

Kolonihaveforbundet **opfordres (3)** til oplyse, hvor mange foreninger, der har udmeldt sig af forbundet siden 2006 fordelt på andelshaver og lejere.

Kolonihaveforbundet **opfordres (4)** til at oplyse, om forbundet havde nogle indtægter i forbindelse med etableringen af Søndergården, herunder om potentielle medlemmer af Søndergården skulle betale for Kolonihaveforbundets ydelser i den forbindelse, eksempelvis til optagelse på venteliste, til forhandling af købet eller lignende.

Kolonihaveforbundet **opfordres (5)** til at oplyse, hvorfor medlemskabsforpligtelsen i låneaftalen med Korsørgården alene indeholdt en forpligtelse i lånets løbetid, herunder fremlægge den korrespondance, som er ført i forbindelse med forhandlingerne om lånets etablering.

Ifølge seneste regnskab for forbundet (bilag 8, note 16) har Kolonihaveforbundet et tilgodehavende hos Andelshaveforeningen Amager (Thisted) på kr. 1.941.071,-. Kolonihaveforbundet **opfordres (6)** til at fremlægge låneaftalen for dette lån samt til at oplyse omstændighederne i forhold til lånets etablering og de vilkår, herunder navnlig i forhold til medlemspligt af Kolonihaveforbundet, som dette lån er ydet under.

Søndergården:

Søndergården er en andelshaveforening, hvilket indebærer, at foreningen selv ejer grunden. Herved adskiller Søndergården sig fra størstedelen af Kolonihaveforbundets medlemmer, der for mere end 94% vedkommende er foreninger på lejet grund.

Dette bevirker, at medlemskab af et forbund som Kolonihaveforbundet langt fra er attraktivt for Søndergården, idet Søndergården hverken har glæde af forbundets forhandling/interessebevaretagelse (17% af forbundets udgifter, jf. bilag 8, side 5), medlemsservice (9% af udgifterne), juridiske vejledning (8% af udgifterne) eller administration, hovedbestyrelse og udvalg (hvor andelshaver ikke er repræsenteret), havefaglig bistand, IT mv. (63% af udgifterne). Tilbage står, at det eneste, hvor Søndergården med en vis rette kan siges at modtage en ydelse, er via medlemsbladet "Havebladet", der udgør 11% af Kolonihaveforbundets udgifter.

Havebladet er dog målrettet foreninger på lejet grund og i øvrigt kendetegnet ved at være plastret til med reklamer, **bilag 16**. Søndergården og dennes medlemmer har reelt ingen interesse i at modtage Havebladet.

Søndergården har således i dag ingen glæde af medlemskabet, og der er i foreningen en markant modstand mod fortsat medlemskab af Kolonihaveforbundet.

1. Kontingentet presser Søndergården:

Modstanden er blandt andet begrundet i kontingents størrelse, som påvirker Søndergårdens drift i negativ retning. Søndergården er kendetegnet ved, at en stor del af medlemmerne er ældre pensionister, hvor bidraget til foreningen er en større post i medlemmets budget.

Kontingentet til Kolonihaveforeningen er steget løbende igennem årene og udgjorde for 2021 kr. 128.910, **bilag 17**. Dette beløb udgør 7% af Søndergårdens samlede udgiftsbudget, hvis der bortses fra forbedringer og budgetterede advokatomkostninger, **bilag 18**. Udgiften svarer i øvrigt til ca. 1/2 af Søndergårdens omkostninger til administration!

Kontingentet til Kolonihaveforeningen presser Søndergården økonomisk, der er en veletableret og veldrevet forening med en ældre medlemskare. Søndergården har et berettiget ønske om holde udgifterne nede og disponere midlerne anderledes, herunder til legepladser og foreningsaktiviteter, i stedet for "Haveblad" og flotte men dyre kongresser, hvor Søndergården alligevel ikke er indbudt, idet kongressen er forbeholdt medlemmer af Hovedbestyrelsen.

Herudover forudser Søndergården, at denne inden for de næste år vil blive mødt med krav om deltagelse i udgiften til digeforstærkning grundet klimaændringerne. Finansieringen heraf vil formentlig skulle ske ved lånoptagelse, hvorfor Søndergården har et stærkt ønske om at skære unødvendige udgifter bort, herunder udgiften til Kolonihaveforbundet.

2. Søndergården har et andet politisk syn på vurderingsregler end Kolonihaveforbundet:

Kolonihaveforbundet har en politisk målsætning om at holde prisen på kolonihaver nede, for herigennem at sikre den brede befolkning en mulighed for at erhverve en kolonihave. Denne målsætning er naturligvis på overfladen prisværdig, men reglerne er i den konkrete anvendelse utilstrækkelige og urimelige.

Som **bilag 19** fremlægges de gældende vurderingsregler, der både dækker foreninger på lejet grund og andelshaveforeninger (herunder Søndergården). Vurderingsreglerne er fastsat således, at der

beregnes en maksimalpris for bebyggelsen i den enkelte kolonihave. Disse priser er indeholdt i vurderingsreglerne på side 6 og frem.

For bebyggelser indebærer dette, at udgangspunktet er en vurderingspris på kr. 3.387,- pr. m², dvs. at et kolonihavehus på 55 m² maksimalt kan ansættes til kr. 186.285,-. Hertil kan så tillægges forskellige tillæg for installationer, isolering m.v., men alt i alt medfører vurderingsreglerne en urealistisk lav prisfastsættelse i forhold til de reelle byggeomkostninger.

De reelle byggeomkostninger til et kolonihavehus kan sammenlignes med priserne for et sommerhus. Byggeomkostningerne ligger her mellem kr. 18.000,- til kr. 45.000,- pr. m², **bilag 20**, og mellem kr. 12.000,- til kr. 30.000,- ved renovering, **bilag 21**.

Kolonihaveforbundets vurderingsregler medfører, at det ikke er økonomisk forsvarligt at bygge nyt eller renovere i sin kolonihave, da man risikerer at ende med et større økonomisk tab.

Det er jo ikke givet, at en kolonihaveejer nødvendigvis vil beholde sin kolonihave i hele sin levetid. Ændrede familieforhold, skilsmisse eller død kan medføre, at kolonihaven må afhændes på et uforudset tidspunkt. Her medfører vurderingsreglerne, at en ejer af en kolonihave, som har bygget nyt eller for nyligt foretaget en renovering, risikerer at stå med et større tab.

Maksimalprisen, som reelt er ubundet til de reelle byggeomkostninger, er et stort problem for Søndergården og mange andre foreninger. De medfører, at bygningerne i kolonihaverne misrøgtes, da ingen har et incitament til at renovere eller bygge nyt.

Det bemærkes, at maksimalprisen ikke er kalkuleret over reglerne fra andre områder, eksempelvis andelsboligområdet, hvor udgangspunktet er de konkrete bygge- eller renoveringsomkostninger, som herefter afskrives over en årrække.

Søndergården er på alle måder politisk uenig i Kolonihaveforbundets tilgang til vurderingssystemet, der – efter Søndergårdens opfattelse – er direkte skadelig for kolonihavernes fremtidige overlevelse som et alternativ til eksempelvis sommerhuse.

Det er et af målene med en udmeldelse af Kolonihaveforbundet, at Søndergården løses fra vurderingsreglerne, således at Søndergården kan fastsætte egne regler på området, der på den ene side sikrer kolonihaveejeret et incitament til at renovere sine bygninger, og på den anden side sikrer mod, at kolonihaverne bliver et ”kapitalvindingsobjekt”.

3. *Søndergårdens udmeldelse af Kolonihaveforbundet:*

Søndergården kontaktede den 13. september 2019 Kolonihaveforbundet med anmodning om dennes samtykke til en fremtidig udmeldelse, **bilag 22**.

Henvendelsen førte til møder mellem parterne, herunder at henvendelsen blev behandlet i Kolonihaveforbundets forretningsudvalg den 2. oktober og 13. november 2019.

Beskeden var her, at Kolonihaveforbundet som udgangspunkt ville fastholde vetoretten i servitutten, men at beslutningen først ville blive taget, når en egentlig udmeldelse forelå.

Herefter tog Søndergården skridt til at vedtage en udmeldelse i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets vedtægter.

Kolonihaveforbundets vedtægter (bilag 7) indeholder i § 6 regler om haveforeningers udmeldelse. Bestemmelsen er sålydende:

”1. Haveforeninger kan under iagttagelse af følgende bestemmelser foretage udmeldelse:

- a) Beslutningen om udmeldelse skal være truffet på en i foreningen afholdt generalforsamling, hvortil medlemmerne i forbindelse med indkaldelsen er blevet underrettet om, at spørgsmålet om udmeldelse er til behandling.*
- b) Ledelsen inden for Kolonihaveforbundet og den lokale kreds har ret til at lade sig repræsentere på generalforsamlingen, hvorfor såvel forbund som kreds samtidig med foreningens medlemmer skal have tilsendt indkaldelse med dagsorden samt eventuelle bilag. Ledelsen indenfor forbund og den lokale kreds har taleret, men ikke stemmeret.*
- c) Beslutningen om udmeldelse er kun gyldig, såfremt mindst 2/3 af haveforeningens antal udlejede haver har givet personligt fremmøde på generalforsamlingen, og mindst 3/4 af de afgivne stemmer er gået ind for udmeldelse.*
- d) Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.*
- e) Udmeldelse skal foretages skriftligt til Kolonihaveforbundet og den lokale kreds senest 6 måneder før udmeldelsesdatoen ledsaget af afstemningsresultatet, der skal være attesteret af generalforsamlingens valgte dirigent.*
- f) Udmeldelse gælder fra en 1. januar, hvorefter foreningen mister ethvert krav på Kolonihaveforbundet og kredsen.”*

Udmeldelsesproceduren er udarbejdet på en sådan måde, at det i højst mulig grad sikres, at udmeldelsen også er et reelt ønske i den enkelte forening. Således er såvel Kolonihaveforbundet som

kredsen sikret taleret, ligesom der ikke kan stemmes med fuldmagt (der kræves således personligt fremmøde). Disse forhold sammenholdt med majoritetskravene til quorum og stemmевægt indebærer, at udmeldelsen skal have bred og generel tilslutning fra en meget betydelig del af en forenings medlemmer for at kunne stemmes igennem.

Den 3. september 2020 blev spørgsmålet om udmeldelse bragt til afstemning på Søndergårdens ordinære generalforsamling, hvor også Kolonihaveforbundet og kredsen var repræsenteret og blev givet taleret. Referatet fremlægges som **bilag 23**.

Der var fremmødt 213 medlemmer (fysisk), og ud af disse stemte 181 for en udmeldelse, 25 stemte nej og 5 stemte blankt (2 undlod at stemme). Dvs. at 85,7% af medlemmerne stemte for en udmeldelse af Kolonihaveforbundet.

Resultatet blev meddelt Kolonihaveforbundet, og udmeldelsen er således sket i fuld overensstemmelse med reglerne i Kolonihaveforbundets vedtægter med den virkning, at Søndergården – hvis Kolonihaveforbundet i øvrigt fulgte sine egne vedtægter – måtte acceptere, at Søndergården ikke var medlem fra den 1. januar 2022.

4. Kolonihaveforbundets nægtelse af samtykke til udmeldelse:

Efter udmeldelsen kontaktede undertegnede Kolonihaveforbundet den 12. oktober 2020 og orienterede om resultatet samt opfordrede til, at Kolonihaveforbundet tog stilling til, om varetøret mod udmeldelse blev fastholdt, **bilag 24**.

Kolonihaveforbundet vendte tilbage samme dag og oplyste, at spørgsmålet ville blive forelagt forretningsudvalget den 4. november 2020, **bilag 25**.

Den 6. november 2020 meddelte forretningsudvalget, at en frafaldelse af varetøret ville være en væsentlig praksisændring af så stor betydning, at man ønskede spørgsmålet forelagt kongressen, **bilag 26**.

Grundet COVID-19 blev kongressen udskudt og først afholdt den 9. – 10. september 2022.

Det bemærkes, at Søndergården som menigt medlem ikke har adgang til kongressen, idet kongressen består af medlemmerne af Hovedbestyrelsen samt delegerede fra Kolonihaveforbundets kredse.

Op til kongressen havde Søndergården udarbejdet et forslag til kongresbeslutning, der fremlægges som **bilag 27**. Det lykkedes at få taleret til kongressen i forbindelse med dennes behandling af forslaget, men uden at Søndergården i øvrigt blev inddraget i drøftelserne.

Referatet fra kongressen fremlægges som **bilag 28**.

Til kongressen blev Søndergårdens forslag ikke behandlet selvstændigt, men blev i stedet behandlet under kongresforslag 5.1 – At kongressen fastholder eksisterende deklamationer om medlemspligt.

Referatet her er således (bilag 28, side 16):

” Forbundsformand Preben Jacobsen fremlagde forslaget og motivationen herfor.

A/H Søndergårdens advokat, Rasmus Hoffery Nielsen deltog på kongressen via Microsoft Teams og fremlagde synspunkterne i bilag 2 til forslag 5.1. Hovedpunkterne var som følger:

- *Foreningen er af den opfattelse, at forbundets primære sigte er foreninger på lejet grund, ikke andelsbaver. Selvom forbundet måtte arbejde på en løsning på dette, går arbejdet for langsomt.*
- *Formålet med udmeldelsen er at sikre en smidig udvikling af foreningens haver, hvor medlemmer sikres mod at lide et tab, når medlemmer forbedrer deres kolonihaver.*
- *Andelsforeningen har allerede truffet beslutning om udmeldelse efter reglerne i forbundsvedtægten, og fik et overvældende flertal på 85 %. Derfor burde medlemsdemokratiet have talt.*
- *Hvis Kolonihaveforbundets varetager udnyttes, mister foreningen sin frie bestemmelsesret, hvilket er utilfredsstillende, både for foreningen og for forbundet.*
- *En manglende udøvelse og fjernelse af varetageren er en fremtidssikker vej, og foreningen håber derfor, at kongressen vil udvise velvilje og dermed understrege, at Kolonihaveforbundet er en demokratisk organisation.*

Jann Dahlgaard, Hovedstaden Vest, fremlagde herefter en oversigt og historik over andelsbavernes fastholdelsesklausuler i hhv. skøder eller deklamationer. Præsentationen kan findes som bilag 1 til referatet. I præsentationen fremgik det, at kravet om medlemskab af Kolonihaveforbundet i nyere tid udelukkende har fastholdt medlemskab i de tilfælde, hvor der er ydet et lån fra forbundet til foreningen, og udelukkende i lånets løbetid. (min fremhævelse)

Kirsten Holm, Hovedstaden Vest, oplyste i forbindelse med bilag 1 til forslag 5.1, at A/H Stuvehøjgaard endnu ikke har truffet beslutning om udmeldelse på en generalforsamling, men at foreningen blot ønsker en mulighed for at træffe en sådan beslutning, da det ikke er tidssvarende, at man er bundet af en interesseorganisation uden mulighed for udmeldelse.

ADVOKATFIRMAET
JON PALLE BUHL

Kongressen drøftede herefter forslaget. Nogle deltagere mente, at man som forening ikke skulle stavsbindes til forbundet, og at det ikke er rimeligt, at andelshaveforeninger mister penge på deres huse, mens andre mente, at samme forhold gør sig gældende for foreninger på lejet jord. Yderligere mente nogen, at det er forbundet, der har skabt det grundlag, der gør foreningerne til en forening, og at blot fordi de har skabt deres egen majoritet, og forbundet derfor ikke "er gode nok længere", skal man ikke acceptere deres præmisser, men i stedet fastholde dem. Med baggrund i den udvikling, som forbundets påtaleret har taget, var der desuden indlæg om, at det er svært at argumentere for, at man skal fastholde foreninger, som man i princippet intet har gjort for, blot fordi det er en mulighed, når man i senere tid har aftalt med andre foreninger, at de kun er underlagt medlemskab i forbundet indtil det lån, som de har optaget hos os er udbetalt. (min fremhævelse)

Gitte Korff, Hovedstaden Midt, fremlagde et ændringsforslag, der skulle pålægge den nye ledelse at arbejde om fire ting indtil den næste kongres:

"Kongressen pålægger ledelsen i Kolonihaveforbundet om i perioden frem til næste kongres at arbejde for:

- Præsentation af strategi og handlingsplan for, at haveforeningers medlemskab af Kolonihaveforbundet i højere grad baseret på frivillighed. Det skal undersøges, hvad er konsekvenserne, og hvilke modeller er der?
- Styrket medlemsdemokrati gennem implementering ved fladere organisationsstruktur med kortere afstand mellem medlem og øverste ledelse
- Tydeliggørelse og kommunikation af hvilke fordele foreninger og medlemmer har ved medlemskab af forbundet.
- Skarpere grøn profil overfor myndigheder og medlemmer, f.eks. faglig funderet vejledning om dyrkningsmetoder, der fremmer biodiversitet og bæredygtighed, eller f.eks. forslag til, hvordan kolonihaver kan indgå i partnerskaber med myndigheder om den grønne omstilling i kommuner mv."

Sekretariatsleder Dan Frimark konstaterede herefter, at kun det første punkt i ændringsforslaget ligger inden for rammerne af det oprindelige forslag. Ændringsforslaget lød dermed i stedet således:

"Man fastholder deklARATIONEN og derudover pålægges Hovedbestyrelsen at arbejde for en strategi og handlingsplan for, at haveforeningernes medlemskab af Kolonihaveforbundet baseres på frivillighed."

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning, som blev **forkastet** med 27 stemmer for og 85 stemmer imod. Hovedforslaget blev herefter sat til afstemning og blev **vedtaget** med overvældende flertal."

Kolonihaveforbundet **opfordres (7)** til at fremlægge det fuldstændige kongresforslag 5.1 med bilag.

Situationen er således, at Kolonihaveforbundet med overvældende flertal har besluttet at fastholde tvangsbåndet for Søndergården, hvorved nærværende sag er nødvendiggjort.

ANBRINGENDER:

Ad påstand 1 (principale påstand):

Stavnsbåndet er i strid med § 36 i aftaleloven:

Det gøres i forhold til den principale påstand i påstand 1 gældende, at Kolonihaveforbundets nægtelse af samtykke til Søndergårdens udmeldelse er i strid med § 36 i aftaleloven.

Ifølge § 36 i aftaleloven kan en aftale ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Ved afgørelsen heraf skal der tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Det bestrides ikke, at vetoretten for Kolonihaveforbundet var velbegrundet i forbindelse med stiftelsen af Søndergården. Det tvangsmæssige medlemskab var således ”prisen” for Kolonihaveforbundets kaution for Søndergårdens lån til køb af Ejendommen.

Efter lånet var tilbagebetalt, er situationen dog ændret, og på nuværende tidspunkt, hvor der er forløbet over 50 år, siden Kolonihaveforbundets garanti er ophørt, er stavnsbåndet urimeligt og i strid med almindelige redelighed.

Stavnsbåndets urimelighed skal ses i forhold til, at Kolonihaveforbundets medlemmer i altovervejende grad er foreninger på lejet grund, hvorimod andelshaveforeninger udgør en meget lille del af medlemsskaren. Dette giver sig også udtryk i, at andelshaveforeninger ikke får den samme opmærksomhed og glæde af medlemskabet som foreninger på lejet grund.

Reelt har Søndergården ingen glæde af medlemskabet eller ønske om at være medlem. Dette kom klart til udtryk i udmeldelsesbeslutningen, hvor et overvældende flertal stemte for en udmeldelse.

Uanset at Søndergårdens udmeldelse skete i overensstemmelse med de relativt rigide udmeldelsesregler i Kolonihaveforbundets vedtægter (bilag 10, § 6), har forbundet nægtet at give samtykke til udmeldelsen.

Den nuværende situation, hvor Søndergården er fastholdt i et tvangsmedlemskab, udgør et stavnsbånd, der er meget ulig dansk foreningsretlig tradition. Stavnsbåndet er urimeligt, da tvangsmedlemskabet samtidig medfører en pligt for Søndergården til at betale kontingent af en ikke ubetydelig størrelse.

Kontingentet til Kolonihaveforbundet er ikke bare symbolsk, men udgør i dag ca. 7% af Søndergårdens samlede udgifter. Disse midler kunne meget vel bruges til fælles bedste i Søndergården, nye legepladser, fælles arrangementer m.v., men går i dag til driften af en forening, hvor Søndergården som andelshaveforening reelt ikke passer ind som medlem.

Kolonihaveforbundet har i sagens natur ingen interesse i, at Søndergården melder sig ud, da forbundet herved vil miste ca. kr. 130.000,- pr. år i kontingentindtægt. Søndergården er grundet servituten stavnsbundet til at finansiere Kolonihaveforbundet, uanset hvilke tiltag og beslutninger forbundet måtte træffe. Kolonihaveforbundet har i de seneste år oplevet en medlemsnedgang grundet utilfredshed med foreningen, men Søndergården er frataget samme demokratiske virkemiddel og kan ikke ”stemme med fødderne”. I en sådan situation er det utænkeligt, at Kolonihaveforbundet nogensinde vil give slip på ”fæstebonden”, idet forbundet via servituten er sikret et stabilt afkast fra Søndergården, uden at ”fæstebonden” trækker på foreningens ressourcer.

En sådan situation er i udgangspunktet og i sagens natur urimelig og i strid med redelig handlemåde.

Kolonihaveforbundet vil formentlig begrunde fastholdelsen med, at forbundet skal sikre ”den socialpolitiske målsætning, der er udtrykt i Kolonihaveloven fra 2001”.

Denne argumentation er dog uholdbar. Kolonihaveloven er fra 2001 og havde som målsætning at skabe sikkerhed for brugerne af kolonihaver, idet man fra myndighedernes side tidligere havde betragtet kolonihaver som midlertidig arealanvendelse, jf. forarbejderne til Kolonihaveloven. Kolonihaveforbundet er ikke tillagt nogen særlig rolle i Kolonihaveloven, og ”den socialpolitiske målsætning”, som skulle kunne begrunde en fastholdelse af Søndergården som medlem af Kolonihaveforbundet, ses heller ikke utrykt i loven eller forarbejderne til denne.

Hertil kommer, at servituten blev indgået i 1958, dvs. på et tidspunkt hvor Kolonihaveloven end ikke var på tegnebrættet. Derfor kan servituten heller ikke læses i lyset af en udefineret ”socialpolitisk målsætning”.

Kolonihaveforbundet vil dernæst formentlig begrunde fastholdelsen af Søndergården ud fra, at Søndergården ellers kan løsrive sig fra Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som – efter Kolonihaveforbundets opfattelse – sikrer den brede befolkning en mulighed for at erhverve en kolonihave.

Denne opfattelse er dog heller ikke holdbar. Kolonihaveforbundets vurderingsregler er ikke lovfæstede regler, men baseres alene på Kolonihaveforbundets politiske syn på kolonihaver. Søndergården har en anden politisk opfattelse af, hvordan kolonihaver skal prisfastsættes, og Kolonihaveforbundets ønske om at håndhæve egne og direkte uhensigtsmæssige vurderingsregler, gør ikke tvangsbåndet legitimt.

Uanset hvad skal servitutten fortolkes i overensstemmelse med formålet for dens stiftelse. Servitutten var her en betaling – en kautionspræmie – for Kolonihaveforbundet stilling som garant, hverken mere eller mindre. Kolonihaveforbundet er gennem de seneste 50 år blevet kompenseret mangefold for denne garanti for en købesum på kr. 200.000,-.

Det paradoksale i Kolonihaveforbundets stilling til stavnsbåndet kommer endelig til udtryk i den praksis, som Kolonihaveforbundet selv udøver i forhold til andre foreninger.

På kongressen i 2022 blev denne praksis meget præcist udtrykt af Jann Dahlgaard fra Kolonihaveforbundets kreds ”Hovedstaden Vest”, således:

”at kravet om medlemskab af Kolonihaveforbundet i nyere tid udelukkende har fastholdt medlemskab i de tilfælde, hvor der er ydet lån fra forbundet til foreningen, og udelukkende i lånets løbetid.”

Denne praksis er i øvrigt dokumenteret via Kolonihaveforbundets ageren i forhold til etableringen af andelshaveforeningen Korsørgården. Her blev andelshaveforeningen Korsørgården ikke pålagt et tilsvarende stavnsbånd som Søndergården i forbindelse med lånet til denne forenings etablering.

Årsagen hertil er ukendt, men skal formentlig ses i lyset af, at et sådant stavnsbånd alligevel ikke ville være gyldigt i nutidens samfund.

Det er anerkendt i praksis, herunder i UfR 1991.4 H, at vetobestemmelser i foreningers vedtægter, som ved stiftelsen var saglige og rimelige, over tid kan ændre karakter. I den foreliggende situation, hvor Søndergården reelt er blevet en ”fæstebonde” for Kolonihaveforbundet, og hvor forbundet ikke pålægger medlemmer samme stavnsbånd i helt sammenlignelige situationer, er en fastholdelse af Søndergårdens medlemskab, som i øvrigt er bragt til ophør i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets egne, restriktive regler, urimeligt og i strid med redelig handle måde.

Derfor er en fastholdelse af stavnsbåndet i dag i strid med § 36 i aftaleloven.

Kolonihaveforbundets fastholdelse af Søndergården er i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning:

Som medlem af Kolonihaveforbundet er Søndergården berettiget til ligelig behandling set i forhold til Kolonihaveforbundets øvrige medlemmer.

I forhold til servituten, som giver Kolonihaveforbundet vetoret i forhold til Søndergårdens udmeldelse, skal denne administreres ud fra den foreningsretlige lighedsgrundsætning, dvs. saglig og efter foreningsretlig praksis.

I UfR 2010.2386 H kunne Søndergården ikke løfte bevisbyrden for, at Kolonihaveforbundets anvendelse af vetoretten var i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning. Situationen er markant anderledes i den foreliggende sag.

Drøftelserne ved Kolonihaveforbundets kongres viser denne forskel med tydelighed, jf. indlæggene under drøftelserne:

”Med baggrund i den udvikling, som forbundets påtaleret har taget, var der desuden indlæg om, at det er svært at argumentere for, at man skal fastholde foreninger, som man i princippet intet har gjort for, blot fordi det er en mulighed, når man i senere tid har aftalt med andre foreninger, at de kun er underlagt medlemskab i forbundet indtil det lån som de har optaget hos os er udbetalt.”

Således har Kolonihaveforbundet i dag den praksis, at man ved lån til etablering af andelshaveforeninger alene stiller krav om medlemskab, så længe lånet består. Denne praksis ses eksempelvis udmøntet i forbindelse med lånet til andelshaveforeningen Korsørgården, jf. bilag 14.

Denne praksis skal anvendes på samtlige medlemmer, som står i en tilsvarende situation, idet andet vil være usaglig forskelsbehandling i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning.

I forhold til Søndergården har Kolonihaveforbundet som ved andelshaveforeningen Korsørgården hjulpet økonomiske i forbindelse købet af Ejendommen via kaution for Søndergårdens køb.

Denne kaution ophørte i 1968, dvs. for over 50 år siden. Idet Kolonihaveforeningen ved långivning i dag alene stiller krav om pligtmæssigt medlemskab i lånets løbetid, kan anderledes vilkår ikke håndhæves over for Søndergården. Man kan kun give deltagerne på kongressen ret i, at det på dette grundlag er svært at argumentere for, at Søndergårdens stavnsbånd skal fastholdes.

Kolonihaveforeningen handler derfor i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning ved at nægte at anerkende Søndergårdens udmeldelse.

Fastholdelsen af stavnsbåndet er i strid med den negative foreningsfrihed i EMRK, artikel 11:

Søndergården og Kolonihaveforeningen har et væsentligt forskelligt politisk syn på kolonihaver, hvilket navnlig er kommet til udtryk i de to foreningers syn på vurderingsreglerne for kolonihaver og i det forhold, at Kolonihaveforeningen reelt har sit altovervejende fokus på foreninger på lejet grund.

Fastholdelsen af Søndergården i et medlemskab i en forening, der fremmer en politik, som strider imod Søndergårdens politiske holdninger, er i strid med den negative foreningsfrihed i EMRK, artikel 11.

Det følger af EMDs praksis (eksempelvis afgørelsen Chassagnou m.fl. 29/4 1999 og Schneider 10/7 2007), at en fastholdelse af tvangsmedlemskab i en forening, som medlemmet har et direkte politisk modsætningsforhold til, udgør en krænkelse af EMRK, artikel 11.

Det bemærkes i den forbindelse, at Søndergårdens stavnsbånd er etableret af Kolonihaveforbundet og Statens Jordbrugsudvalg, men det pligtmæssige medlemskab er ikke hjemlet i lov eller i øvrigt nødvendigt i et demokratisk samfund, hvilket Kolonihaveforbundets tilgang til eksempelvis etableringen af Korsørgården til fulde dokumenterer.

Det forhold, at Statens Jordbrugsudvalg sammen med Kolonihaveforbundet har medvirket til at påføre Søndergården et evigtvarende medlemskab med en tilhørende ikke ubetydelig økonomisk forpligtelse til betaling af kontingent, medfører en favorisering af Kolonihaveforbundet i forhold til andre foreninger inden for kolonihaveområdet, hvilket ligeledes udgør en krænkelse af EMRK, artikel 11, jf. EMDs afgørelse i Vördur Ólafsson 27/4 2000.

Samlet er en opretholdelse af veto retten i servituttens i strid med EMRK, artikel 11, hvorfor veto retten må tilsidesættes.

Ad påstand 1 (subsidiære og mere subsidiære påstand):

Søndergården har ikke glæde af medlemskabet i Kolonihaveforeningen. Dette er dokumenteret ovenfor.

Såfremt retten måtte finde, at medlemskabet på trods heraf kan fastholdes, gøres det gældende, at Søndergården under de foreliggende omstændigheder ikke er forpligtet til at betale kontingent, idet en fastholdelse af kontingentpligten under de foreliggende omstændigheder – af hensyn til stavnsbåndet – er urimeligt, jf. § 36 i aftaleloven.

Derfor skal kontingentet for Søndergården bortfalde eller i hvert fald fastsættes til alene en brøkdel af det sædvanlige medlemskontingent.

Ad påstand 2:

Såfremt Søndergården får medhold i påstand 1 (principale påstand) er medlemskabet ophørt. Derfor er Kolonihaveforbundet ligeledes forpligtet til at acceptere, at servitutten aflyses fra Ejendommen.

Ad påstand 3:

Dersom Søndergården måtte få medhold i påstand 1, er Kolonihaveforbundet forpligtet til at betale det kontingent, som Søndergården har betalt eller betalt for meget i perioden efter 1. januar 2022, tilbage til Søndergården.

Tilbagebetalingen skal forrentes fra betalingstidspunktet for kontingentet med sædvanlige procesrente.

****o0o****

Søndergården er ikke momsregistreret.

BEVISFØRELSE:

Under hovedforhandlingen vil sagsøger føre bestyrelsesmedlem Henrik Langemark som vidne med partsstatus.

Endvidere vil sagsøger afhøre fhv. formand for Kolonihaveforbundet Preben Jacobsen som vidne.

SAGENS BEHANDLING:

Sagsøger anmoder om, at sagen henvises til Østre Landsret, jf. § 226, stk. 1 i retsplejeloven.

I UfR 2010.2386 H, der var en lignende sag mellem samme parter, blev sagen ligeledes henvist til Østre Landsret i medfør af § 226, stk. 1 i retsplejeloven, idet sagen ansås for at have principiel karakter.

ADVOKATFIRMAET
JON PALLE BUHL

Det samme gør sig gældende i den foreliggende sag. Sagen har i forhold til den sag, som blev forelagt Højesteret, væsentligt ændrede omstændigheder, blandt andet grundet den nuværende foreningsretlige praksis, som er dokumenteret ovenfor.

Hertil kommer, at hverken Østre Landsret eller Højesteret blev forelagt spørgsmålet, om stavnsbåndet i servituten var i strid med § 36 i aftaleloven. Denne problemstilling er ligeledes principiel, idet den seneste lignende dom fra Højesteret på et tilsvarende område (uopsigelig administratorbestemmelse i ejerforenings vedtægt) er fra 1991 (UfR 1991.4 H).

Endelig indeholder sagen spørgsmål om den negative foreningsfrihed i medfør af EMRK, artikel 11; et område, hvor retspraksis er spinkel uden for det straffe- og arbejdsretlige område.

****o0o****

I medfør af ovenstående indkaldes sagsøgte til at svare skriftligt i sagen over for Retten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup, herunder til at fremlægge de bevisligheder, som sagsøgte måtte ønske at påberåbe sig.

DOKUMENTER:

- Bilag 1: Skøde af 10. september 1958
- Bilag 2: Servitut nr. 3 af 17. november 1958
- Bilag 3: Erklæring fra Landbrugsministeriet af 22. november 1995
- Bilag 4: Landbrugsministeriets referat af møde den 8. oktober 1993
- Bilag 5: Landbrugsministeriets notat af 13. april 1994
- Bilag 6: Landbrugsministeriets brev af 2. juni 1994
- Bilag 7: Jordbrugsdirektoratets referat af møde af den 15. december 1994
- Bilag 8: Landbrugsministeriets opfølgende brev (1995)
- Bilag 9: Kolonihaveforbundets kongresbeslutning 1958
- Bilag 10: Kolonihaveforbundets vedtægter september 2018
- Bilag 11: Kolonihaveforbundets årsrapport 2021
- Bilag 12: Korsørgårdens foreningsvedtægt 2016
- Bilag 13: Skøde vedrørende Korsørgårdens ejendom
- Bilag 14: Låneaftale af 12. februar 2016 mellem Korsørgården og Kolonihaveforbundet
- Bilag 15: Tingbogsattest vedrørende Korsørvej 105, 7400 Herning
- Bilag 16: Havebladet nr. 1/april 2019
- Bilag 17: A/H Søndergårdens årsrapport for 2021
- Bilag 18: A/H Søndergårdens budget 2022
- Bilag 19: Kolonihaveforbundets vurderingsregler

ADVOKATFIRMAET
JON PALLE BUHL

- Bilag 20: Byggeomkostninger nybyg
Bilag 21: Byggeomkostninger renovering
Bilag 22: Brev af 13. september 2019 fra advokat Rasmus Hoffery Nielsen til Kolonihaveforbundet
Bilag 23: Referat af A/H Søndergårdens ordinære generalforsamling af 3. september 2020
Bilag 24: Brev af 12. oktober 2020 fra advokat Rasmus Hoffery Nielsen til Kolonihaveforbundet
Bilag 25: E-mail af 12. oktober 2020 fra Kolonihaveforbundet til advokat Rasmus Hoffery Nielsen
Bilag 26: E-mail af 6. november 2020 fra Kolonihaveforbundet til advokat Rasmus Hoffery Nielsen
Bilag 27: A/H Søndergårdens forslag til Kongresbeslutning af 28. januar 2022
Bilag 28: Referat af Kolonihaveforbundets kongres 9.-10. september 2022

København, den 10. februar 2023

Rasmus Hoffery Nielsen