mit HUS

34. ÅRG. NR. 1 - JUNI 2010

PARCELHUSEJERNES LANDSFORENING

Magtmisbrug på "vej"

I nogle kommuner har man åbenbart udviklet sig et smart nyt marked omkring de private fællesveje, og her er der ikke kun tale om privatisering af kommunale veje.

Nej men man vil nu også profitere på de private grundejeres vejvedligeholdelsespligt, som man selv har været med til at pålægge dem.

Indledningsvis skal det jo bemærkes – og det bør man holde sig for øje i det følgende – at de tidligere kommunale driftsenheder jo nu er lagt ud i selvstændige driftsselskaber. Formålet med denne øvelse var at skabe bedre konkurrencevilkår på markederne, hvor nogle kommuner tidligere blot smed sagen over til deres driftsafdelinger og konkurrencen dermed var lig 0.

Lov om private fællesveje har dog nogle bestemmelser om, at en kommune som vejmyndighed kan give påbud om renovering af en vej, såfremt denne udgør en risiko mod den færdsel, der er på den. Men som nogle sager viser i disse dage, så er der en meget meget bred og kreativ fortolkning af, hvad man mener, at man kan pålægge grundejere. Grundejere, der vel at mærke ikke har en reel chance for at få stoppe processen. Desuden kan en kommune lave en drifts- og vedligeholdelsesaftale med grundejerne, - og mon ikke det giver kommunen et overskud? I Lyngby fik man i foråret "foræret" sin vej. Samtidig fik man et tilbud om, at betale for, at kommunen var så venlig stadig at stå for vejvedligeholdelsen (+9 %).

9 % til kommunen

Samtidig giver loven kommunen mulighed for at opkræve et administrationsgebyr på op til 9 % af entreprisesummen (i virkelighedens verden kan man roligt glemme "op til"), såfremt arbejdet sker ved kommunens foranstaltning. Endvidere må man notere sig, at de frister, som kommunen reelt kan henholde sig til, med henblik på at vejen udbedres, kan sættes så korte, at det fysisk vil være umuligt for en grundejerforening at køre et eget forslag om renovering gennem den beslutningsproces, der kræves, for at man kan træffe beslutninger i en grundejerforening.

Den nuværende privatvejslov tager ikke højde for, at sådanne arbejder kan henligge under en pligtig grundejerforenings regi, så en kommune kan (om end man unægtelig kan diskutere det moralske aspekt herved) frit vælge at ignorere dette forhold. Et forhold PL har anmodet om at få med i den revision af Privatvejsloven der desværre er blevet udskudt. De problemer, vi ser pt., håber vi har basis i overivrige embedsmænd, og ikke at der, som ved privatiseringssagerne, ligger bevidste politisk beslutninger bagved om at fremme slunkne kommunalkasser på parcelhusejernes regning.

Grellt magtmisbrug

I disse dage er netop denne situation aktuel, idet Københavns kommune har givet en kort påbudsfrist til en række husejere, der er en del af en tinglyst, pligtig grundejerforening, der netop som en del af sit foreningsformål har drift/vedligehold af de private fællesveje.

Med i det grelleste eksempel, som vi indtil nu er faldet over, er, at kommunen naturligvis er bekendt med den tinglyste grundejerforenings eksistens og formål, men ikke kontakter denne grundejerforeningen, der i øvrigt allerede har et samlet renoveringsprojekt i gang, der vil starte allerede næste år!

Grundejerforeningen har gjort kommunen opmærksom på, at sådanne arbejder henhører under grundejerforeningen, men kommunen har i sin arrogance bevidst ignoreret disse informationer og har fastholdt påbud om en totalrenovering til de forskellige enkelte ejendomme, der bliver berørt, og disse skal betale overslagspriser på helt op til 110.000 kr. (inklusive 10.000 kr. til kommunen)

For at gøre sagen endnu mere grotesk, så oplyser kommunen, at man næste år vil komme med et påbud til en anden vej i samme grundejerforening, hvilket reelt betyder, at kommunen altså anser det for rimeligt, at man to gange skal have en asfaltkolonne til samme område i stedet for at lave arbejdet i et hug.

Demokrati sat skakmat

Desuden har man sat fristen så kort, at foreningen – der altså allerede er ved at projektere arbejderne, men endnu ikke har nået at få hentet tilbud hjem – ikke kan nå at gennemføre sin interne beslutningsproces omkring valg af entreprenør. Dette har så den konsekvens, at kommunen – med loven i hånden – kan sige, at "nu laver vi arbejdet" og så koster det i øvrigt lige 9 % i administrationsomkostninger. Og så er det kommunen, der helt tilfældigt naturligvis kan vælge, hvem der skal lave arbejdet og hvordan!

For nu at holde dette kompleks op mod det overordnede ønske om bedre konkurrence på området, så kan kommunen nøjes med at stikke et overslag (og ikke et tilbud) på omkostningerne ud - og derefter smække de 9 % på til egen lomme. De entreprenører, som vi mener grundejerforeningerne skal samarbejde med, er nødt til at komme med deciderede tilbud – hvilket er en noget længere proces.

Kræver politisk stilling

Så alt i alt må PL konkludere, at kommuner bevidst misbruger deres position, når man ignorerer de lokale forhold og igangværende processer i grundejerforeningen og går langt ud over, hvad et pålæg bør kunne indebære. Vejmyndighed bruger groft sagt nogle huller i vejen til at "sætte" sig på arbejdernes udførelse samt beriger sig med 9 % af entreprisesummen, hvilket beløb kommunen jo ikke ville have fået, såfremt det havde været private entreprenører, der havde fået opgaven via grundejerforeningens eget projekt.

Sagen er i hvert fald nu hos Vejdirektoratet, der sikkert vil have nogle bemærkninger til kommunens handlemåde og PL har også sørget for at gøre det ministerielle udvalg omkring revisionen af Privatvejsloven opmærksomme på problematikken.

Men vi håber da, at kommunen i så fald sætter opgaven i udbud – så borgerne tilsikres konkurrence på opgaven – og så kan vi jo se, hvor lang tid, det tager at gennemføre. Og så må vi se om politikerne vil lægge ryg til dette magtmisbrug.

Omgør politisk aftale om jordmoms

Over hele landet vil der fra 1. januar stå en hel masse golde fundamenter - og de kan stå tomme i lang tid. Det bliver næsten ligesom i f. eks. Grækenland, hvor det ser pittoresk ud, at mange huse står ufærdige med strittende betonsøjler, fordi der først er skat på, når de er færdige.

Fundamenterne vil være groteske monumenter over en politisk svinestreg, der var med i skatteforliget sidste år. Man har for første gang nogen sinde indført moms på selve byggegrunden, som om at det var et produkt, der skal forbruges, lige som andre momsbelagte produkter. Men nej, jordstykket varer evigt, men nu skal der moms på den. Og vi har ellers alle lært, at man ikke må spise jord.

Og ikke bare det! Nej hovsa, alle danske grunde med hus på vil naturligvis fremover stige op til 25 % i vurderingspris. Og vupti! - så fik kommunerne lige igen øget deres skattegrundlag med op til 25 %, når de skal have deres grundværdibeskatning hjem på op til 36 promille af den beregnede grundværdi. Så skulle man naivt tro, at skattestoppet ville betyde, at denne maksimale grænse blev sat 9 promille ned. Men nej, det gør den ikke! Dermed skjules, at den reelle beskatning er 45 promilles grundværdibeskatning, der går til kommunerne! Det er politisk svindel.

Da alle ubebyggede grunde, dvs. uden fundament, der sælges fra 2011 vil få pålagt en forbrugsafgift, vil alle udstykkere få travlt med at sætte fundamenter i jorden. Det vil også gælde de kommuner, der har fastholdt ekstremt høje priser på deres kostbare jord (hovsa, den tidligere landbrugsjord, som man skulle tjene på uden beskatning). Så må vi jo se, om kommunerne kan bøje reglerne og "selv" kan sætte fundamenter, eller de kan lave aftaler med driftige entreprenører eller investorer, så udstykkerne/kommunerne ikke taber momsdelen af grundprisen. Og med de ventetider, der er på byggetilladelser, bliver det da spændende at se, om de "kommunale" fundamenter går hurtigere igennem end andres. Og kan man i det hele taget få byggetilladelse til "et fundament"?

Hvor er det ærgerligt, at der ikke har været lige så mange reaktioner på denne svinestreg, som der var på reduktionen af børnepengene. Men alligevel opfordrer vi til, at man laver forliget om og fjerner jordmomsen eller i det mindste fjerner skattekonsekvensen.

Allan Malskær etc

PS Det næste man måske så kan gøre er at lægge 25 moms på huslejerne i udlejningsejendommene.
Nå ikke!

Nej til Post-tyrani

Det er simpelt hen uhørt, at man i et politisk forlig kan diktere, hvor parcelhusejeres postkasser skal stå.

Det bliver en stor udgift for Danmarks parcelhusejere, at alle nu bliver tvunget til at opsætte postkasser ved deres indgang. Desuden er der mange steder, hvor det vil komme til at se ud "ad h... til" og det vil skæmme billedet af mange områder. Der vil være en lang række praktiske problemer med at der ikke er plads, at det vil være svært at få tømt postkasserne og at det også vil indebære, at reklamer og lignende fra andre kommer i postkasserne.

Kriminalpræventivt? Nej!

Vi kan sagtens forestille os, at det er en invitation til indbrudstyvene, der nu meget let kan checke, om der er nogen hjemme og under en ferieperiode vil det være et tag-selv-bord for indbrudstyve og hærværksfolk, at lettilgængelige postkasser nu med flammeskrift fortæller, at "her er ingen hjemme".

Færdselssikkerhed? Nej!

Vi ser ikke nogen væsentlig besparelse for postvæsnet, med mindre at det er for at vi nu skal til at se endnu flere postbude ræce ned ad fortovene på deres knallerter/cykler, så de er til fare for de gående, mens de lynhurtigt smider post ind. Den meget korte afstand, der typisk er indtil et parcelhus, de efterhånden få gange på en uge, der afleveres post, kan umuligt være en årsag til, at man skal lave et så stort indgreb overfor mange parcelhusejere.

Handicapvenligt? Nej!

PL noterer sig, at Ældresagen også meget fornuftigt er gået ind i sagen på vegne af deres medlemmer, da der i dette forlig klart ligger, at man fratager en service fra folk, der må siges at være i en udsat gruppe. Således rammer man en række personer, der permanent eller midlertidigt har svært ved at tømme postkassen.

Fri konkurrence? Nej!

Samtidig sætter man priserne op for at holde liv i en statsstøttet mastodont, der ikke kan overleve på almindelige markedslignende forhold, og hvor servicen og postsikkerheden forringes år for år. Det er de stadigt færre, der formaster sig til at benytte postvæsnet, der straffes med stadig højere omkostningsniveau, der kun kan tages som indtægt for en selvforstærkende dødsspiral.

Serviceforbedring? Nej!

Vi ser postforliget som en falden-på-knæ for en bevarelse af en konkurrenceforvridning og en fortsat blokering for fri konkurrence, der helt givet vil kunne genoplive den service, som afsenderen af posten forventer at få, når man har betalt i dyre domme for at sende post til de modtagere, der nu bliver generet med, at man griber ind i, hvor de skal sætte postkassen, uden omtanke for de problemer, som dette medfører.

Røde ører til Nykredit

Foranlediget af den mediedækning omkring Nykredits forhøjelse af bidragssatserne, som PL var årsag til, har selskabet nu meddelt, at man udskyder forhøjelserne, indtil Konkurrencestyrelsen har fået set nærmere på forholdet. Det må være noget at en lussing at indkassere på direktionsgangen, men når man tager i betragtning, at Nykredit ikke selv har undersøgt sagen, før man begyndte at udskrive regningerne, så er lussingen efter PL's mening velfortjent.

Røde ører til Konkurrencestyrelsen

Der må uvægerligt også være røde ører hos indtil flere personer i Konkurrencestyrelsen, idet styrelsen tilsyneladende helt havde overset det forhold, at der i forbindelse med at Nykredit opkøbte Totalkredit i 2003 var blevet fastsat særlige vilkår. Og disse vilkår havde man så åbenbart lykkeligt glemt i mellemtiden elelr havde man bare "overset" det.

PL mener fortsat, at realkreditten opkræver alt for høje bidragssatser, samt at en henvisning til, at omkostningerne til, at yde realkreditlån er steget, er noget vås. Der er i virkelighedens verden tale om, at selskaberne vil tørre deres erhvervsorienterede tab af på de private forbrugere. Forbrugere, der i det store og hele er overladt til realkreditinstitutternes forgodtbefindende i et næsten fuldstændigt låst og konkurrenceforladt marked.

Så det er PL's håb, at Konkurrencestyrelsen fastholder de vilkår, der blev fastsat, samt at man politisk ser nærmere på rimeligheden af realkreditinstitutternes opkrævning af bidragssatser i det hele taget.

Ny bolig? Tag os med i planlægningen

Tal med os, før du kikker på ny bolig. Vi hjælper dig med at finde ud af, hvad der er råd til og hvilken finansieringsform, der passer bedst til din økonomi. Så er finansieringen klar, den dag du finder drømmeboligen.

Gør det muligt

nordea.dk

Nordea

Bjørneklo - fjern eller betal

Nu er der ved at være god gang i foråret og dermed vågner planterne til live nede i jorden og strækker sig efter sollyset, men "vågne op" skal haveejeren jo også selv.

Nogle planter er ønskede, mens andre gerne måtte blive ude af syne. Det er meget individuelt, hvad vi syntes er "krudt og ukrudt" og der er efterhånden meget store forskelle på, hvordan man passer sin have. Dette kommer jo normalt kun den enkelte have - eller jordejer - ved. Men husk, at der er nogle regler, der skal holdes omkring ukrudt etc. af hensyn til naboer, ellers er der basis for mange stridigheder rundt omkring i landet.

Forbudt ukrudt

Men udover, at man skal holde sit ukrudt nede af hensyn til naboerne, så er der dels nogle såkaldt invasive planter, som er uønskede (f.eks. Bynke-ambrosie), og som vi løbende i MIT HUS opfordrer til at fjerne, og så er der dels decideret forbudte planter. Til gruppen af de sidste hører så absolut bjørnekloen, som vi sætter fokus på denne gang.

Planten er i den gruppe, som man gerne så helt udryddet, dels fordi den er meget levedygtig og med sin kraftige vækst udkonkurrerer alle andre planter, dels fordi den kan give meget smertefuld eksem.

Det gælder om at bekæmpe bjørneklo tidligst muligt og helst inden, den når at sætte frøstande. Hvis du eller din nabo (desværre måske kommunen) ikke har forstået, at bjørnekloen SKAL fjernes, kan vi jo så fortælle dig, at frøene er så ekstrem levedygtige, at man så ellers kan "glæde" sig over en kamp med bjørneklo på det samme sted de næste 50 år. Og frøstande skal brændes og må derfor ikke smides i komposten og heller ikke i sektionen med haveaffald på genbrugsstationen, idet de ellers dukker op andre steder.

Frøstand er ikke pynt

Der er lavet undersøgelser og kampagner for at lave en fælles indsats for at fjerne bjørnekloen, hvor man også påviser, at frøene flyder ned af vandløb og i søerne og finder nye steder, så det er vores fælles ansvar. Og nej, selv om den er smuk den frøstand, så er det ikke en, der skal tørres og stilles i stuen, det er for dumt.

Hvis dette budskab så ikke er forstået af dig eller din nabo, så er der heldigvis kommet en anden god motivator til, nemlig at man risikerer at få en bøde, såfremt man ikke rydder selv, men at kommunen skal gøre det for ens regning. Således har f.eks. en grundejer i Rungsted måttet betale 30.000 kr., mens en anden måtte indkassere en bøde på 7.500 kr., fordi kommunen havde måttet påtage sig opgaven.

Eksem

Så frem med spaden og få rodstukket skuddene, når de begynder at kigge op af jorden, men pas på og sørg for at du er godt beklædt, således at du, familien eller dine kæledyr ikke får plantesaften på huden. Sker dette alligevel, da bør du straks dække huden til og foretage afvaskning, idet plantesaften kan medføre en meget smertelig eksem, når den udsættes for sollys.

I PL har vi den opfattelse, at det er en pligt for dig (og dine naboer) at melde til kommunen, hvis man ser, at der er en jordejer (eller kommunen), der ikke gør noget ved bjørnekloen. Det er ikke en egentlig opgave for grundejerforeningen, men ses problemet lokalt, så giv f. eks. en info på jeres hjemmeside om problemet og henvis til denne artikel, der ligger på PLs hjemmeside.

Overtagelse af grønne områder

Hej PL

Vi er af XX kommune for nyligt blevet præsenteret for et krav om overtagelse af grønne fællesarealer og dermed vedligehold af samme i vores udstykning. I lokalplanen for området er der ikke specificeret, under hvilke betingelser overdragelsen skal ske, blot at grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på området og forestå drift og vedligehold.

Det har hele tiden været vores opfattelse at overdragelsen skulle ske, når de sidste grunde er solgt. Vi har dog intet til at kunne dokumentere dette. Der er pt. 5 usolgte grunde ud af 30 i udstykningen.

Er i bekendt med kutymer eller regler på området som vi kan støtte os til?

Da det er en ret væsentlig udgift, vil vi jo helst gerne udskyde overtagelsen mest muligt. Jeg er samtidig bekendt med, at der er flere grundejerforeninger i XX kommune, som lige nu er blevet præsenteret for samme overtagelse, kunne tyde på, at området er kommet ind under sparekniven.

PL svar

Ja, det er også PL's opfattelse, at det skal være skrevet ned i de overtagelsespapirer, der er ved det enkelte køb af en grund fra kommunen. Ovenfor refererer du formentlig til selve lokalplanen, men vær opmærksom på, at der også kan stå noget i de øvrige papirer i forbindelse med jeres køb af jeres huse.

Men det vil være mærkeligt, hvis der for det første ikke står noget specificeret nogen af stederne, og for det andet hvis der ikke er nogen af de advokater, der har været rådgivere for køberne, der har haft bemærkninger til dette.

Hvis der ikke står noget bestemt, vil det være vores vurdering, at udgangspunktet må være, når sidste grund er solgt, idet den omkostning, der ligger forbundet med de grønne arealer, skal kunne fordeles mellem alle bidragspligtige grundejere. Vi tillader os at gå ud fra, at udstykker i sin tid også har præsenteret et budget for de omkostninger, der vil være forventelige i relation til grundejerforeningens overtagelse af arealer, idet en sådan information jo er en væsentlig oplysning, som folk bør have til rådighed i deres overvejelser omkring køb af grund i området. Forefindes en sådan ikke, vil vi vurdere dette som værende en mangel ved udstykningen.

Opsummering

For så vidt jeres aktuelle situation omkring overtagelseskravet fra kommunen, så bør I kræve, at der betales fællesomkostninger også fra de sidste 5 grunde, inden der kan ske en overtagelse. Desuden bør I kræve, at overtagelsen sker ved en egentlig afleveringsforretning, hvor dels jeres grundejerforening, jeres professionelle rådgiver og kommunen deltager.

Der skal udarbejdes en afleveringsprotokol over denne besigtigelse, hvor det tydeligt fremgår,

- hvilke mangler, der mangler at blive udbedret,
- hvor disse fysisk forefindes,
- hvem, der har ansvaret for, at manglerne afhjælpes og
- tidsramme for afhjælpning.

Sørg for som bestyrelse at have jeres mandat på plads i foreningen, samt at I har en udgiftsgrundlag til at kunne hyre sagkyndig bistand på det fagområde, indenfor hvilket, der skal overtages.

Lad frem for alt være med at skrive under på noget, bare fordi kommunen siger det.

Ondt i pengekassen

I PL er vi opmærksomme på, at der er mange kommuner, der har fået ondt i pengekassen og at man bevidst søger at finde ud af at losse så mange omkostninger over på borgerne så hurtigt som muligt. Dette gælder dels private fællesveje og dels kommunale udstykninger. Problematikken er så alle de kasketter, som kommunerne bærer, hvorved de reelt får både hals- og håndsret over afgørelserne, idet de dels udsteder retningslinjerne og dels er "klageinstans" for samme. Når man så hertil tilsætter et kraftigt stænk presset kommunaløkonomi, ja, så sidder man med uholdbare resultater for borgerne. Så summa summarum er det situationen, hvor ræven er sat til at passe på hønsene.

Ny kommune, ny praksis

Kors, hvor kan det være irriterende. Ikke nok med at vi skal forholde os til de nye kommuner, der er opstået som følge af kommunesammenlægningerne, men vi skal også forholde os til, at der på mange områder kan være ny praksis fra kommunens side på, hvorledes tingene gøres. Praksis, der markant afviger fra, hvad der tidligere var gældende.

Specielt på området med private fællesveje er der foreninger, der nu oplever, at de pludselig står med opgaver, som den tidligere kommune uden bemærkninger havde løst for dem gennem mange år, men som den nye kommune ikke vil røre med en ildtang.

Selve arbejdsområdet er oftest klart defineret og det kan være, hvad det være vil, for kommunerne står jo oftest uendeligt stærkt med den lovgivning, der er, i ryggen. Men det egentlige problem er, at skiftet i praksis er sket over natten og uden, at kommunerne har gjort nogen opmærksom på, at der nu er andre boller på suppen.

Ups højere kontingent!

Herved står mange grundejerforeninger pludselig med opgaver, der skal løses, og omkostninger, der skal afholdes, men uden at man i foreningen har haft en chance for at tage højde for det i fastlæggelsen af årets budget, idet opgaverne jo i relation til foreningen var ikke-eksisterende.

Som eksempler på disse problemer kan nævnes kommuner, hvor kommunen uden bemærkninger i op mod 40 år har stået for rensning af regnvandsbrønde på private fællesveje. Det gør den nye kommune ikke.

Der er foreninger, hvor kommunen tidligere har stået for glatførebekæmpelse og snerydning. Det gør den nye kommune ikke.

Ja, formelt er regnvandsbrønde en del af vejanlægget, og når der er tale om private fællesveje, så er det også en del af den vedligeholdelse, som de bidragspligtige ejendomme skal afholde. Men det er altså ikke hensigtsmæssigt, at man som borger skal finde ud af dette efter et kig i bakspejlet, når man har været vant til at dette kørte pr. automatik.

Så kære kommuner - giv jeres borgere den service, at I får ridset op for dem, hvilke områder, der nu gælder ny praksis på. Det er jo i alles interesse, at opgaverne løses bedst muligt og uden at nogen får ekstra mange grå hår i hovedet.

Når dette så er sagt, så må det også siges, at grundejerforeningerne bør være meget opmærksomme på, om det lokalt kan konstateres, at der pludselig er områder, hvor kommunen har ændret "adfærd" enten som følge af, at ens kommune er lagt ind under en anden kommune, hvor man "altid" har gjort tingene på en anden måde, eller om kommunens arbejdsopgaver bare defineres anderledes i "den hellige besparelses hellige navn". Hvis dette er tilfældet, så er det væsentligt, at bestyrelsen hellere før end senere får informeret sine medlemmer, således at der er en bedre og bredere forståelse på den kommende generalforsamling.

Et spørgsmål om moral

I PL finder vi det yderst betænkeligt, at ikke alle kommunerne ser den moralske forpligtigelse i at orientere om ændringer. Og så er det jo samfundsøkonomisk galimatias, at en grundejerforening skal sætte sig i arbejde for bestille en slamsuger til f.eks. 10 kantstensbrønde, når kommunen har en aftale om at få klaret deres 5000. Men så er der nok nogen steder, man ikke får gjort det, og vupt,i så er der en masse grus og affald ovre i kommunens kloakker - skørt.

For at afdække arbejdsområderne – samt få den nye kommune gjort mere opmærksom på foreningens eksistens og dermed få kommunen gjort opmærksom på mulighederne for et nemmere og hurtigere samarbejde – kan det være en god ide at kontakte den tekniske forvaltning.

Mærkeligt nok har vi ikke mødt et eneste eksempel på at ny praksis indebærer, at grundejerforeninger og disses parcelhusejere har fået færre byrder eller flere fordele. Mærkeligt ikke? - måske er der også her en tanke bag, som vi finder meget ubehagelig.

Hullede veje - gennemhullet image

Det kan næppe have forbigået nogens opmærksomhed, at den "strenge" vinter har tæret godt på de i forvejen godt nedslidte veje. Således er der stort set huller og revner overalt, således at al færdsel bør ske med forsigtighed.

Kommunernes budgetter knækkede halsen, fordi man ikke havde taget højde for, at der skulle ske "ekstra" snerydning og saltning.

Det vil anslået koste mellem 1-2 mia. kr. at lappe huller, så nu kommer meldingerne så tikkende ind fra kommunerne, at nu har man heller ikke råd til at lappe hullerne i vejene. Men kommunerne snakker ikke så højt om det efterslæb på mellem 15-20 mia. kr., som de har oparbejdet gennem de seneste mange år. Og man kan da slet ikke forstille sig, at de mange huller, som man nu står her med rent akut, kan relateres til dette efterslæb... eller kan man?

Så ud over at kommuner flere steder undlod at rydde sne og is på offentlig vej (og altså ikke bare en tidsmæssig nedprioritering), undlod at salte/gruse på offentlig vej, frasagde sig erstatningsansvar for ikke-ryddet offentlig vej og nu også har problemer med at reparere offentlig vej, så bliver det jo meget spændende at se, hvor meget om sig, at kommunerne som vejmyndighed vil være i forhold til de private fællesveje, som man i stigende grad har haft travlt med at "forære" til en vilkårlig del af borgerne.

Walk of fame

Men kommunerne kan måske lade sig inspirere af Tyskland, hvor hul-problematikken håndteres på utraditionel vis. I den østtyske landsby Niederzimmern er det således muligt at "købe" et hul for 50 euro. Pengene bruges til at reparere hullet på den måde, at der i bedste Hollywood stil bliver lagt en plade i hullet med køberens navn på. Så med tiden kunne det blive interessant udseende vejstrækninger med sådan sponsorstøtte.

Veje i vakuum

På den ene side har kommunen sine økonomiske hensyn til driften og på den anden side sidder kommunen som vejmyndighed og træffer suverænt beslutninger om, hvorvidt veje skal være private eller offentlige.

Der er nu en tydelig tendens til, at flere og flere kommuner, bevidst benytter deres dobbeltkasket til kommunal kassetænkning. Dette forstået på denne måde, at kommunen må se, at der mangler x antal millioner i kommunekassen, jamen så privatiserer man da bare et antal veje og vupti "sparer" kommunen et større antal millioner over de næste par år.

Forbrugerbeskyttelse?

Og skal kommunerne sætte vejene i stand inden de overdrages til de borgere, der nu engang bor ud til disse nu pludselig private fællesveje, som borgerne fremover skal bekoste drift og vedligeholde af?

Nej da! Der er INTET på området, der f.eks. kan sidestilles med f.eks. forbrugerbeskyttelse.

Men skal vejen opprioriteres til en offentlig vej, så skal kommunen nok stille med krav om genopretning af vejen mod allernådigst at kategorisere denne som offentlig vej.

Lovgiversjusk

PL er sikker på, at da man lavede vejlovgivningen, så var intentionen, at kommunen skulle være den uvildige part på vejområdet, men faktum er, at som tiderne har udviklet sig, så har kommunerne vist sig ude af stand til at adskille sine særinteresser.

Men at tale om lovgiversjusk er nok at trække den for vidt, for hvordan kunne man dengang i ruder konges tid, da lovgivningen blev til, forstille sig en så utænkelig situation? Men nu er problemet altså aktuelt.

Og det rigtigt store problem er, at borgerne ingen som helst rettigheder har i sådanne sager.

Og det rigtigt, rigtigt store problem er, at der ingen som helst politisk vilje er til at regulere kommunernes tag-selv-bord.

Uanset hvor meget PL råber "vagt i gevær" overfor denne udnyttelse af skatteborgerne, så taler man for døve øren - og der kan ikke klages.

Færre klagesager

I 2009 faldt antallet af klager over byggesager i Byggeriets Ankenævn med 20 procent. Tendensen hænger i høj grad sammen med afmatningen i byggebranchen. På det private kundemarked faldt antallet af klager med 38 procent.

Sidste år modtog Byggeriets Ankenævn 606 sager, hvilket er et væsentligt fald i forhold til året før, hvor 760 kunder klagede over det udførte håndværksarbejde. Tømrer- og murerarbejde er fortsat de fag, der klages mest over efterfulgt af arbejde på vinduer, yderdøre og køkkener.

Geografisk fordeler sagerne sig nogenlunde, som de plejer, i år med 41 procent i hovedstaden og 8 procent i Nordjylland som yderpunkterne.

Kilde: BYG

PL kommentar

PL, der sidder som nævnsmedlemmer i ankenævnene, registrerer også den ovenfor anførte nedgang i antallet af klagesager. Det er på sin vis glædeligt. Samtidig noterer vi os dog, at antallet af sager, der involverer garantifonden er stigende, idet mange af klagesagerne vedrører firmaer, der er gået konkurs. Dette er knap så glædeligt.

Det er for os ret tydeligt, at branchen nu bliver luget ud for mange af de mere eller mindre brådne kar, der for nemt kunne slå sig op som firmaer på, at det var højkonjunktur, der var høj efterspørgsel efter håndværkere, og at forbrugerne stadig kigger meget fokuseret på tilbudspriserne og måske knap så meget på firmaernes faktiske muligheder for at følge op på løfterne. Så ofte blev der lovet mere og bedre arbejde for en lavere pris, end hvad disse firmaer rent faktisk kunne stå inde for.

Lav så de aftaler

På den absolut negative side, ser vi et stigende antal sager, hvor forbrugerne, om man så kan sige, tager fuppen på sig selv, fordi de ikke sørger for at få en skriftlig aftale med en fast pris på arbejdet. Og endnu flere sørger ikke for at holde styr på de ekstraarbejder, som de ender med at bestille. Der er derfor mange, der ender med et slutresultat, der ofte er langt dyrere, end hvad de havde forestillet sig. Og når der ikke er ordentligt styr på aftalerne mellem forbruger og håndværker, så vil ankenævnet kun kunne gå ind og vurdere, hvorvidt den faktiske fakturering står i forhold til det arbejde, der er udført – og altså uden at kunne vurdere de øvrige aftalemæssige forhold. Det duer således ikke at lave mundtlige aftaler på entrepriser på en f.eks. ½ - 1 mio. kr. eller mere, som vi har set flere eksempler på, med mindre man er indstillet på at føre klagesagen i retten i stedet for i ankenævnet. Man skal nemlig huske på, at ankenævnene ikke foretager vidneafhøringer mv. Så uanset hvem, der måtte kunne bevidne, at der mundtligt blev aftalt ditten eller datten, så kan det ikke bruges i ankenævnene.

Betal delvist eller stil sikkerhed

En anden kategori sager, der også havner i garantifonden, er små firmaer, der knækker nakken på grund af forbrugere, der tilbageholder urimeligt høje beløb af entreprisesummerne. En del forbrugere har den opfattelse, at lige så snart man bliver uenige om selv bagateller, så smækkes pengekassen i. Her skal man som forbruger være opmærksom på, at et eventuelt tilbagehold skal stå i rimeligt forhold til det, der er stridens kerne. Det skal stadig være tydeligt, at tilbageholdet skyldes en konkret uenighed og ikke at man har manglende betalingsevne.

Ankenævnet kan på anmodning fra indklagede (firmaet) stille krav om, at der skal stilles sikkerhed for det omdiskuterede beløb for at nævnet vil behandle sagen, men da der typisk går et stykke tid, fra sagen starter, til sagen rent faktisk kan behandles i selve ankenævnet, kan det nå at gøre urimeligt ondt på den lille håndværker, og det kan ingen være tjent med. Det er ikke rimeligt, at håndværkeren skal mangle f.eks. ½ mio. til lønninger mv. i flere måneder, blot fordi man måtte være uenige om nogle fejl og mangler til et par tusinde kroner.

Og selv om PL sidder i nævnene som forbrugerrepræsentanter, så må vi i mange tilfælde desværre konstatere, at når man graver ind til problemets kærne, så er det urimeligt ofte forbrugeren, der er medvirkende til problemet, fordi man ikke har sikret sig et ordentligt aftalegrundlag, og så risikerer man altså, at man ikke får det medhold, man skulle have haft.

Manglende medhold betyder rent økonomisk, at man mister det indbetalte klagegebyr, samt at der ofte tilmed kommer en regning på op til 3.000 kr., der dækker de omkostninger, som nævnet har haft i forbindelse med behandlingen af klagesagen ved syn og skøn.

Danskernes forventninger til boligmarkedets udvikling

**af sekretariatschef,
cand. polit. Curt Liliegreen,
Boligøkonomisk Videncenter**

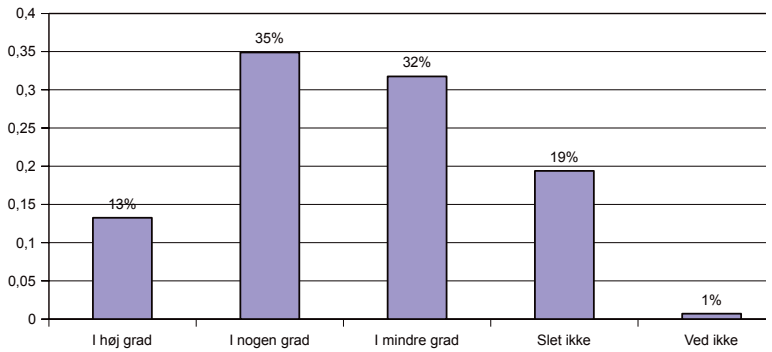
Boligøkonomisk Videncenter lod i februar 2010 Danmarks Statistik gennemføre to undersøgelser af danskerne og boligøkonomien. Der var ikke kun tale om de sædvanlige undersøgelser, man så ofte ser i pressen, hvor der spørges til boligprisernes udvikling, men om ret detaljerede analyser. Det skyldes, at undersøgelserne skal indgå i et større projekt, hvor videncentret vil søge at få en bedre belysning af, hvordan befolkningens forventninger bliver dannet.

Man hører ofte i pressen, at "nu stiger priserne" eller "nu er markedet vendt". Hvis vi skal forstå boligmarkedet bedre, er det nok så interessant at finde ud af, hvem det er i befolkningen, der tror på en vending, og om der er forskelle i forventningsdannelsen mellem folk i forskellige landsdele, forskellige aldersgrupper, uddannelsesgrupper med mere. Det bliver let til en ordentlig omgang tal-gymnastik, men udviklingen på boligmarkedet er så vigtig både for den enkelte families økonomi, og for hele samfundsholdningen, at øvelsen er besværet værd.

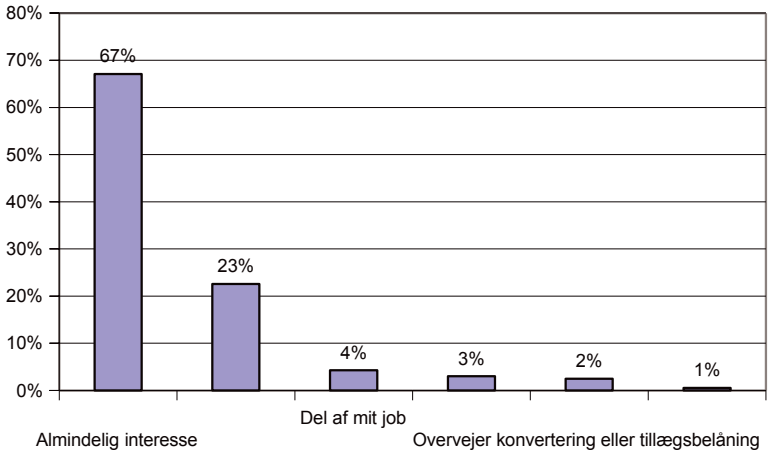
Den ene undersøgelse kortlagde, hvor meget tid danskerne brugte på at følge boligmarkedet, samt hvilke informationskilder, som de benyttede hertil. Det blev undersøgt, hvorfor folk fulgte med i boligmarkedet, det vil for eksempel sige, om det var ud fra almindelig interesse, eller om man eksempelvis overvejede køb eller salg. Undersøgelserne kortlagde også danskernes forventninger til boligpriserne, både på 1 års sigt og på 5 års sigt. Derefter undersøgte man, hvad det var for forhold, som de adspurgte mente påvirkede boligpriserne. Der blev også set på, hvordan folk bedømte troværdigheden hos de parter, der normalt udtaler sig om boligmarkedet. Folks forventninger til boligpriserne blev kontrolleret ved, at man spurgte til, hvordan folk ville udnytte en eventuel ny friværdi i deres bolig. Herved afslører de adspurgte, om de tror på, at en sådan friværdi er af en mere varig karakter, og det er en måde at kontrollere deres andre svar på. Undersøgelsen kan læses i uddrag på centrets hjemmeside på www.bvc.dk under "Analyser".

Hvad viste tallene så, når vi skræller al teknikken væk? Undersøgelsen viste, at boligøkonomi er et af danskernes helt store interesseområder. Utrolig mange danskere søger jævnligt informationer om boligmarkedet, både ud fra almindelig interesse, eller fordi de overvejer køb eller salg af bolig. Boligkrisen har også påvirket borgerne, der er blevet dybt skeptiske overfor udmeldingerne fra ejendomsmæglere og regeringsside. Denne skepsis viser sig også ved, at man ikke tror på stigende boligpriser på kort sigt, og en uforholdsmæssig stor del af danskerne frygter at gå på tvangsauktion. Disse forhold understreger, at boligmarkedet er af største vigtighed for forbrugertilliden, og at det i høj grad bliver udviklingen på boligmarkedet, der afgør, om vi igen kan

Danskerne følger med i boligmarkedets udvikling.



Årsag til interessen i boligmarkedets udvikling.



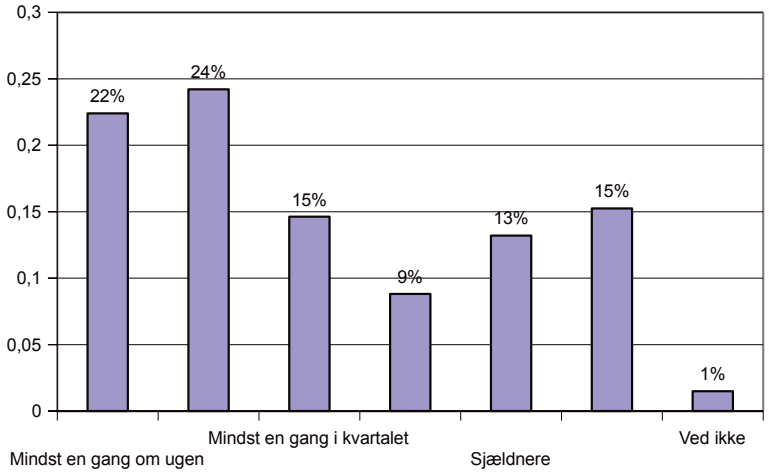
få sat skub i hjulene i Danmark. Så længe danskerne har en boligmarkeds-depression, så bliver der næppe noget større økonomisk opsving.

Interessen for boligmarkedet er stor

13% af de adspurgte følte selv, at de "i høj grad" fulgte med i boligmarkedet, mens 35% følte, at de "i nogen grad" fulgte med. 32% fulgte med "i mindre grad", og 19% fulgte slet ikke med. 1% vidste ikke rigtig, om det var noget de fulgte med i…For de, der svarede, at de fulgte med i høj eller nogen grad, så var det især på grund af almindelig interesse. 67% af dem, der fulgte boligmarkedet, gjorde det af almindelig interesse, mens 23% gjorde det, fordi de overvejede at handle bolig. Andre forhold spillede en meget lille rolle. For eksempel svarede kun 2%, at de fulgte boligmarkedet, fordi de ville konvertere lån eller optage tillægslån.

Det viste sig nu, at hele 22% søgte informationer om boligmarkedet mindst én gang om ugen, og hele 61% søgte informationer mindst en gang i kvartalet. Disse tal understreger, at der er flere, der følger nøje med i boligmarkedet, end de, der rent faktisk oplyser, at de gør det. Aviser var den foretrukne informationskilde, efterfulgt af TV, og noget overraskende kom internettet først ind på en tredjeplads.

Hvor hyppigt søger danskerne om informationer om ejerboliger



Krisen forsvinder ikke lige med det samme

Danskerne har udviklet en form for boligmarkeds-skepsis i lyset af de seneste års udvikling. Dette er – bedømt af en økonom som undertegnede – kun positivt, eftersom det gør sandsynligheden for, at vi får en ny farlig boligprisboble mindre. På ét års sigt tror danskerne i undersøgelsen på, at boligpriserne er stort set uændrede. Om ikke andet, så indikerer det, at vi er ved at have set bunden af krisen. På 5 års sigt tror en overvældende majoritet på, at krisen er forbi, og at priserne vil ligge højere. Interessant nok, så 57% på, at priserne er "højere" om 5 år, mens kun 6% angiver, at priserne vil ligge "meget højere". 17% tror, at priserne er uændrede om 5 år, mens 9% siger lavere, og 1% meget lavere.

Spørgsmålet er så, hvor stabile disse forventninger er. Spørger man danskerne om, hvad de lægger til grund for forventningerne, så svarer langt de fleste, at det er boligpriserne indenfor det seneste halve år. På en andenplads kommer Danmarks økonomiske situation, og renten er forvist til en tredjeplads. Udtalelserne fra økonomiske eksperter ligger på fjerdepladsen. I disse svar ligger der kimen til et problem, hvis vi vil forudsige fremtiden. Dette at de sidste 6 måneders udvikling er så vigtigt for folk – hele 72% siger, at det er dét, som de først og fremmest tænker på – så vil en begyndende stigning i boligpriserne måske kunne ændre for-

Fortsættes på side 21 >

Klage eller ikke klage - det er?

Ja, naturligvis kan du også være i tvivl. Mange er nemlig i vildrede omkring, hvorvidt de skal klage over de vurderinger, de lige har fået på deres ejendomme.

Klagefristen er den 1. juli, og vi opfordrer til, at man klager, hvis man er i tvivl om, hvor vidt prisfastsættelsen pr. 1. oktober 2009 var korrekt. Og OK, selv om klageskemaet har været tilgængeligt hele året på PL's hjemmeside, så ved vi, at der er mange, der sidder med spørgsmålet nu – eller rettere nok lige har glemt at få det gjort.

Derfor får du nu også klageskemaet og vejledningen i bladet. Hvis du ikke vil ødelægge bladet, kan du også hente den på vores hjemmeside som PDF fil.

Hvis der er informationer, du gerne vil have med, så send klagen over dit parcelhus eller fritidshus ind inden fristen, så kan du sikkert komme med dokumentation og udbygge punkterne, når du får en reaktion fra SKAT.

Praktisk så hænger denne side sammen med den vejledning, der starter næste side og fortsætter på side 19, således at du kan tage midtersiderne ud af bladet og udfylde dem. Og så husk lige vores anbefaling - for ikke at lave unødvendigt arbejde for dig selv og SKAT - "Inden du sender en klage ind, så husk at spørge dig selv, om klagen er relevant, f. eks. ved at spørge dig selv, om du vil sælge huset til den vurderingspris, som du klager over."

Er du i tvivl eller skal du f. eks. handle i ren handel eller i familiehandel, så vær opmærksom på, at i mange relationer er det, uanset om det er en "korrekt" vurderingspris på handelstidspunktet, vurderingsprisen, der danner grundlag for den accepterede 15%´s afvigelse i handelspris.

Derimod bruges ejendomsvurderingen i stadig mindre grad af private virksomheder som banker og realkreditinstitutter. Endelig har vi også fået mange forespørgsler på, om de ikke burde kæmpe for en lavere vurdering, fordi disse medlemmer er nervøse for om, hvad der sker med ejendomsværdiskatten, hvis f. eks. en ny regeringskonstellation fjerner skattestoppet på området.

Afskaffelse

Skatteministeren og hans forgænger har været meget fremme i skoene omkring en mulig ophævelse af ejendomsvurderingen i sin nuværende form. Efter min vurdering har man bundet sig så meget op ved at signalere dette, at man er nødt til at medtage et forslag om en ændring eller afskaffelse i det kommende lovkatalog. Det vil ikke være uden problemer, men det vil passe PL godt at slippe for dette ganske vist godt indarbejdede system. Vi håber så, at man laver en fast lav afgift som i Sverige eller 0 skatten som i Norge.

Men mens vi venter på dette, så er det værd at notere sig, at nu er der så en ny ejendomsvurdering, som gælder fra det tidspunkt den er offentliggjort. Men der var en hel del problemer de sidste par år, fordi vurderingen lå over de faktiske handelspriser mange steder. Således skrev flere medier om sagen, og jeg skrev om det i lederen i MIT HUS nr 1/2009, og HOME havde lavet en beregning i midten af sidste år, som vi lige citerer fra.:

"Staten tjener på høje ejendomsvurderinger

Trods lavere priser på ejerboliger sikrer staten sine afgifter. Høje ejendomsvurderinger betyder, at staten får 108 mio. kr. ekstra på den såkaldte tinglysningsafgift på 0,6 procent. For den beregnes af det højeste beløb af enten handelsprisen eller den offentlige ejendomsvurdering. Og helt nye tal fra ejendomsmæglerkæden home viser, at syv ud af ti boliger på landsplan bliver handlet under den offentlige ejendomsvurdering.

De fleste købere må altså betale tinglysningsafgift ud fra ejendomsvurderingen og ikke ud fra den aktuelle handelspris. Dermed får staten 3100 kroner mere pr. bolighandel, end hvis afgiften blev beregnet ud fra den faktiske handelspris. I alt betyder det, at staten med estimerede 50.000 bolighandler – heraf 35.000 under vurderingen - kan se frem til et ekstra provenu på 108 millioner kroner i 2009 – i forhold til, hvis tinglysningen blev beregnet af handelspriserne. - Som potentiel boligkøber kan man i øvrigt ikke bruge ejendomsvurderingen til ret meget. Nye boligkøbere bør klage, når og hvis der kommer en vurdering for 2009. Det aktuelle skattestop betyder ganske vist, at det ikke p.t. har betydning for ejendomsværdibeskatningen, men da ingen ved, om det kan få betydning i fremtiden, bør alle boligkøbere gøre det automatisk, hvis de har handlet til under ejendomsvurderingen, mener home"

Held og lykke med klagen og hvis ikke så håber jeg du alligevel vil løbe siderne igennem, idet de også giver et pænt indblik i ejendomsvurderingens "sjæl"

Landsformand Allan Malskær

Skemavejledning

Generelt: Ved brug af klageskemaet, bør man krydse af ud for de punkter, samt underpunkter, der anvendes. Dette letter ens eget overblik og letter arbejdet for klagebehandlerne. I cirklerne anføres eventuelt et nummer, der skal svare til det nummer, man anfører på tillægssiden. Lad være med at medsende "unødvendige" kopier, f.eks. kopi af vurderingen.

Skemaet og vejledningen kan hentes på PL's hjemmeside www.parcelhus.dk og det er tilgængeligt også for ikke-medlemmer.

A. Adressen er anført øverst på vurderingsmeddelelsen.

B. Hér skal anføres den vurderede ejendoms beliggenhed. Man skal være opmærksom på, at dette skal svare til adressen på den 1. udfyldte linie på vurderingsmeddelelsen.

Enhver anden angivelse vil blive betragtet som en fejl.

I samme 1. linie til højre står ejendommens registernummer, som af hensyn til de, der skal behandle klagen, bør anføres.

C. Her anføres kommune, som i øvrigt fremgår af den 2. udfyldte linie på vurderingsmeddelelsen.

D. Først overføres de 2-3 oplysninger. Ejendomsværdien skal i henhold til Vurderingslovens § 6 svare til ejendommens kontante handelsværdi - og det skal ejers eget forslag også. Det er straks sværere at vurdere, hvad man selv mener, at ejendommen er værd. Det kræver absolut et stykke arbejde. Man kan evt. lade punktet stå åbent til resten af skemaet er arbejdet igennem.

Der er ved besvarelsen af ejers forslag flere muligheder - alt efter temperament og indsigt mv. Du kan vælge at finde frem til et kvalificeret gæt på markedsprisen. Man kan også komme med sit personlige gæt eller sige et cirka beløb lavere eller højere. I disse tilfælde bør man dog være forberedt på, at man skriftligt eller ved et eventuelt besøg af repræsentanter for SKAT og/eller Vurderingsankenævnet, bør kunne gøre rede for, hvordan man er kommet frem til denne foreslåede nye værdi.

Vedr. III så anføres der her det fradrag, man mener sig berettiget til under skemaets punkt 7.

Såfremt de findes, skal dokumentation for de afholdte udgifter medsendes.

E. BBR betyder bygnings- og boligregister, og det danner en væsentlig del af grundlaget for vurderingen. BBR's oplysninger om dit hus er ikke medsendt denne gang. Oplysningerne er baseret på ejerens oplysninger ved registerets start i 1978 (og er forhåbentligt ført ajour ved alle ændringer af huset siden).

Indrømmet, det er langt fra alle, der har en BBR med de rigtige oplysninger, men det kan anbefales at få det rettet. Det er ejerens pligt at sørge for, at BBR indeholder de korrekte informationer, mens det er kommunen, som er ansvarlig for selve vedligeholdelsen af BBRregisteret. Eventuelle rettelser skal således meddeles kommunen. Ejer kan normalt via www.ois.dk selv se egne BBR-oplysninger. Sammenhold BBR med dit hus, men vær opmærksom på den vejledning, der er bag på BBR-ejermeddelelsen - f.eks. er arealet udregnet efter ydermålet på huset. Vær specielt opmærksom på, om der er nedlagt eller oprettet areal i tagetagen eller på antallet af toiletter og badeværelser. Du kan lige så godt få rettet BBR ved samme lejlighed så noter også ændret tag eller andre informationer, som du kan se i BBR er forkerte, ellers skal du hele processen igennem, når huset en gang skal sælges.

F. Værdi og kvalitet.
Her skal afkrydses, hvis nogle dele af ejendommen kvalitetsmæssigt afviger markant fra, hvad der vil være "normalt" for huse, man kan sammenligne med. Dette er absolut et punkt, hvor der er mulighed for forskellige opfattelser. En god måde selv at se det på, er ved at prøve at sætte sig i en huskøbers situation, og prøve at se huset ud fra dette perspektiv.

Det er også svært for klagebehandlerne at skønne på dette område, og derfor kan det anbefales, at dokumentere dette punkt så meget som muligt. Dette skal helst ske sammen med klagen, men opfølgende dokumentation under klagebehandlingen vil nok også kunne virke.

Det vil være en fordel allerede ved første klageskrivelse at vedlægge foto, men dokumentationen

Fortsættes på side 19 >

Klage over ejendomsvurdering

A **Til Skattecenter:**

_____

_____

_____

B Vedrørende ejendommen beliggende: _____ med registernummer _____

C I kommune: _____

D **Vurderingen påklages, idet følgende værdier findes mere korrekte:**

I Ejendomsværdi: _____ kr. Ejers forslag: _____ kr.

II Grundværdi _____ kr. Ejers forslag: _____ kr.

III Fradrag for forbedring i II _____ kr. Ejers forslag: _____ kr.

Klagen over fastsættelsen af ejendomsværdien begrundes med følgende af nedenstående:

E ○ **1. Forkert værdi p. g. a. følgende fejl i BBR-ejermeddelelsen (er meddelt kommunen).**

○ a) Bebygget areal skal være _____ m^2.

1. sal, udnyttet tagetage _____ m^2.

Kælder _____ m^2.

Garage , carport og udhusareal _____ m^2.

○ b) Andre fejl: _____

_____

F

○ **2. Den ansatte værdi svarer ikke til bygningens kvalitet p. g. a. :**

○ a) Dårlig materialekvalitet.

○ b) Dårlig håndværksmæssig udførelse

○ c) Sætningsskader i fundament.

○ d) Andre bygningsskader:_____

○ e) Dårlig isoleringstilstand.

○ f) Dårlig vedligeholdelsestilstand.

○ g) Andre forhold:_____

○ Punkt g) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

○ Uddrag af relevant del af tilstandsrapport er vedlagt

○ Fotos med beskrivelse er vedlagt.

G

○ **3. Den ansatte værdi**

○ a) Svarer ikke til, hvad der er handlet, udbydes og kan handles til i vort område.

○ b) Afviger fra, hvad SKAT's oversigt over ejendomssalg viser for området generelt.

○ c) Afviger fra, hvad der omkring 1/10 2009 blev handlet hus(e) til i området

○ Punkt c) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

○ d) Svarer ikke til vedlagte vurdering fra ejendomsformidler/valuar.

○ e) Passer ikke p. g. a. _____

○ Punkt e) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

Ejendomsværdien og/eller grundværdien

H

○ **4. Ved ansættelsen er der ikke taget hensyn til:**

○ a) Miljøgener fra ○ kraftig trafik

○ jernbane.

○ b) Støj og gener fra nabo med: ○ virksomhed

○ institution

○ andet

○ c) Gener p. g. a. ○ husets placering på grund

○ nabohusets placering og type.

○ d) At det er privat vedligeholdt vej.

○ e) Andet _____

○ Punkt e) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

I

○ **5. Ved ansættelsen er der sket tillæg pga. hensyn til særlige forhold ved ejendommens beliggenhed. Dette tillæg findes:**

○ a) At være irrelevant for ejendommen

○ b) At være for stort ○ generelt

○ i forhold til andre i området

○ Punkt b) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

Klagen over grundværdien begrundes med følgende særskilte oplysninger:

J

○ **6. Grundens værdi som ubebygget er forkert, idet:**

○ a) Arealangivelserne skulle være _____m^2

○ b) Der kun er plads til at udnytte én byggeret på grunden (ved flere byggeretter).

○ c) Anden udnyttelse af grunden er umulig (ved flere byggeretter).

○ d) Værdien ikke svarende til handel og udbud i området.

○ e) Andre forhold gør sig gældende.

○ Punkt e) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

K

○ **7. Der mangler korrektion for:**

○ a) Piloterings og ekstra funderingsomkostninger.

○ b) Byggemodningsomkostninger mv.

○ Punkt b) er uddybet på tillægssiden under pkt. ¡

L

○ **8. Ved anke over skattecentrets afgørelse af 1. klage.**
Såfremt vurderingsankenævnet ikke kan acceptere den foreslåede ændrede fastansættelse af grundværdien, bedes det, på baggrund af aktuelle handler i området, dokumenteret, at den fastsatte grundværdi er korrekt.

Med venlig hilsen

Ejernavn(e) _____

_____

Tlf. privat: _____ Arbejde:_____

Mailadresse: _____

Underskrift(er):

Kommentarer.

Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat og adresseændringer:
Adressændringer bedes indsendt på e-mail.
Sekretariatet & PL service
E-mail: sekretariat@parcelhus.dk
Kirke Værløsevej 24, 1., C. - 3500 Værløse
Tlf. 70 20 19 77 kl. 09 - 15
Bank: 6060 0912624
Internet: www.parcelhus.dk

Redaktion:
Allan Malskær (ansv.).
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Scanprint

Trykoplag: 30.000

Løssalgspris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline næste nr.: Xxxxxx 2010

Udgivelse og annoncer:
DAF, Kjærstrupvej 36 . 2500 Valby
Tlf. 38 74 76 88
E-mail: allan@malskaer.com

Eftertryk er tilladt med udtrykkelig angivelse af såvel »Parcelhusejernes Landsforening« som »MIT HUS«.
Navngivne indlæg er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med foreningens opfattelse, og fremstår på bidragyderens ansvar.

> **Fortsat fra side 14**

kan f.eks. bestå af håndværkerudtalelser eller andet. Eventuelt kan man invitere Skat/nævn på besigtigelse.

G. Værdien forkert.
Her skal det kraftigt anbefales, at man forsøger at dokumentere sine betragtninger. Det behøver ikke at være de store statistikker, men man kan nøjes med at påstå, at sådan er det altså ikke i vort kvarter. Det gør det dog ulige lettere at argumentere, hvis man i området eller f.eks. i grundejerforeningen har drøftet priserne og vurderingerne og har samlet nogle oplysninger om, hvad der er handlet og udbudt til i området. Husk, at det er pr. 1/10 sidste år.

Der kan sagtens være lokale forhold, som beregningssystemet ikke er detaljeret nok til at klare, eller som man af andre årsager ikke har været opmærksom på, da man manuelt inddelte vurderingskredsen.

Endelig kan man også betale en professionel for at vurdere, hvad kontantprisen var 1. oktober i vurderingsåret. Dette bør man også kunne gøre i løbet af klagebehandlingen, hvis man ikke får det medhold, man ønsker. Der er dog ingen garanti for at en sådan vurdering følges, men under alle omstændigheder kan den være god at have med ved en eventuel anke til Landskatteretten, som er næste instans.

H. Manglende iagttagelse af særlige forhold.
Her er der nævnt nogle punkter, som alt efter omfanget, og hver for sig, kan have mere eller mindre betydning for en ejendomsvurdering. Overvej en ekstra gang, om der er forhold, som du mener, der skal med, og som vurderingen måske ikke har taget højde for. Det kunne også være, at en række punkter samlet vil give basis for en ændret vurdering.

Sørg igen for dokumentation, ellers skal det ved et besøg fra SKAT være konstaterbart.

Dette er nok lettere ved dårlig placering af ejendom end ved støjgener, men prøv alligevel – det gør det også lettere, når man på stedet eventuelt skal drøfte det med repræsentanter fra SKAT.

I. Tillæg eller fradrag i værdi.
Det kan være det såkaldte tillæg for "beliggenhedsværdi". Kært barn har mange navne, men det er et område, hvor man skal være ekstra opmærksom. Du kan næsten regne dig frem til, hvorledes vurderingen for dit hus er skruet sammen, men dertil skal du også bruge lokalkorrektionstallet for din del af kommunen.

Det fremgår desværre ikke af vurderingsmeddelelsen hvem, hvor og hvorfor man har valgt nogle ejendomme ud og reguleret dem særskilt. Ideen er, at disse handles til en speciel pris, men dels er det noget, der ændrer sig, og dels er der meget store lokale udsving, som systemet notorisk har svært ved at håndtere, og som har eller burde have et stort menneskeligt element i sig. Men du og dine naboer har naturligvis selv et godt lokalt kendskab, hvorfor begrundede klager må skulle vurderes nøje.

J. Ubebygget grund.
Loven foreskriver, at grundlaget for en vurdering af grundværdien af din grund helt urealistisk skal baseres på handel med ubebyggede grunde i området. Dette er et af de helt store angrebspunkter i vurderingssystemet, men endnu lever de forældede regler i bedste velgående.

Det er væsentligt at kontrollere om oplysningerne er korrekte. Der kan være en fejl ved arealangivelsen, f.eks. at en del af grunden er udlagt til vej eller er med andre tinglyste indskrænkninger.

Står der flere byggeretter på grunden er det ekstra dyrt, og oftest er det mekanisk udregnet. Det skal anbefales, at man dokumenterer hvilke forhold, der umuliggør flere byggeretter. Dokumentation kan omfatte f.eks. tilkørselsforhold, eksisterende bygningers placering etc. Indsigelser over arealstørrelser kan evt. dokumenteres med kopi af matrikelkort. Grundværdien skal svare til grundens kontante handelsværdi i ubebygget stand inkl. byggemodningsudgifter og grundforbedringer jf. Vurderingsloven § 13. Vedrørende flere byggeretter dog også jf. Vurderingsloven § 16 B.

Man bør dog på forhånd være opmærksom på, at Skat typisk ikke vægter dette punkt særligt højt, med mindre det drejer sig om arealopgørelse og byggeretter, så argumenterne skal være gode. Baggrunden herfor er teknisk betinget, idet man vurderer et større område i sammenhæng, når man finder den enkelte grundværdi, så man kan sige, at der ikke foretages en individuel prisfastsættelse af den enkelte grund.

Fortsættes på side 20 >

> Fortsat fra side 19

Har du en nyere tilstandsrapport med økonomisk væsentlige punkter, vil denne kunne bruges, hvis de da ikke er udbedret.

K. Her gælder det, om der har været ekstraordinære omkostninger, som man ikke tidligere har oplyst. Der gives dog kun fradrag i grundværdien for byggemodningsomkostninger uden for grunden f.eks. vej, kloak, el, vand.

Grundværdien er inkl. udgifter til byggemodning og grundforbedringer. Der ansættes så et fradrag i grundværdien for forbedringer som maksimalt svarer til de afholdte udgifter inkl. ejers eget arbejde jf. Vurderingslovens §§ 17 og 18.

Udgifter til pilotering giver ikke ret til fradrag i grundværdien for forbedringer, da de betragtes som en del af byggeomkostningerne, men ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til, at en bebyggelse af grunden kræver pilotering. Fradrag må ikke gives for forbedringer, som er fuldført længere tilbage end 30 år.

L. I fortsættelse af pkt. J vil det være svært at besvare for SKAT/vurderingsankenævn. Under alle omstændigheder er det umuligt at gennemskue for parcelhusejeren.

Til slut.
Husk at sætte alle ejendommens ejere på skemaet samt at underskrive det.

Du kan desuden se ejendomsvurderingerne på www.skat.dk, hvor man under "Borger –

Ejendomsvurdering – Ejerbolig" har mulighed for at orientere sig nærmere om vurderingsbegreber mv.

Inden du sender en klage ind, så husk at spørge dig selv, om klagen er relevant f. eks. ved at spørge dig selv, om du vil sælge huset til den pris, du klager over.

God fornøjelse.
Parcelhusejernes Landsforening

Pokker er løs for mange

Vi må se i øjnene, at vi nu har passeret skæringsdatoen 31. marts 2010.

Vi må se i øjnene, at der nu er nogen der endnu ikke har fået sløjfet de olietanke, de skulle.

Vi må se i øjnene, at der nu er nogen der står uden forsikringsdækning, hvis de ulovlige olietanke springer læk.

Der har været givet tonsvis af informationer og erindringer om at få afklaret forholdene omkring olietanke og tilsvarende med advarsler om konsekvenser. Alligevel må det konstateres, at et ukendt antal, men givet mange, enten ikke har lyttet eller ikke har villet handle. Så kunne man jo bare lade dem sejle deres egen sø og dermed risikere deres, i mange tilfælde både hus og hjem, for det er det der ligger på vægtskålen, fordi de selv skal betale, hvis der sker en olieforurening. Og nej det hjælper ikke at flytte!

Kravet flytter med

Kravet fra samfundet og de nye ejere flytter nemlig med. Men der er måske nogen af de gamle tanke der kan findes, hvis naboer, familie (måske de arvinger der måske snart vil have tabt/risikeret en del af deres kommende arv) elelr venner lige tænker sig om. Det er ikke uforskammet at spørge om der ved det gamle hus stadig ligger en for gammel tank der er i brug eller ligger en ikke afmeldt eller korrekt tømt ubrugt tank. Tænk på hvor meget forurening vi så alle spares for. Så ja, giv din nabo et råd, måske er det dig, der sparer en opgravning og en forurening. Ja, der burde måske endog være en dusør.

De tanke, der skal tages ud af drift, er ståltanke, der er mere end 40 år gamle og som har en kapacitet på mindre end 6.000 liter. Desuden skal olietanke, der er produceret før 1970, der ikke har typegodkendelse, sløjfes. Er alderen på tanken ukendt, så skal den også sløjfes.

Du kan læse mere på www.mst.dk/jord eller kontakte kommunen.

> Fortsat fra side 12

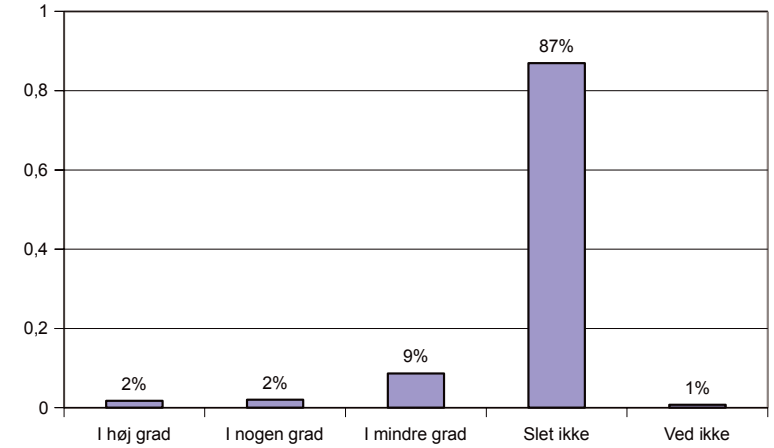
ventningsdannelsen markant. Vi ved det ikke endnu, men det er noget, vi vil holde nøje øje med i de kommende målinger.

Optimisme og alder hænger sammen

Undersøgelsen afslørede, at de unge – dem under 40 år – er klart mere optimister end de midaldrende mellem 40 og 60 år. Og de lidt ældre over 60 år er igen mere optimistiske end de midaldrende. Forskellene er signifikante, altså markante. De unge mellem 20 og 30 år er mere optimistiske end dem mellem 30 og 40 år. Måske ligger det til de yngre at være mindre bekymrede, eller også skyldes de midaldrendes pessimisme, at de oplevede "Kartoffelkuren" i 1986 på nært hold. Det kostede 7 års krise, og glemmes ikke så let igen…. Men hvad vil disse forskelle i forventninger betyde i praksis for boligmarkedet i den kommende tid?

Det er nærliggende at tro, at de yngre, der også er de typiske førstegangskøbere, vil omsætte deres optimisme i handel, og at de boligkategorier, som de typisk efterspørger, derfor vil opleve et noget bedre marked end i det sidste års tid. Det kan være ejerlejligheder eller de billigere, mindre rækkehuse og enfamilieshuse.

I hvilken grad er danskerne bekymrede for tvangsauktion?



Hvad sker der på boligmarkedet de næste tiår?

af sekretariatschef, cand. polit. Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Når der er en økonomisk krise, som nu, er det naturligt, at man fokuserer på den nærmeste fremtid. Hvad der sker, en generation frem fra nu, kan virke meget abstrakt.

Imidlertid gælder det om boligmarkedet, at planlægning nødvendigvis må ske i god tid. Det er ikke muligt at rokke meget ved den samlede boligforsyning hverken i løbet af 1 år, 5 år eller 10 år. Derfor må der tænkes langsigtet, også selvom dette en gang imellem kan virke meget akademisk og abstrakt på nogen.

En af de grundlæggende forandringer i det danske samfund i disse år sker indenfor befolkningens aldersfordeling. Den danske befolkning "aldres". Vi bliver flere ældre, over 65 år, og relativt rigtig mange flere gamle over 85 år. Det stiller på mange måder krav i vores samfund, og det gælder også boligmarkedet.

Tidligere har man analyseret, hvordan befolkningsudviklingen på langt sigt påvirkede boligefterspørgslen. Det skete bl.a. i slutningen af 1980'erne med det såkaldte Ølgaard-udvalg. Siden da er der sket meget indenfor de modeller og registerdata, man kan bruge til sådanne analyser. IT revolutionen giver os i dag helt andre muligheder end tidligere. Den part, der i dag udarbejder de danske befolkningsprognoser er DREAM, som er en forskningsgruppe der opererer med et system af forskellige modeller for befolkningsudvikling, arbejdsmarked, uddannelse og økonomi. DREAM står for Danish Rational Economic Agent Model. DREAM

er på finansloven, men udfører også opgaver på bestilling og mod betaling, primært for den danske stat.

Nu har Boligøkonomisk Videncenter hyret DREAM til et større forskningsarbejde over de næste to år, der indebærer, at modeller og registre med oplysninger udvikles til at lave en uhyre avanceret fremskrivning af den danske boligefterspørgsel og boligforsyning på langt sigt. Arbejdet vil skabe et værktøj, som alle vil kunne nyde godt af, men det vil nok især være af interesse for offentlige planlægningsmyndigheder, universiteterne og forskningscentre, men også for private interessenter som banker, realkredit, ejendomsmæglere, developere og store byggefirmaer.

Fremskrivningen vil også omfatte udviklingen i befolkningens sammensætning på uddannelse og erhverv, og deres geografiske bosættelsesmønster. Der er ikke kun tale om, at befolkningen deles op i nogle forskellige grupper. Rent faktisk simuleres den fremtidige boligefterspørgsel i Danmark ud fra data om de enkelte individer i befolkningen, altså alle 5.500.000 danskere. Dette er muligt gennem DREAM modelsystemet, men det siger sig selv, at der er tale om ganske alvorlig regneøvelse, som kun kan lade sig gøre på grund af teknologiudviklingen, og fordi DREAM som følge af sin særlige status har adgang til omfattende registeroplysninger.

Fremskrivningen vil kunne fortælle os noget om, hvor mange boliger vi i fremtiden får brug for, hvor i landet de skal ligge, og hvilken type af bolig, der vil blive efterspurgt. Samtidig vil vi få et værktøj til konsekvensberegninger, hvor vi vil kunne analysere eksempelvis effekten af ændringer i befolkningens præferencer: Hvor lang tid vil der gå, før sådanne ændringer slår igennem i markedet, hvor kraftigt vil de påvirke, og hvor i landet vil vi kunne se en effekt.

Der vil blive beskæftiget to personer i DREAM med projektet.

Boligøkonomisk Videncenter

Boligøkonomisk Videncenter er et 3 årigt projekt startet af Realdania i efteråret 2009. Centret er fysisk placeret i Realdania.

Videncentret skal forsøge at kvalificere den boligøkonomiske debat og styrke det boligøkonomiske miljø.

Centret vil primært placere projekter hos eksterne samarbejdspartnere, men vil også udføre analysearbejde i eget regi.

Centret ledes af cand. polit Curt Liliegreen, der er tidligere cheføkonom i Entreprenørforeningen, og adm. direktør i Byggeriets Evaluerings Center.

Centret har et advisory board, hvori deltager tidligere overvismand, professor ved Århus universitet Torben M. Andersen, professor i boligøkonomi Christine Whitehead fra London School of Economics samt professor i finansiering og bankvæsen Peter Englund fra Stockholm School of Economics. Englund er også professor i ejendomsøkonomi ved Universiteit van Amsterdam.

Hvad vil vi i Boligøkonomisk Videncenter

Boligøkonomisk Videncenter – forkortet BVC – vil sætte ind på nogle centrale punkter af betydning for boligøkonomien for de fleste. Boligøkonomi er et så stort emne, at det er umuligt for et enkelt projekt som BVC at gøre en forskel, hvis man spreder kræfterne for meget. Derfor er vi startet med nogle få, men centrale opgaver. Det er :

1) Flere data om danskernes holdninger og forventninger til boligmarkedet. Vi har her valgt Danmarks Statistik som samarbejdspartner, fordi vi herved får mulighed for at sammenkæde data med andre registerdata. BVC får en såkaldt "forskeradgang" til disse bagvedliggende data.
2) Boligprisernes udvikling. Der er så mange forvirrende udmeldinger om boligprisernes udvikling, at det er afgørende at få bedre prognoser over dette forhold. I første omgang har centret offentliggjort en kritisk analyse af de sidste 5 års boligprisprognoser. Nye initiativer er på vej.
3) Konvertering af realkreditlån. BVC vil analysere praksis fra de senere år sammenholdt med den nyere økonomiske og matematiske forskning heri
4) Boligmarkedets udvikling på længere sigt. I dag benytter regeringen forskningsinstitutionen DREAM til langsigtede analyser af den økonomiske politiks holdbarhed. DREAM har hidtil ikke arbejdet med boligmarkedet, men BVC har indgået en aftale med DREAM om et toårigt forskningsprojekt om udviklingen i boligefterspørgslen på langt sigt

Trampoliner - igen

Der er sket en markant udvikling i antallet af ulykker som følge af leg på trampoliner. Dette kan selvfølgelig kædes direkte sammen med det stigende salg af trampoliner til private. Desværre tror mange forældre, at man bare kan lade de unge mennesker lege, som det passer dem, på disse trampoliner, men skadesstatistikerne viser, at dette nok ikke er nogen særlig god ide. Alene sidste år blev der registreret 318 tilfælde af skader, hvor det tilsvarende tal i 2005 var på 150. Hvor mange skader, der ikke registreres er uvist, men der er ingen tvivl om, at der indkasseres mange knubs ude i de private haver.

Rent statistisk er det specielt gruppen af børn/unge mellem 5 og 15 år, der står for at indkassere skaderne, og ender på en stol på skadestuen. Der er en jævn fordeling mellem drenge og piger og typisk er det brudskader på skuldre, albuer, håndled og ben, der er tale om.

Forebyg skader

De, der sælger trampolinerne, er efter vores erfaring ikke særligt udførlige omkring, hvorledes man kan forebygge eller reducere skader ved brug af trampoliner. I en artikel om emnet i Mit Hus nr. 2/2005 angav vi et par steder, hvor man kan søge nærmere oplysninger

Dengang skrev vi:

I løbet af sommeren har der været sagt og skrevet meget om havetrampoliner, sikkerhed og ulykkestilfælde. Opmærksomheden har også fået det efterspil, at mange forsikringsselskaber – heriblandt også vores eget i forsikringspakken – ikke længere ønsker at forsikre for skader i forbindelse med trampoliner.

I stedet må man selv være mere opmærksom på, om man virkelig ønsker at udbyde denne slags aktiviteter til brugerne og i givet fald, hvorledes man ønsker at gøre dette.

Vi har i sekretariatet været ude og kigge på, hvorledes man kan forbedre sikkerheden omkring brug af trampoliner og da vores udgangspunkt som altid er, at oplysning fremmer forståelse og forståelse fremmer sikkerhed, har vi fundet ud af, at Danmarks Gymnastik Forbund (DGF) rent faktisk har udgivet en DVD omkring brugen af trampoliner.

DVD'en, der hedder "Havetrampolinen – Sikkerhed og idéer til aktiviteter" kan købes for 75,- kroner på www.dgf.dk (DGF Shoppen) eller hos www.trampolincenter.dk

På DVD'en demonstreres hvordan man minimerer risikoen for uheld ved at overholde nogle enkle sikkerhedsregler. Desuden giver DVD'en mange ideer til gode legeøvelser for "begyndere" i trampolinen, og viser hvordan man laver de grundlæggende trampolinspring.

DGF har i samarbejde med landstræneren i trampolinspring, Bo Tureby, og trampolincenter.dk udviklet instruktions-DVD'en. Ved et ønske om at udføre mere komplicerede spring, bør man kontakte en forening med henblik på at modtage korrekt instruktion.

Hvad kan man selv?

En af de mest betydende måder at forebygge mod skader på er at grave trampolinen ned, således at springfladen kommer ned i jordhøjde. Hermed bliver faldet ud over trampolinen ikke så højt. Det kræver ofte et stort hul og en masse sved på panden, ja, men set i forhold til risikoen for at børnene kommer til skade, så er dette nok en rigtig god ide. Sørg også for, at der er godt med fri plads omkring trampolinen, således at barnet ikke ved et uheld havner over i havemøbler, træer, buske mv.

Derudover skal man jævnligt efterse trampolinens enkelte komponenter. Spar aldrig på antallet af fjedre, og skift straks de fjedre, der har strukket sig. Trampolindugen bør selvfølgelig være hel, således at man ikke pludselig ryger gennem dugen eller får et ben på den forkerte side. Kontroller jævnligt fastgørelsesringe og syninger langs kanten. Ligeledes skal kantpuderne være intakte og ligge på plads, således at man ikke ryger ned mellem fjedrene. Evt. bukkede ben skal skiftes, således at der ikke pludselig opstår et funktionssvigt og trampolinen braser sammen midt under et spring.

Sikkerhedsnet omkring trampolinen er en god ide, men pas på at det ikke kommer til at opfattes som en "sovepude", således forstået, at man tror, at bare nettet er der, så kan intet gå galt.

Der bør aldrig være mere end én på trampolinen af gangen. Hvis der er flere, vil det uvægerligt gå galt.

Tag en grundig snak med de

unge mennesker om rammer for, hvad de må og ikke må på trampolinen. Forsøg på at lære svære spring bør undgås. Brug i så fald hellere tilbuddene i en professionel klub, hvor indlæringen kan ske korrekt.

Overvej følgende

Hvis du synes, at bare tanken om at skulle klare de opgaver, der står ovenfor, er for meget, eller du ikke påregner omkostninger til vedligeholdelse... så lad være med at købe trampolinen.

Gør du det alligevel, så husk: Hold altid opsyn!

Grundejerforening

Trampoliner opstillet på egen grund er dækket af folks egne ulykkesforsikringer. Trampoliner på fællesarealer er ikke dækket af forsikringer - heller ikke PL's forsikringspakke! Er der således nogen, der kommer til skade på en trampolin opstillet på en forenings fællesarealer, så er det de medlemmer, der er i foreningen på tidspunktet for tilskadekomsten, der kommer til at dække erstatningskravet fra den skadelidte. Dette gælder også selv om det er et medlem i foreningen, der stiller sin trampolin til rådighed på foreningens område. Så uanset for sjovt, det ser ud, og uanset hvor tillokkende et forslag på en generalforsamling, omkring anskaffelse af en fælles trampolin, måtte være, så vær meget klar over risikoen. Vedtager en grundejerforening alligevel at anskaffe en trampolin, så bør de medlemmer, der har stemt imod forslaget, sørge for at få deres navne og indsigelse ført til referat. Kun herved har de en chance for ikke at blive omfattet af et eventuelt krav mod foreningen.

Kilde: Dansk Gymnastik Forbund, Ulykkes Analyse Gruppen, PL.

Brug af gabestokke

I medierne berøres jævnligt problematikkerne omkring den øgede tendens på internettet med, at man hænger folk ud for dit og dat.

Der er også eksempler på, at grundejerforeninger, har eller har haft overvejelser om, at offentliggøre navne på dårlige betalere blandt deres medlemmer på foreningens hjemmeside.

Det må man ikke

Et sådant tiltag må PL på det kraftigste advare imod, idet vi vurderer, at dette vil være en klar overtrædelse af Persondatalovgivningen, der er meget restriktiv omkring forhold, der relaterer sig til folks økonomiske forhold.

Vi er bekendt med, at der findes søgetjenester (godkendt af Datatilsynet), hvor det kan undersøges, hvorvidt en person er dårlig betaler eller ej, men for at benytte denne mulighed, kræver det, at man har en lovlig interesse i forholdet. Det skal kraftigt understreges, at hvis man forsøger sig med en ulovlig søgning (f. eks. for at stille ens nysgerrighed), så vil det udløse en bøde af størrelsesordnen 5.000 kr.

Så budskabet er klart, at man skal undlade at rode sig ind i sådanne problemer. Gør man det alligevel, risikerer man retssager samt at få Datatilsynet på nakken.

Nem Inkasso

Har man dårlige betalere i foreningen, så har man mulighed for at benytte retssystemet til at få dækket restancerne. Vi har før skrevet en hel del om foreningernes mulighed for at benytte Nem Inkasso ved Fogedretterne, og det er vi også klar til at hjælpe medlemsforeninger med, såfremt de har spørgsmål til, hvorledes dette gøres. PL's sekretariat råder over diverse vejledninger og er også gerne behjælpelige med den rent praktiske del af sagen.

Ærekrænkelser

Nu vi er ved foreningernes brug af hjemmesider, så er det også meget væsentligt at slå fast, at en forening og heryunder en bestyresle skal være meget restriktiv med sine udtalelser i forhold til medlemmer eller virksomheder. Alt hvad man offentliggør, kan i princippet være ansvarspådragende, og dette gælder også hvis det er på internettet i forhold til den person, der administrerer den pågældende side og har givet tilladelsen til at materialet offentliggøres.

Vær derfor meget varsom med, hvad I som forening vælger at bringe på jeres hjemmesider, og tænk jer altid om to gange. Og husk igen igen, at der er megte stor forskel på hvad man gør som privat person og hvad der sker indefor grundejerforeningen, idet det er en anden "juridisk person", hvor reglerne og konsekvenserne kan være meget skarpere.

Ulovligt i grundejerforening?

UPS, det vidste vi ikke, vel? Sorry, men det burde I - og det skal rettes!

Det sker fra tid til anden, at en forening bliver opmærksom på, at et forhold omkring foreningens areal, som man egentlig har levet stille og fredeligt med, viser sig at være ulovligt i forhold til én eller anden bestemmelse. Desværre kan der være rigtig mange regler, som man ikke lige tidligere har været så opmærksomme på, men som er overset, men jo egentlig har stået hele tiden i servitutter eller kommunale bestemmelser mv.

Vi får engang i mellem forespørgsler og faktisk med stigende hyppighed, fordi man pludselig har fået øje på et problem selv i foreningen eller fordi en kommune eller andre har gjort opmærksom på det. Dette kunne f.eks. være, at nogen der har tiltaget sig en råderet over et fællesareal, det kunne være et hegn ved fællesareal, der står forkert eller ikke følger reglerne, eller det kan være grundejerforeningen redskabsskur på fællesarealerne, hvor skurets materialevalg eller opbygning er i strid med byggereglementet eller tilstandsservitut. Mulighederne er desværre mange i en på andre område aktiv grundejerforening, hvor man ikke lige hele tiden har eller har haft styr på reglerne eller endnu værre at nogen har ment, at "det går jo nok".

Afhjælpning

En bestyrelse kan, uanset hvordan man vender og drejer det, ikke sidde en sådan viden om et ulovligt forhold overhørig, uden at gøre noget ved det! Den ansvarlige bestyrelse bringer naturligvis dette forhold op på den førstkommende generalforsamling, for at få mandat og økonomi til at lovliggøre forholdet.

Ikke sjældent sker der dog det beklagelige, at man fra salen fremfører, at det er for dyrt eller har for mange gener, at lovliggøre forholdene, eller man fremfører, at lad nu være med at gøre noget for, hvorfor nu det, - nu er det jo gået godt i så mange år. Og desværre ser vi nogen gange, at "Karl- smart", eller lignende personer kommer med modforslag til en lovliggørelse.

I sådanne situationer er det op til dirigenten at nægte at sætte sådanne modforslag til afstemning. Og en bestyrelse må på ingen måde stille et forslag, med henblik på permanent at opretholde en ulovlig tilstand.

Ethvert tiltag med henblik på at opretholde en ulovlig tilstand vil være personligt ansvarspådragende. Dette skal forstås på denne måde, at de, der stemmer for et sådant forslag på en generalforsamling vil påtage sig et ansvar i forhold til de medlemmer, der stemmer imod (eller ikke er mødt). Derudover vil dirigenten som før nævnt ifalde et ansvar for at have tilladt en sådan afstemning.

Få protest til referat

Skulle det alligevel ske, at et sådant forslag kommer til afstemning, så er det bedste råd, der kan gives, at alle de, der stemmer imod, kræver at få ført til referat, at de har stemt imod forslaget, idet de anser dette som værende ulovligt.

Erstatningskrav

Begrundelsen for, at opretholdelse af en ulovlig tilstand er ansvarspådragende er, at overskridelse af lovgivningen er strafsanktioneret. Det vil sige, at hvis man overtræder en bestemmelse, så udløser det en straf. Vælger man som privatperson bevidst at, overtræder hastighedsbestemmelserne og bliver stoppet/fotograferet, ja, så er det en selv, der kommer til at hænge på bøden. Sagt direkte, så bestemmer man her selv, om man vil bryde en regel med de konsekvenser, dette får for en selv - og måske er der slet ikke nogen der opdager det eller gør noget ved det. Men i den såkaldte juridiske person, som jeres grundejerforening udgør, uanset hvad den enkelte Karl- smart mener, så hæfter alle medlemmerne principielt for denne bevidste overtrædelse. Den vil altså isoleret set også kunne udløse en økonomisk konsekvens for f.eks. enkefru Petersen. Og det vil hun sikkert ikke finde sig i, - og det skal hun og andre, der mener at reglerne skal holdes, da heller ikke findes sig i.

I dansk ret gælder det princip, at såfremt nogen ved deres dispositioner bevirker et økonomisk tab for anden person, så vil den tabslidende person kunne kræve erstatning. Og således er det naturligvis også være i forhold til ulovlige beslutninger truffet på generalforsamlinger.

Tvangsauktion

Engang imellem sker det, at et medlem i en grundejerforening får sin ejendom på tvangsauktion. Og hvorledes forholder man sig så til den kontingentrestance, der sikkert står i ejendommen og vil man kunne henholde sig til en bestemmelse i sine vedtægter om, at "den til enhver tid værende ejer af ejendommen hæfter for eventuelle restancer til grundejerforeningen"?

I en sådan situation er der to regelsæt, der kommer i konflikt med hinanden.

Den ovenfor anførte bestemmelse om den "til enhver tid værende ejer" tager sigte på den situation, hvor der er sket et normalt salg af en ejendom, og at der ikke i forbindelse med handlen er sket en berigtigelse af en restance til grundejerforeningen. I så fald vil foreningen kunne henholde sig til den nye ejer af ejendommen, der så i sin tur må tage problemet op med sælger og evt. rådgivere.

En tvangsauktion derimod har indbygget den problematik for en grundejerforening, at alle krav mod ejendommen bortfalder, såfremt disse ikke opnår dækning på tvangsauktionen.

Hvis foreningen ikke har et prioriteret pant i ejendommen til sikkerhed for eventuelle restancer, så vil foreningens krav være en simpel fordring og dermed formentlig placeret lagt nede i den rækkefølge, som man fordeler provenuet ved salget af ejendommen efter. I praksis betyder dette, at foreningen har tabt pengene.

Kontingentet tabt

Hvad mere er, at når kravet er bortfaldet, så vil man altså heller ikke kunne forsøge at kræve pengene af den nye ejer.

Etablering af et pant i foreningens ejendomme til sikring af foreningens krav må anses for noget nær umuligt at opnå, med mindre at dette sker i forbindelse med etableringen af grundejerforeningen i en nyudstykning. I "gamle", etablerede foreninger vil et sådant forsøg på pant formentlig havne så langt nede i prioritetsrækkefølgen, at dette i praksis ikke har nogen betydning og dermed kun har medført yderligere omkostninger i form af tinglysning, salærer mv.

Den bedste vej til sikring af flest mulige af foreningens krav, er således kort sagt, at kassereren holder en meget stringent kontingentopkrævningsprocedure. Endvidere at man sørger for, at man på generalforsamlingen vedtager kontingentet for det kommende år med forfald 1. januar, således at kassereren har god tid til at få kontingentet indbetalt eller indbragt for fogedretten. Med andre ord at man får afklaret kontingentstatus inden generalforsamling eller den væsentligste del af det aktuelle medlemsår, som kontingentet vedrører.

Forholdsmæssigt kontingent

Bemærk, at efter en tvangsauktion vurderer PL, at man kan opkræve det forholdsmæssige kontingent for resten af året hos den nye ejer. Generelt bør man i øvrigt altid i foreninger sørge for, at man har en kontingentprocedure, således at foreningen ikke skal køre selv-financieret i et antal måneder af et medlemsår.

Kasserere skal i øvrigt være opmærksomme på, at det kan være personligt ansvarspådragende, såfremt man ikke sørger for at udvise rettidig omhu for at opkræve foreningens kontingenter.

Lider foreningen som følge af en konkurs et tab på tilgodehavender, så skal dette optages i foreningens regnskab og der skal på den efterfølgende generalforsamling gøres særligt opmærksom herpå.

PL har i øvrigt nogle kortfattede beskrivelser af såvel et muligt kontingentopkrævningsforløb som en kortfattet vejledning til udfyldelse af blanketten til anmeldelse af betalingspåkrav til fogedretten.

Endvidere har PL et samarbejde med et inkassofirma, således forstået, at PL sammen med grundejerforeningen laver forarbejdet, men firmaet gennemfører selve inkassosagen.

Sæson for plattenslagere igen

Politiet advarer igen i år om, at det gode vejr også betyder, at det igen er højsæson for plattenslagere af mange forskellige slags.

"Håndværkere" og sælgere

En situation, som vi tidligere har skrevet om i Mit Hus, er, at (specielt ældre) mennesker bliver opsøgt af meget påtrængende mænd, der vil vaske deres hustage til overpris.

Andre tilbyder at lave brolægning eller asfaltarbejde meget billige priser. Eller det kan være østeuropæiske håndværkere, der udfører VVS-arbejde uden autorisation. Arbejdet viser sig som regel bare at være værdiløst. Eller også indkasserer gruppen et forskud og forsvinder. Problemet er særligt, at den pågældende husejer ikke rigtigt får den mulighed at sige "nej tak".

Mange kan måske også nikke genkendende til situationen med, at de er i gang med havearbejdet langs vejen, hvor de så bliver kontaktet af smart klædte personer, der "tilfældigvis" har en varekollektion liggende i bagagerummet til meget favorable priser. Fantastiske tilbud på mærkevarer, der dog efterfølgende viser sig hverken at være mærkevarer eller gode tilbud.

Svindel i nødsporet

Omrejsende grupper af østeuropæere holder ind i nødsporet på motorvejen og forsøger at vinke bilisterne ind. De, der holder i den tro, at de kan hjælpe nogle, der er nødstedte, oplever i stedet at blive prakket falske guldsmykker og ure på eller ligefrem truet til at udlevere kontanter mv., eller at pengepungen simpelt hen er forsvundet bagefter. At penge forsvinder ses også ofte i supermarkeder mv., hvor lommetyvene specielt går efter ældre mennesker, hvor de støder ind i dem, forvirrer dem og fjerner deres punge fra tasker eller rollator.

Ring til politiet

Derfor advarer politiet mod at lukke fremmede udlændinge ind, at købe billige guldsmykker, falde for gode håndværkertilbud og mod at have punge eller værdigenstande liggende i let tilgængelige lommer eller åbne tasker.

PL's råd er, at hvis der er tilløb til tvivlsomme situationer, eller er du bare i tvivl, så ring til politiet straks.

Oplevelser eller observationer bør også videregives til din grundejerforening og f.eks. lægges på hjemmesiden.

Eksklusion fra forening

En række foreninger har i deres vedtægter bestemmelser om i hvilke tilfælde, at foreningen kan ekskludere medlemmer.

Vi taler her om frivillige foreninger, idet det ikke på nogen måde er muligt at ekskludere medlemmer af tvungne foreninger, hvor der jo er medlemspligt.

Eksklusion kommer typisk på tale, såfremt der er tale om kontingentrestancer til foreningen. I sådanne tilfælde kan generalforsamlingen – og kun denne – træffe beslutning om eksklusion. Det medlem, der er i restance har altid ret til at forsvare sin sag på en sådan generalforsamling, således forstået, at man ikke kan fratage medlemmet sin taleret. Det er dog fuldt i orden, at vedtægterne indeholder bestemmelser om, at et medlem i sådanne tilfælde ikke har stemmeret eller kan vælges til tillidsposter i foreningen.

At man ikke har stemmeret betyder selvfølgelig også, at man ikke gyldigt kan give et andet medlem af foreningen sin fuldmagt. Dette er selvfølgelig et forhold, som det påhviler dirigenten at kontrollere, forinden man begynder generalforsamlingen.

Bemærk dog, at beslutning om eksklusion IKKE medfører en eftergivelse af skyldigt kontingent, hvorfor sådanne krav altid bør forfølges. Det er faktisk altid bestyrelsens pligt at forfølge sådanne krav om kontingentrestance, jvnf. vore tidligere artikler om dette.

Truer med at skyde hunde

Truer med at skyde hunde

"ADVARSEL. Hvis der kommer to løse Hyrdehunde på matrikel 82, vil de uden yderligere varsel blive skudt."

Sådan skriver en beboer i Bastrup syd for Kolding i en annonce i lokalavisen Vamdrup Ugeblad, fortæller jv.dk. Truslen er rettet mod nabomatriklens to hyrdehunde.

Politiet vurderer ikke, at det er noget strafbart i annoncen.

"Vi oplever af og til, at nabostridigheder udvikler sig, så parterne forulemper hinanden med for eksempel trusler eller vold, og så kan de straffes. Men i en sag som den her, er det vores jurists vurdering, at der ikke er grundlag for at rejse en straffesag," siger kommunikationschef ved politiet.

Kilde: TV2 Nyhederne, Jyske Vestkysten

PL kommentar

PL finder det underligt, at politiet ikke har tænkt sig at gøre mere ved nærværende sag, idet udgangspunktet jo er, at det ikke er tilladt hverken for jægere eller andre uden videre at skyde en hund, blot fordi den befinder sig på anden mands grund. Den eneste grund kunne være, hvis hunden angriber andre dyr eller mennesker. Nedskydning eller andet direkte drab af hunde eller andre husdyr, som kommer ind på fremmed grund må kun anvendes, når dyrets besidder i forvejen inden for det seneste år er advaret. Dvs. at nedskydningen skal være den sidste udvej. I nævnte annonce er angivelsen af tilhørsforholdet til de strejfende hunde så upræcist formuleret, selv om ejerforholdet tydeligvis er kendt, at der ikke kan være tale om en advarsel til en specifik hundeejer (jf. Mark- og Vejfredsloven §14, stk.2). Relevant lovgivning i sådanne forhold er i øvrigt dels Hundeloven og dels Mark- og Vejfredsloven.

Efter sidstnævnte er det gældende (kap. III), at enhver er berettiget til at optage (altså indfange) eller lade optage fremmede husdyr, som uden hjemmel færdes løse på vedkommendes grund. Retten til at optage et dyr omfatter også hunde. Hvis man således får "besøg" af en fremmed hanhund, som er interesseret i gårdens hunhund eller måske jagter høns og andre husdyr, så kan man optage hunden.

Optagelsen skal dog ske på en sådan måde, at dyret så vidt muligt ikke beskadiges eller udsættes for dyrplageri, og man har pligt til at passe dyret forsvarligt, herunder at give det mad og drikke. Hvis optageren ved, hvem dyret tilhører, skal der senest inden 24 timer gives underretning til ejeren. Og da hunde jo bærer hundetegn, hvilket Hundeloven foreskriver, så vil en sådan underretning reelt ikke være noget problem. Skulle det alligevel ikke være tilfældet, således at optageren ikke ved, hvem dyret tilhører, skal der i stedet inden for 24 timer ske anmeldelse til politiet, som derefter tager sig af hunden.

Efter PL's vurdering burde politiet have taget en alvorlig snak med den pågældende indrykker af annoncen og gøre opmærksom på, at der findes lovgivning på området (og domspraksis), og at man bør sætte sig nærmere ind i sådanne forhold, før man farer i blækhuset med trusler, hvilket jo ikke just kan siges at være befordrende for en løsning.

Men vores opfattelse i PL er altid, at man skal snakke sammen som naboerg. Eventuelt kan man skrive og sende kopi til grundejerforeningen, selv om denne egentlig ikke kan blande sig i problemerne. Formålet er dog, at andre kan se, at der er et problem og evt. hjælpe. Det er vores håb, at den stigende uro omkring "kamphunde" vil blive reduceret - men husk, at det er sjældendt hunden, der er problemet, men ejeren - go det gør politiet også huske. Forebyggelse af konflikter er altid bedre end strafudmåling.

Det skal i øvrigt nævnes, at folk, der ikke holder styr på deres husdyr - herunder hunde - vil kunne ifalde bødestraf for ufred jf. Mark- og Vejfredsloven (kap. IV), ligesom Hundeloven indeholder en række regler for, hvornår hund skal holdes i snor, der også er strafsanktionerede..

Træk i snoren - hunden er færdig

Pressemeddelelse 26. april 2010

Ifølge Parcelhusejernes Landsforening er det "rocker-typer" og børn, der ikke samler op efter hunden.

Vrede over hundeefterladenskaber er noget der virkelig kan få gang i debatten på en normal generalforsamling i en grundejerforening. Og selv om man da er tilbøjelig til at trække lidt på smilebåndet over emnet, så er det nødvendigt at tage de rimelige stærke og følelsesladede reaktioner alvorligt, mener vi i Parcelhusejernes Landsforening.

Det er nok ikke så meget frygten for at træde i afføringen, som det at se på, at "det" ligger der "på ens grund" eller der, hvor man går forbi. Så det er nok en kombination af ubehaget og irritation over den manglende respekt som hundeejeren/lufteren udviser overfor os andre. I PL får vi forholdsvis sjældent direkte henvendelser om emnet og om affaldshenkastning i øvrigt. Årsagen til de få henvendelser er jo nok en blanding af, at det trods alt er et minorproblem, at alle egentlig godt kender reglerne og desværre at vi alle ved, at der ikke er Politi eller andre myndigheder, der kan/vil gøre så meget ved dette ulækre problem. Så det der egentlig er tilbage er, at de få ikke-posebrugende besøgende hundeejere skal udsættes for opdragelse og moralsk "opbygning" i grundejerforeningerne. I PL får vi jævnligt kontakter fra medierne, der gerne vil skrive om emnet enten på baggrund af konkrete sager, hvor der f. eks. har været håndgemæng eller chikaner eller bare som en sæsonartikel.

Den seneste artikel, som PL er citeret i og hvor vi bringer et par citater er på Jyllandspostens hjemmeside http://fpn.dk/liv/article2039094.ece

"For bare fem år siden levede de fleste med, at nogle hundeejere lod hundens efterladenskaber ligge, men det finder folk sig ikke længere i," siger Allan Malskær, der er landsformand for Parcelhusejernes Landsforening.

Færre efterladenskaber

Ifølge Allan Malskær oplever danske parcelhusejere, at hundeejerne bliver bedre til at samle efterladenskaberne op. Men selvom der er færre fækalier, så er der flere end nogensinde, der brokker sig over det.

"Med tiden er det blevet mindre socialt accepteret at svine, så langt flere påtaler det over for hundeejere, der går fra hundens efterladenskaber," fortæller Allan Malskær.

Han sammenligner det med, hvordan holdningen til rygere har ændret sig. "Hvor ikke-rygere for ti år siden fandt sig i, at der blev røget i rummet, så forventes det nu, at folk går udenfor og ryger. Det er det samme med hundeefterladenskaberne, som folk heller ikke finder sig i længere," forklarer Allan Malskær."

""Medlemmerne fortæller, at det oftest er kortklippede "rocker-typer" med kamphunde og store børn, der lufter familiehunden, som ikke samler fækalierne op," fortæller Allan Malskær.

Allan Malskær anbefaler husejere, der er plaget af hundeefterladenskaber, at have poser klar, når situationen opstår: "Ofte bliver hundeejerne flove, hvis de bliver konfronteret, og hvis husejerne ligefrem rækker dem en pose, så er der ingen undskyldninger for ikke at samle ekskrementerne op." "

Brug mere - spild mindre

Køb kvalitet! Brug igen og igen! Spild mindst muligt! Sådan lyder et par af rådene i en ny landsdækkende kampagne, der skal få danskerne til at producere mindre affald.

Miljøminister Karen Ellemann (V) har lanceret en kampagne, der det næste halve år vil for første gang vil præsentere danskerne for en landsdækkende kampagne, med gode råd og idéer, der skal ændre forbrugs- og skraldevanerne.

- Vi kan alle sammen blive meget bedre til at smide mindre ud. Som det er i dag, producerer hver dansker, hvad der svarer til 112 fulde flyttekasser affald om året. Det er for meget – og det er en belastning for miljøet. Derfor lancerer jeg nu en stor landsdækkende kampagne med titlen "Brug mere – spild mindre", der giver danskerne gode råd om, hvordan man producerer mindre skrald i dagligdagen, siger Karen Ellemann (V).

Kampagnens hjemmeside www.brugmerespildmindre.dk er synlig på forskellige platforme som Facebook, annoncer og events som "Store byttedag" den 12. juni 2010.

Kampagnens 6 gode råd

På hjemmesiden kan danskerne blandt andet følge de seks veje til mindre affald:

- Køb kvalitet – Køb produkter, der kan holde, og som kan repareres.
- Lad tingene gå videre – Del, giv, byt, lån, køb brugt og brug lejeordninger.
- Brug igen og igen – Brug produkter og emballager, der kan bruges mange gange, og brug dine gamle ting på nye måder.
- Køb noget, der aldrig bliver til affald – Gå efter miljøvenlige oplevelser, og køb spil, musik og film som downloads.
- Spild mindst muligt – Køb kun det, du har brug for, undgå madspild, brug e-boks, og sig nej tak til trykte reklamer.
- Undgå skadelige stoffer – Køb produkter, der er mærket med Svanen eller Blomsten – og undgå produkter, der belaster miljøet.

Første del af kampagnen har fokus på bytte, genbrug og reparation. I efteråret bliver der sat fokus på madspild, mens der op til jul vil være fokus på gaver, der genererer mindre affald – f.eks. miljøvenlige oplevelsesgaver.

"Brug mere – spild mindre" er en netværkskampagne, hvor både myndigheder, kommuner, organisationer, foreninger og virksomheder er med til at udbrede kendskabet til kampagnen – og til at gøre den endnu større. Netværket vil løbende blive udvidet.

Ny undersøgelse viser behovet

Miljøstyrelsen har fået foretaget en undersøgelse fra analyseinstituttet YouGov Zapera, der blandt andet viser, at:

- 81 procent af danskerne mener, at vi producere for meget affald.
- 80 procent af danskerne er villige til at ændre forbrugsmønster.
- 49 procent af danskerne føler sig ikke velinformeret om, hvad de kan gøre, for at forebygge affald

Kilde: Miljøministeriet

PL råd om hus og have

Der er også mange andre måder, hvorpå man som parcelhusejer kan være med til at fjerne belastninger fra miljøet - og det kan starte med at samarbejde hen-over-hækken med naboerne

Således kan man deles om haveredskaber, plæneklippere, lave fællesindkøb af byggematerialer etc.

Derudover kan man da lige spørge naboen, der er på vej ned på genbrugsstationen med et læs på traileren, hvis man har en smule, der skal derned, om ikke det også kan komme på. Der er jo ingen årsag til, at der køres to gange med noget, der kan være på et læs. Det er selvfølgelig naturligt at tilbyde at tage turen med på passagersædet og hjælpe med aflæsningen, og så er der da rig mulighed for at pleje naborelationerne på køreturen. Dette vil jo komme alle parter til gode i det lange løb

Snak sammen i nærområdet om ferier, således at naboerne, der bliver hjemme, har mulighed for at udnytte lidt ekstra skraldekapacitet - dette hjælper også kriminalpræventivt, da tomme skraldestativer er noget, som indbrudstyve holder øje med. Men lad det ikke stoppe her

Helt i skoven på nettet

Få mere ud af turen i skoven og planlæg lettere, hvad du vil opleve. Nå ja og lad dig overraske over alle de muligheder der faktisk findes i ude i naturen.

En ny internetportal - www.udinaturen.dk - samler naturoplevelser i hele Danmark, så det nu bliver lettere for danskerne at finde naturoplevelser på nettet. Og danskerne går i stigende grad på nettet, før de går i skoven, viser en undersøgelse foretaget af Institut for Konjunktur-Analyse. I 2004 foregik 40 pct. af danskernes informationssøgning om naturen på internettet. I 2008 var det steget til 64 pct.

- Det er vigtigt for mig, at alle har nem adgang til at bruge naturen. Og når vi ved, at danskerne bruger nettet mere og mere til at finde naturoplevelser, er det oplagt at skabe en fælles indgang til de mange fantastiske tilbud og muligheder, som naturen omkring os byder på. Derfor er jeg meget glad for nu at kunne præsentere Udinaturen.dk, hvor brugeren kan finde alt lige fra bålhuse og snorkelsteder til vandreruter og guidede ture på et interaktivt kort, siger miljøminister Karen Ellemann (V).

Mere tilgængelig natur

Både kommuner og lokale frilufts- og naturforeninger har mulighed for at tilføje ture og steder i kortet på www.udinaturen.dk, og et udsnit af det nationale kort kan integreres på kommunernes egne hjemmesider.

Når brugerne har fundet et sted på kortet, de vil besøge, kan de plotte det lige ind i GPS'en eller gå direkte til Rejseplanen.dk.

Efter naturbesøget kan de bedømme det særlige sted, de kan tilføje billeder, tegne deres egen rute, og de kan beskrive deres bedste naturoplevelse. P.t. ligger der ca. 2000 naturoplevelser klar på Udinaturen.dk.

- Jeg ønsker, at naturen bliver brugt mere målrettet til at give danskerne højere livskvalitet. Det er på alle måder sundt at komme udenfor. Derfor arbejder regeringen på at gøre naturen mere tilgængelig for danskerne, og Udinaturen.dk er et vigtigt led i den plan. Derfor byder jeg alle velkommen ud i naturen … på Udinaturen.dk, siger Karen Ellemann.

Parcelhusejernes Landsforening opfordrer sine foreninger og medlemmer til at få tilføjet interessante informationer om deres nærområde på denne hjemmeside: Dette kan ske direkte selv eller via kommunen eller via PL, idet man så bliver inddatør på udinaturen-kortet. Ud i naturen-kortet er et offentligt informationsprodukt, og det er derfor gratis at indgå med oplysninger i databasen. Man forbeholder sig dog ret til at fjerne irrelevante oplysninger. Det er inddatøren, som har ansvaret for at vedligeholde oplysningerne på sine sider. Inddatøren har kun ret til at lægge oplysninger ind, som man er officiel forvalter af, ejer eller dennes repræsentant

Kilde: Miljøministeriet, www.udinaturen.dk

Fordel for energihuse

Lavere moms eller en højere byggeprocent til de, der bygger energibedre.

Parcelhusejerne Landsforening ønsker, at der kompenseres for de ekstra udgifter og gener, der er ved at isolere ekstra. Ellers diskriminerer man de nye huse eller de huse, der bygges om. Kompensere kan man gøre på mange måder. Man kan f. eks. reducere for ekstraudgifterne og momsen på dem, ved at nedsætte byggemomsen eller giver tilskud til ekstramomsen.

Det virker jo skørt, at man som boligejer skal låne yderligere penge for at betale for, at samfundet ønsker, at man skal reducere energiforbruget yderligere. Men i stedet for penge kan man også kompensere ved at give faktiske fordele for ny- og ombygning til at energibedre huse ved at lave andre regler i forhold til andet ombyggeri.

Hurtige, lette løsninger, tak

Der kan som en mulighed være særregler for byggeprocent, hvis grundene vel at mærke er over en vis minimumsstørrelse, så det ikke bliver for tæt byggeri. Man burde og kunne let lave om på reglerne, således at de ekstra tykke vægge der indebæres i højt isoleret byggeri kompenseres således at væggene - ikke som i dag (skørt nok) - tæller med i byggeprocent. Der kan endvidere være tale om, at der lokalt ændres på krav omkring forsyning så tilslutning og de faste afgifter ikke er så høje, fastslår landsformand Allan Malskær, der ønsker hurtige og let administrerbare løsninger.

Forsidefoto

I denne udgave har vi valgt noget, som vi synes kunne være et symbol på parcelhusejere. For villaen er jo parcelhusfamiliens redekasse, hvor vægge og tag skaber de (forhåbentlig) trygge rammer for husets beboere. Det, der så er det springende punkt, er, om de politiske partier er villige til at sørge for, at ophænget ikke knækker og redekassen falder til jorden. Parcelhusejerne vil hellere slappe af i gyngestolen på verandaen end at skulle samle resterne af æggene op til en omelet.