

Vejledning om de nye regler i kolonihaveloven

De nye regler i kolonihaveloven

Sådan bør de administreres

1. Indledning
2. Under markedspris
 - 2.1 Fastsættelse af markedsprisen
 - 2.2 Forskellige priser ved udlejning af flere arealer
3. Ventelister
 - 3.1 Hvem er ansvarlig for hvad i forhold til ventelisterne
 - 3.2 Nærmere om lovkravet
 - 3.3 Udformning af ventelisteordningen
 - 3.4 For hvem og fra hvornår skal en venteliste føres
4. Maksimumpriser og vurderingsregler
5. Husstørrelser og overnatningsregler mv.
6. Særligt om kommunen som planmyndighed
 - 6.1 Eksempler på regulering af kolonihaver i lokalplaner

1. Indledning

Kolonihaveloven blev ændret i juni 2013. Formålet med ændringen er at sikre, at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen. Loven giver nu kommunalbestyrelserne (og staten) en mulighed for at fastsætte lejen af kolonihavearealerne under markedsprisen, og den er med til at sikre, at alle på lige fod kan komme i betragtning til en kolonihave ved at stille krav om oprettelse af ventelister. Denne vejledning indeholder information og vejledning om disse ændringer i kolonihaveloven og giver inspiration til yderligere mulige tiltag fra kommunernes side i form af maksimumpriser ved afhændelse af selve kolonihavehuset og regulering af husstørrelser. Disse muligheder har kommunerne dels som ejere af kolonihavearealerne og dels i deres egenskab af planlæggende myndighed for nye kolonihaveområder. Haveforeninger vil ligeledes kunne bruge vejledningen og lade sig inspirere af eksemplerne på vedtægtsbestemmelser.

Det bemærkes, at der kan være forskel på, hvordan de nye regler administreres mest hensigtsmæssigt i forhold til udlejning af arealerne, og vejledningen vil derfor ind i mellem sondre mellem følgende to situationer:

- 1) Udlejning af flere arealer eller et område, (typisk) til en haveforening.
- 2) Udlejning af enkelte arealer til en enkelt person.

Det er kolonihaveloven, der fastsætter de bindende regler. Denne vejledning er ikke bindende. Dele af vejledningen afspejler bemærkningerne til loven og andre dele er alene forslag og er ikke en afspejling af

reglerne. Om der ved indgåelse eller forlængelse af areallejeaftaler om kolonihaveområder eller ved lokalplanlægning for nye kolonihaveområder er behov for at fastsætte særlige krav til imødegåelse af stigende priser på kolonihavehuse og haveanlæg mv. i forbindelse med overdragelse af havelodder må vurderes konkret. Vejledningen ændrer ikke på den frihed, som arealejerne, herunder kommunerne, har til selv at udforme lejevilkår og lokalplanbestemmelser, men giver forskellige råd og forslag til, hvordan denne frihed kan udnyttes indenfor rammerne af de eksisterende regler, med henblik på at opfylde målet om at alle kan få råd til en kolonihave.

Vejledningen er primært rettet til kommunerne. Afsnit 2-5 er rettet til kommunerne, som ejere af ejendomme, og afsnit 6 er rettet til kommunerne, som planlæggende myndighed.

Kort om begreberne

"Arealer til kolonihaveformål" omfatter alle arealer, hvorpå der er kolonihaveområder som defineret i lovens § 2, og både varige og ikke-varige kolonihaveområder er således omfattet.

Den leje, som loven regulerer, angår den "rene" leje, det vil sige eksklusive ejendomsskatter, forbrugsafgifter, driftsomkostninger, omkostninger til byggemodning og kloakering mv."

2. Under markedspris

Det er med ændringen af kolonihaveloven i juni 2013 (lov nr. 645 af 12. juni 2013 om ændring af lov om kolonihaver) blevet muligt for alle ejere af kolonihavearealer at udleje disse til en pris, der er lavere end markedsprisen. Denne mulighed blev indsat i loven, fordi statsforvaltningen i en udtalelse af 5. maj 2009 fastslog, at kommunerne efter de på det tidspunkt gældende regler ikke måtte udleje deres arealer til en pris, der var lavere end markedsprisen. Statsforvaltningen lagde vægt på, at der ville være tale om kommunal støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner uden, at der er påvist en rimelig kommunal interesse.

Hensynet bag lovændringen var at fjerne en væsentlig barriere for især de kommunale ejere, der, som nævnt, kun kunne udleje deres kolonihavearealer til markedsprisen, i forhold til at kunne sikre den mest optimale balance mellem omkostninger forbundet med ejerskabet af jorden og adgangen for så mange borgere som muligt til kolonihaveområderne under hensyn til de konkrete lokale forhold og ønsker. Denne barriere blev bekræftet med statsforvaltningens afgørelse fra 2009.

Formålet med reglen er således at bidrage til at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen. Dette formål opfyldes allerede mange steder i landet, hvor arealer udlejes til så lave priser, at der er tale om et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle, selvom kommunen ikke aktivt vurderer, om prisen bør være lavere end markedsprisen.

Det skal i den forbindelse understreges, at lovændringen alene giver kommunerne en mulighed for at inddrage det hensyn ved fastsættelsen af lejen, og at der således ikke er tale om et krav.

Det er op til kommunen, som arealejer, om den vil benytte sig af muligheden for at udleje til en pris, der er lavere end markedslejen. Man har derfor ikke som lejer krav på dette, hverken på nedsættelse af lejen eller på genforhandling af sin kontrakt med henblik på en nedsættelse. Hvis man i sin kontrakt har krav på genforhandling, fx ved lovændringer, medfører dette ikke et krav på nedsættelse af lejen.

Muligheden for at udleje kolonihavearealer til en pris, der er lavere end markedslejen, gælder både ved udlejning af arealerne til haveforeninger og til enkeltpersoner.

Arealejerne, som fx kommunerne, kan derfor beslutte at udleje arealerne til en pris, der er lavere end markedslejen, selvom de udlejer deres arealer til en kolonihaveforening, der igen udlejer arealerne til ejeren af kolonihavehuset. Kommunen bør i denne situation fastsætte et vilkår i lejekontrakten om, at kolonihaveforeningen skal udleje til tilsvarende lave pris. På den måde sikrer arealejeren, at de hensyn der ligger til grund for afgørelsen om at fastsætte prisen lavere end markedslejen faktisk varetages overfor den enkelte lejer.

2.1 Fastsættelse af markedsprisen

Ved markedsprisen forstås den pris, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold, men loven regulerer i øvrigt ikke, hvilke principper der skal eller kan anvendes ved fastlæggelsen af markedsprisen for udlejning af arealer til kolonihaveformål.

Statsforvaltningen udtalte i sin afgørelse fra 2009, følgende:

"Statsforvaltningen skal dog bemærke, at det forhold, at det måtte være vanskeligt at finde frem til en objektivt konstaterbar markedspris, ikke fritager kommunen for pligten til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser herpå, f.eks. ved undersøgelser af lejeniveauet for tilsvarende arealer."

Ejere af arealerne skal derfor vurdere, hvad markedsprisen er i forhold til at kunne fastsætte prisen til markedsprisen eller under.

For offentlige ejere, fx kommunerne, vil fastsættelsen af en konkret pris, der er lavere end markedsprisen, fortsat være underlagt almindelige krav om saglighed, lighed, forbud mod diskrimination m.v., som gælder i al offentlig virksomhed.

En kommunal eller statslig ejers beslutning om hvorvidt et areal i henhold til § 8 a i kolonihaveloven skal udlejes til en lavere pris end markedslejen, må antages at være en afgørelse i forvaltningslovens forstand.

2.2 Forskellige priser ved udlejning af flere arealer

En offentlig ejer af flere arealer til kolonihaveformål eller af flere havelodder vil kunne udleje nogle af disse til markedsprisen, og andre til en pris, der er lavere end markedsprisen. Dette er dog betinget af, at udvælgelsen af de arealer eller havelodder, der udlejes til en pris, der er lavere end markedsprisen, kan begrundes sagligt.

Det vil som udgangspunkt være sagligt, at en kommune, der ejer flere kolonihavearealer rundt omkring i kommunen, kan vælge at udleje disse til samme pris, fordi det medfører administrative besparelser i kommunen. Dette er muligt, uanset om det medfører, at lejen for nogle arealer reelt er lavere end markedsprisen. Kommunen skal dog være opmærksom på, at den efter kommunalfuldmagtsreglerne ikke kan udleje arealerne til en pris, der er højere end markedsprisen.

Et af de spørgsmål, der kan opstå i den forbindelse er, om kolonihaver reglerne nu giver de offentlige ejere af kolonihavearealer en mulighed for at tilgodese en bestemt indkomstgruppe ved lejefastsættelsen, altså fx at bestemme, at pensionister generelt skal betale en lavere leje eller at visse foreninger, hvor lejen er lavere, kun er for pensionister.

Dette spørgsmål reguleres ikke af reglerne i kolonihaveloven, så der er ikke tale om, at kommunerne med lovændringen kan tilgodese en bestemt indkomstgruppe.

Kommunerne kan derimod tage hensyn til, at alle indkomstgrupper generelt skal have mulighed for at erhverve en kolonihave.

Ændringen betyder derfor ikke, at kommunerne kan forbeholde enkelte eller flere kolonihaveområder særlige befolknings- eller indkomstgrupper. Tværtimod betyder ændringens krav om, at bl.a. kommunale ejere skal sikre, at de enkelte havelodder udlejes efter en venteliste, som enhver som udgangspunkt skal kunne optages på, at kredsen af berettigede ikke vil kunne begrænses til særlige indkomstgrupper m.v.

Da kolonihaveloven ikke regulerer spørgsmålet om, hvorvidt bestemte indkomst- eller befolkningsgrupper kan tilgodeses, vil det være kommunalfuldmagtsreglerne, der gælder.

3. Ventelister

Fra den 1. juli 2014 skal der føres og anvendes ventelister for alle offentligt ejede kolonihavearealer.

Helt overordnet gælder, at hvis kommunen (eller den statslige myndighed) udlejer til enkeltpersoner, skal kommunen selv opfylde kravene i loven og føre ventelisten. Hvis kommunen udlejer flere arealer eller hele områder til en haveforening eller Kolonihaveforbundet, skal kommunen kræve i areallejekontrakten, at foreningen opfylder kravene i loven og fører ventelisten.

Der gælder visse undtagelse til reglerne, se nærmere i afsnit 3.2.1.

Grunden til kravet om at føre og anvende en offentlig venteliste ved udlejning af de enkelte kolonihavelodder er ønsket om at sikre større gennemsigtighed og lige adgang for alle til kolonihaverne samtidig med, at muligheden for "penge under bordet" modvirkes. Problemet omkring penge under bordet er opstået i forbindelse med overdragelse af bygninger, opført på kolonihavelodder, som er underlagt værdiansættelsesregler. Disse regler kan betyde, at bygningerne ikke kan sælges så dyrt, som nogle ejere ville ønske.

Det følger af lovens ikrafttrædelsesbestemmelse, at kravet om ventelister kun gælder for lejekontrakter indgået efter bestemmelsens ikrafttræden den 1. juli 2014, se nærmere afsnit 3.4.

3.1 Hvem er ansvarlig for hvad i forhold til ventelisterne

Alle offentlige ejere, det vil sige kommunerne og staten (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Banestyrelsen, Miljøministeriet og Forsvarsministeriet (men ikke DSB Ejendomme)), skal sikre, at der føres en venteliste, at den er offentligt tilgængelig, og at kolonihaverne tilbydes i prioriteret rækkefølge.

Ansvar for ventelisten ligger hos den offentlige ejer. Når ejeren samlet udlejer flere havelodder, skal kravet om en venteliste ved udlejning af de enkelte havelodder indføres i lejekontrakten for den samlede udlejning.

Pligten til en venteliste gælder kun i forhold til udlejning til personer, så hvis fx en kommune vil udleje et helt kolonihaveområde til en haveforening, skal kommunen ikke i den forbindelse oprette og anvende en venteliste over haveforeninger.

3.2 Nærmere om lovkravet

En udlejning af en havelod kan kun tilbydes personer, der er optaget på en venteliste i prioriteret rækkefølge i forhold til tidspunktet for anmodningen om optagelse på ventelisten. Nyoptagede personer kommer således nederst på listen, og kolonihaverne tilbydes øverst fra listen.

Genudlejning

Hvis der i en lejekontrakt er fastsat et vilkår om, at lejeperioden løber i 10 år vil ejeren kunne bestemme, at lejeren kan leje havelodden igen, selvom der er oprettet en venteliste. Det samme gælder, hvis fx kontrakten opsiges på grund en forhandling om nye vilkår.

3.2.1 Anvende

Pligten til at føre og anvende en venteliste forhindrer ikke, at tilbuddet om en kolonihave gøres betinget af accept af sædvanlige vilkår for lejeforholdet mv., som fx medlemskab af en haveforening eller et forbund af haveforeninger eller køb af bebyggelsen opført på havelodden til en pris fastsat af ejeren af bebyggelsen eller et eventuelt vurderingsudvalg mv. Havelodden skal blot tilbydes på samme vilkår til per-

sonerne på ventelisten i prioriteret rækkefølge. Det skal bemærkes, at fx et vilkår om "godkendelse af personlige egenskaber" i nogle tilfælde kan være en omgåelse af kravet om en venteliste i prioriteret rækkefølge, da man som følge af dette vilkår kan afskære personer øverst på listen fra at leje kolonihavelodden.

Familiemedlemmer

En ejer af en havelod kan bestemme, at lejers familiemedlemmer kan overtage lejemålet ved lejers død.

Når man er ejer af et kolonihaveareal, der skal lejes ud, er der i to tilfælde mulighed for at bestemme, at ventelisten ikke skal anvendes:

- 1) Ejeren kan bestemme, at ventelisten ikke skal anvendes ved genudlejning til den person, der senest har lejet havelodden.
- 2) Ejeren kan bestemme, at en venteliste ikke skal anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det drejer sig om slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder børn, børnebørn og forældre, ægtefællen, den registrerede partner og ægtefællens eller den registrerede partners slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder fx ægtefællens sørbørn.

Disse undtagelser gælder både ved udlejning som følge af kontraktudløb og ved opsigelse mv., herunder ved lejerens død.

Nødvendige oplysninger

Det er op til den enkelte kommune, som ejer af arealet, at vurdere hvilke oplysninger, der er nødvendige for at kunne identificere personer på ventelisten, og hvor disse skal offentliggøres. Kommunen bør dog være opmærksom på, at der findes regler om offentliggørelse af personfølsomme oplysninger.

3.2.2 Offentlig tilgængelig

Kravet om, at ventelisten skal være offentligt tilgængelig, indebærer efter Naturstyrelsens vurdering, at ventelisten skal kunne rekvireres i opdateret form. Dette kan fx være via en ejers (fx kommunens) eller en kolonihaveforenings hjemmeside, via en opslagstavle (hvortil alle har adgang) eller ved, at man henvender sig telefonisk. En ejer af arealet vil i areallejekontrakten kunne stille krav om, at ventelisten er offentligt tilgængelig på fx haveforeningens hjemmeside.

Kravet om at ventelisterne skal være offentligt tilgængelige, medfører, at det vil være en betingelse for at blive optaget på en venteliste, at personen, som ønsker optagelse, er indforstået med, at dennes navn offentliggøres.

3.2.3 Enhver

Kravet om at enhver skal kunne optages på ventelisten betyder, at kredsen af berettigede personer fx ikke kan begrænses til personer med tilknytning til de eksisterende lejere i kolonihaveområdet eller til særlige befolknings- eller indkomstgrupper, som eksempelvis pensionister. Enhver omfatter også statsborgere fra andre lande.

Der gælder to undtagelser fra kravet om, at enhver skal kunne optages:

- 1) Ejeren kan bestemme, at kun personer, der er fyldt 16 år, skal kunne optages på listen. Denne alder kan ikke sættes højere eller lavere. Undtagelsen er begrundet i at give mulighed for at sikre, at det

kun er personer, som med rimelig sandsynlighed selv har truffet beslutning om at ville leje en kolonihave og selv vil kunne passe den, kan optages på en venteliste.

- 2) Ejeren kan herudover bestemme, at alene personer med bopæl i den kommune, hvori et kolonihaveområde er beliggende, kan optages på venteliste til dette område. Formålet er at give særligt de kommunale ejere mulighed for at forbeholde kommunens kolonihaver deres egne borgere. En ejer vil også kunne bestemme, at alene personer med bopæl indenfor en gruppe af kommuner, hvori et kolonihaveområde er beliggende, kan optages på venteliste til dette område. Dette muliggør f.eks., at en hovedstadskommune kan forbeholde kommunens kolonihaver alle hovedstadsområdet borgere. Ejeren kan i begge tilfælde bestemme, at der alene skal være tale om en fortrinsret for de omfattede borgere.

3.2.4 Gebyr

Ejeren af kolonihavearealet kan opkræve et gebyr for administration af ventelisten. Det gælder, både hvor han selv står for udlejningen af de enkelte havelodder og selv fører, tilgængeliggør og anvender en venteliste, og hvor selve udlejningen varetages af en kolonihaveforening, men det er ejeren selv, der fører ventelisten. Hvis haveforeningen administrerer listen, er det den, der kan opkræve gebyr, hvilket ikke kræver hjemmel.

Det er kun, når man har udgifter til arbejdet, at man kan opkræve gebyr.

De samlede gebyrindtægter må ikke overstige de omkostninger, der er forbundet med at administrere ventelisten.

Der vil både kunne opkræves gebyr, når personer optages på listen og derefter, fx en gang om året. Beløbet skal svare til de løbende udgifter.

3.3 Udformning af ventelisteordningen

Det overordnede udgangspunkt er, at det er den, der ejer arealet, der selv bestemmer, hvordan en ventelisteordning skal udformes. Ejeren kan dog også overlade dette til den haveforening, der lejer arealet, fx Kolonihaveforbundet.

Grunden til dette udgangspunkt er bl.a., at en sådan ordning skal kunne tilpasses lokale forhold, og en ejer af arealet vil derfor kunne tage hensyn til bl.a. efterspørgsel. Hvis en efterspørgsel ikke er stor i kommunen, er det måske ikke nødvendigt med udførlige regler for udformningen af ventelisten. Dette er dog betinget af, at ventelisten ikke bliver illusorisk, og at lovens krav overholdes.

Udgangspunktet om, at ejer eller en haveforening selv kan bestemme, betyder, at det kan bestemmes eksempelvis:

- om en venteliste skal dække flere kolonihaveområder,
- hvilke nærmere procedurer der skal følges ved fremsættelse af tilbud om leje, fx om én eller flere personer skal have tilbudt at leje arealet,
- om ventelistens længde skal være begrænset til et rimeligt antal personer i forhold til fx antallet af havelodder og udskiftningskvotienten, således at listen fx lukkes, hvis det viser sig, at folk står på listen i mange år uden at blive tilbudt en kolonihave samt om åbning af listen,
- om opskrivning alene skal være muligt indenfor begrænsede tidsrum, fx én gang årligt m.v.
- om det skal være muligt at slette folk fra ventelisten, som gentagne gange afslår et tilbud.

3.3.1 Overtagelse af kolonihavehuset

I forbindelse med fastsættelsen af krav om venteliste i areallejekontrakten for udlejning af flere arealer kan kommunen overveje, om der skal fastsættes vilkår om overtagelse af selve kolonihavehuset og til hvilken pris, fx ved værdiansættelsesregler. Hvis der i areallejeaftaler eller vedtægter er fastsat vilkår eller regler om vurdering og maksimalpriser, vil disse også være bindende i forholdet mellem sælger og køber.

Sådanne regler vil medvirke til at sikre, at kolonihaverne ikke bliver urimeligt dyre på grund af de priser, der forlanges ved overdragelse af bebyggelsen på kolonihavelodderne.

Hvis der udformes vilkår eller bestemmelser i vedtægten om, at der ikke er en pligt til at overtage huset, vil dette også kunne holde prisen på husene nede, da husene naturligt kan falde i værdi.

Der er eksempler på, at en kommune gennem Kolonihaveforbundet har givet mulighed for at man, når man optages på en venteliste, kan opgive en maksimal købspris - således at man ikke bliver tilbudt de huse der overstiger dette beløb.

Hvis der i lejekontrakten er et krav om overtagelse af huset, og ingen vil overtage dette, er man nødt til at sætte prisen ned og tilbyde det til de personer, der står på listen, med de øverste først. Loven giver som udgangspunkt ikke mulighed for at tilbyde huset uden for listen. Hvis alle på listen har takket nej, skal en udefrakommende person skrive sig på listen for at kunne overtage kolonihaven.

3.4 For hvem og fra hvornår skal en venteliste føres

Kravet om at føre og anvende en offentligt tilgængelig venteliste gælder for de statslige og kommunale ejere af kolonihavearealer. De skal derfor sikre, at lovens krav opfyldes. Dette kan de som nævnt overlade til fx haveforeninger gennem areallejekontrakten.

Det følger af lovens ikrafttrædelsesbestemmelse, at kravet om ventelister kun gælder for lejekontrakter indgået efter bestemmelsens ikrafttræden *den 1. juli 2014*. Det betyder, at:

Før den 1. juli 2014

- Kravet kan indføres frivilligt af kommunen eller staten i de kontrakter, der er under revision, eller hvis begge parter ønsker det.

Efter den 1. juli 2014

- Kravet skal indføres ved indgåelse af nye kontrakter, og når kontrakter skal fornyes, fordi de løber ud.
- Kravet skal indføres før kontraktudløb, hvis kommunen og staten i lejekontrakten har mulighed for at opsigelse eller ændre/genforhandle relevante vilkår:
 - Ved udlejning af flere havelodder til fx Kolonihaveforbundet betyder det, at kommunen skal udnytte de muligheder, der eventuelt er i lejekontrakterne for opsigelse eller ændring af relevante lejevilkår og indføre kravet om ventelister i den eksisterende kontrakt eller i den kontrakt, der skal udarbejdes, fordi den eksisterende er opsagt. Det beror på en konkret fortolkning af reglerne i lejekontrakten om vilkårene kan ændres, så et krav om ventelister kan indføres.
 - Ved udlejning af en enkel havelod gælder tilsvarende - men hvis lejekontrakten er indgået før 1. juli 2014, og den indeholder en bestemmelse om, at lejerens har ret til at bestemme, hvem havelodden skal udlejes til ved haveloddens ophør, kan der ikke indsættes et krav om venteliste, når lejemålet ophører. Hvis lejekontrakten åbner mulighed for ændring/genforhandling eller opsigelse, skal kommunen dog udnytte dette og fjerne lejerens ret til selv at bestemme. Det bemærkes, at en opsigelse eller en ændring i den forbindelse, ikke må medføre forringelser for lejerens i øvrigt i forhold til dennes vilkår efter den eksisterende kontrakt.

Ventelister

Havelodder skal ikke udlejes efter en venteliste, hvis en person har en kolonihave, hvor denne har lejet arealet direkte af kommunen før den 1. juli 2014, og lejekontrakten giver personen en ret til at bestemme, hvem der skal have kolonihaven efter denne, og der ikke står noget i kontrakten om, at man kan ændre vilkårene eller opsigelse lejemålet.

Det bemærkes, at kommunen skal sørge for, at en ny lejer ikke får denne ret i sin lejekontrakt.

4. Maksimumpriser og vurderingsregler

Andre tiltag end ventelister, der holder priserne nede

For at imødekomme ønsket om, at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen, er der andre tiltag for ejerne af kolonihavearealer, nemlig fastsættelse af maksimalpriser eller vurderingsregler på kolonihavehusene.

Dette er ikke et krav efter kolonihaveloven, det er alene en mulighed for arealejere.

Dette kan være en god ide i meget attraktive områder eller områder med meget bebyggelse, da efterspørgslen er større, og man dermed kan sælge sit kolonihavehus dyrere. Sådanne regler kan også afhjælpe det forhold, at en lav lejeudgift på selve kolonihavearealet kan medføre, at ejer kan sætte prisen på huset højere, da de samlede udgifter pga. den lave leje stadig er acceptable for nogle købere. Det kan endvidere være med til at holde husene små.

Dette gælder særligt i de områder, som ikke er omfattet af Kolonihaveforbundets regler, da disse foreninger ikke nødvendigvis har interne regler om maksimalpriser eller lignende. Områder som er omfattet af Kolonihaveforbundets regler har vurderingsregler med maksimalpriser, som forhindrer salg til overpriser. Disse regler vil dog kunne tilsidesættes af Kolonihaveforbundet i en afstemning efter Kolonihaveforbundets regler for ændring af vedtægter, og det kan derfor stadig være nødvendigt at kræve reglerne overholdt i lejekontrakten for de samlede arealer.

Der er mulighed for forskellige ordninger, og disse må tilpasses lokale behov og muligheder. Det kunne fx være en mulighed at samarbejde med andre kommuner, således at man ensarter regler og dermed mindsker muligheden for, at kolonihaver inden for en tæt geografisk afstand sælges med stor variation i prisen.

Hvis en kommune lejer ud til Kolonihaveforbundet, kan det være en god ide at henvise til maksimalpriser/vurderingsreglerne i lejekontrakten mellem kommune og Kolonihaveforbundet.

På Kolonihaveforbundets hjemmeside kan man se deres vurderingsregler og finde inspiration.

En maksimal kvadratmeterpris er en nemmere måde at "kontrollere" salg af husene på. Denne måde er dog mere upræcis, idet der kan opstå tvivlsspørgsmål i forhold til eventuelle udhuse og bygningernes stand og anvendelse af materiale.

5. Husstørrelser og overnatningsregler mv.

Andre tiltag end ventelister, der holder priserne nede

Andre tiltag for kommunerne er at fastsætte regler for husstørrelser og overnatning ved kontraktindgåelsen.

Begrænsede husstørrelser kan holde prisen nede, da det er begrænset, hvor mange penge en køber vil give for et lille hus. Herudover vil det bevare områdets kolonihavepræg. Overnatningsregler kan ligeledes holde priser nede, idet et hus der ikke kan anvendes til overnatning hele året ikke er lige så attraktivt. Det bemærkes her, at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder.

Eksempler på kontraktvilkår:

"Kolonihavebebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse. Natophold må ikke finde sted i tidsrummet 1. november -1. april, bortset fra i perioden 20. december - 2. januar, i skolernes vinterferie samt i påskehelligdagene."

eller

"Kolonihavebebyggelsen må ikke benyttes til overnatning, men alene til dagophold."

Se også afsnit 6 om lokalplanlægning og bestemmelser om ikke-helårsbeboelse.

6. Særligt om kommunen som planmyndighed

"Når en lokalplan er offentliggjort, er den bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen. Lokalplanbestemmelser kan håndhæves efter planlovens regler"

Når kommunen vil planlægge for arealer til kolonihaveformål, er kommunen ikke omfattet af kravet om ventelister, hvis den ikke er ejer af arealerne.

Hvis der udlægges nye kolonihaveområder på arealer, som kommunen ikke selv er ejer af, har kommunen heller ikke mulighed for via en lejekontrakt at stille krav til, hvorledes der skal forholdes med værdiansættelse af huset i forbindelse med overgang af brugsretten til havelodderne. I disse tilfælde kan kommunerne dog via lokalplanlægningen for nye kolonihaveområder medvirke til en begrænsning af væsentlige prisstigninger for havelodderne. Det bemærkes, at en lokalplan skal have en planlægningsmæssig grundelse, og at en begrænsning af væsentlige prisstigninger for havelodderne ikke udgør en planlægningsmæssig grundelse. De enkelte bestemmelser i lokalplanen skal også have en planlægningsmæssig grundelse, se også nedenfor.

Planloven indeholder særlige bestemmelser, som skal sikre, at planlægningen for kolonihaveområder fremmes, bl.a. ved krav om, at der i kommuneplanen fastsættes retningslinjer for beliggenheden af arealer til kolonihaveområder samt rammer for indholdet af lokalplaner til kolonihaveformål, jf. planlovens §§ 11 a, stk. 1, nr. 8, 11 b, stk. 1, nr. 9, og 11 c.

Når der i kommuneplanen er fastsat rammer herfor, kan der lokalplanlægges for kolonihaveområder. I lighed med andre lokalplaner skal alle lokalplanbestemmelserne have hjemmel i et af emnerne i lokalplankataloget i § 15, stk. 2, ligesom bestemmelserne også i øvrigt skal være planlægningsmæssigt begrundede.

Lokalplaner for kolonihaveområder har de samme retsvirkninger som andre lokalplaner. Det betyder bl.a., at der som udgangspunkt ikke er handlepligt for ejere eller brugere af de omfattede ejendomme, da en ny lokalplan ikke påvirker en eksisterende lovlig anvendelse. Muligheden for at regulere den fremtidige udvikling i lokalplaner er derfor i praksis især relevant for nye kolonihaveområder. Det bemærkes dog, at fx bestemmelser for eksisterende områder om husstørrelser kan være med til at forhindre fremtidig udbygning af husene.

Når en lokalplan er offentliggjort, er den bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen. Lokalplanbestemmelser kan håndhæves efter planlovens regler, jf. § 51, og overtrædelse er strafbart. Håndhævelse efter disse regler er oftest enklere og lettere end håndhævelse af en lejeaftale efter civilretlige regler. Eksplicitte og præcise bestemmelser for et kolonihaveområdes anvendelse og udnyttelse kan derfor også være relevante, selv om de pågældende forhold også reguleres i areallejeaftalen.

Nedenfor findes forskellige eksempler på forhold, der med fordel kan fastsættes bestemmelser om i et kolonihaveområde. Herefter omtales bestemmelsen i § 15, stk. 2, nr. 20, hvorefter der i en lokalplan kan stilles krav om oprettelse af haveforeninger i nye kolonihaveområder.

Der er alene tale om eksempler. Om der er behov for via lokalplanlægningen at imødegå risiko for "penge under bordet" og stigende priser i forbindelse med overdragelse af havelodder med tilhørende kolonihavehuse, må afhænge af de konkrete omstændigheder. Det er op til kommunalbestyrelsen at foretage en vurdering heraf med inddragelse af de konkrete forhold, herunder kolonihaveområdets geografiske placering og efterspørgslen på kolonihaver i området. Hvis der er et sådant behov, kan relevante lokalplanbestemmelser være et godt og stærkt styringsredskab.

Hvis der modsat er tale om et område, hvor efterspørgslen er begrænset, og hvor der aldrig har været problemer med for høje priser, må det indgå i overvejelserne, at kommunen, ved at fastsætte udførlige bestemmelser med specifikke krav til indholdet af en haveforenings vedtægter i lokalplanen, hermed også påtager sig en opgave med hensyn til tilsyn og håndhævelse af lokalplanens overholdelse.

6.1 Eksempler på regulering af kolonihaver i lokalplaner

Med hjemmel i lokalplankataloget i § 15, stk. 2, har kommunerne som nævnt forskellige muligheder for at lokalplanlægge for kolonihaveområder, hvor interessen i at undgå en udvikling med meget dyre kolonihavehuse samtidig kan varetages. Det kan eksempelvis ske ved fastsættelse af bestemmelser og begrænsninger i kolonihaveområdes anvendelse og bebyggelsens omfang:

Lokalplanens anvendelsesbestemmelse, § 15, stk. 2, nr. 2:

I anvendelsesbestemmelsen skal det præciseres, at lokalplanområdet eller delområdet udelukkende må anvendes til kolonihaver, hvilket i planlægningsmæssig henseende har karakter af et offentligt formål. Herudover kan anvendelsesbestemmelsen indeholde specifikke bestemmelser for særlige forhold, evt. anvendelsen af delområder til grønne arealer, fælleshus, mindre butikker mv.

Det er en del af definitionen på et kolonihaveområde, at bebyggelse i området ikke må anvendes til helårsbeboelse. Herved forstås, at bebyggelsen ikke må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, hvilket dog ikke fremgår direkte af kolonihaveloven. Det må anbefales, at denne anvendelsesbegrænsning medtages i lokalplaner for nye kolonihaveområder. Hvis der er tale om daghaver, hvor overnatning ikke skal være muligt, skal dette også fremgå direkte af bestemmelsen:

Eksempel:

"Området må kun anvendes til offentlige formål i form af kolonihaver."

"Kolonihavebebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse."

Ejendommens størrelse og afgrænsning, § 15, stk. 2, nr. 3:

Havelodderne i et kolonihaveområde udstykkes normalt ikke. Et senere ønske om udstykning fra ejeren eller fra haveforeningen kan imødegås ved at medtage et udstykningsforbud for kolonihaveområdet i lokalplanen. Det følger af kolonihaveloven, at havelodderne i et kolonihaveområde i gennemsnit ikke må være større end 400 m². Den maksimale og evt. den mindste størrelse for havelodderne kan ligeledes præciseres, ligesom det maksimale og det mindste antal havelodder kan angives. Bestemmelser, som reducerer kolonihaveloddens størrelse, vil antagelig reducere risikoen for en udvikling med uønskede prisstigninger i forbindelse med overdragelse af havelodder, særligt hvis det sker i kombination med begrænsninger i kolonihavehusenes størrelse, jf. nedenfor. Det må dog afvejes i forhold til brugsværdien af havelodderne, hvilket fordrer en vis minimumsstørrelse.

Eksempler:

"Området [evt. delområdet] må ikke udstykkes yderligere."

"Området [evt. delområdet] skal opdeles i kolonihavelodder, og den enkelte havelod må ikke være større end 400 m² eller mindre end XX m²."

eller

"Området [evt. delområdet] skal opdeles i kolonihavelodder, hvis antal skal være mindst XX og ikke må overstige XX. Den enkelte havelod må ikke være større end 400 m²."

Bebyggelses beliggenhed på grunden omfang og udformning, § 15, stk. 2, nr. 6 og 7:

Der kan med en lokalplan stilles meget detaljerede krav til beliggenheden af bebyggelsen inden for lokalplanområdet samt til bebyggelsens omfang, såvel i relation til antallet af bygninger som i relation til størrelse af den enkelte bygning. Bebyggelsens højde kan reguleres, og der kan stilles krav til bebyggelsens ydre udformning.

Med sådanne bestemmelser kan det sikres, at kolonihaverne bliver udbygget og kommer til at fremtræde på den måde, som man har ønsket for netop dette område. Bestemmelser, der regulerer mulighederne for kolonihavehusenes størrelse og udformning, kan også medvirke til at

Eksempel:

'Der må på hver havelod opføres et kolonihavehus med et bebygget areal på maksimalt [40] m², inkl. overdækket terrasse. Tagudhæng må ikke være mere end 30 cm.

På hvert havelod må der herudover opføres en småbygning (drivhus, udhus, redskabsrum el. lign.) på maksimalt [10] m².

Kolonihavehuse skal placeres i en afstand af mindst [2,5] m fra [stikvej, nabolod, fællesarealer osv.]. Kolonihavehuset må ikke være højere end [4] m målt fra terræn.

Småbygninger (drivhus, udhus, redskabsrum el. lign.) skal placeres i en afstand af mindst [1,0] m fra [stikvej, nabolod, fællesarealer osv.], og må ikke være højere end [2,5] m målt fra terræn.

Sådanne bestemmelser kan i øvrigt suppleres med bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, jf. § 15, stk. 2, nr. 9. Det må vurderes konkret, om der er behov for eksempelvis bestemmelser om terrænreguleringer, beplantningsbælter og udformning af hegn mellem havelodderne.

Krav om medlemspligt til haveforeninger for nye kolonihaveområder:

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, indeholder en særlig bestemmelse om haveforeninger i nye kolonihaveområder. Det følger heraf, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om:

"oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser."

Ifølge ordlyden gælder bestemmelsen kun for nye kolonihaveområder. Kolonihaveområder skal som nævnt fortolkes i overensstemmelse med definitionen i kolonihaveloven.

Bestemmelsen blev indføjet i planloven i 2001 samtidig med vedtagelsen af kolonihaveloven, og har til formål at få etableret et fællesskab og en administration, som både kan varetage kolonisternes interesser indbyrdes og overfor myndighederne, og som kan medvirke til, at reglerne om anvendelsen af området overholdes.

Hvis der med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 20, stilles krav om, at der skal oprettes en haveforening, skal der i lokalplanen ligeledes fastsættes nærmere bestemmelser om haveforeningens formål og overordnede opgaver. Vedtægternes udformning skal ikke fremgå eksplicit af lokalplanen, men lokalplanens bestemmelser vil udgøre rammerne herfor.

Der er ikke på samme måde som for grundejerforeninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 13, hjemmel til at pålægge en haveforening at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg mv. Haveforeningens forpligtelser i denne henseende vil oftest være reguleret i den lejeaftale, som er indgået med ejeren af området, og disse forpligtelser skal ikke fremgå af lokalplanen, men må udmøntes i vedtægterne og brugsretsaftalerne mellem haveforeningen og dens medlemmer. Der kan dog i lokalplanen stilles krav om, at haveforeningens vedtægter skal indeholde bestemmelser om disse forhold.

Ifølge lovbemærkningerne til kolonihaveloven skal vedtægtsbestemmelser om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og værdifastsættelse af bebyggelsen i forbindelse med haveafståelse medvirke til at sikre, at kolonihaverne ikke bliver urimeligt dyre på grund af de priser, der forlanges ved overdragelse af bebyggelsen på kolonihavelodderne. Når der udarbejdes lokalplaner for nye kolonihaveområder, kan disse hensyn derfor indgå. Ved fastsættelse af bestemmelser i lokalplanen om indholds krav til en haveforenings vedtægter i relation hertil kan der f.eks. søges inspiration i Kolonihaveforbundets standardvedtægter for haveforeninger og forbundets hovedbestemmelser for haveafståelser i kolonihaveområderne.

Der er ikke hjemmel til i lokalplanen at bestemme, at foreningen eller de enkelte medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet. Det kan imidlertid i redegørelsen eller i bemærkningerne til bestemmelsen anføres, at vedtægter, som indholdsmæssigt svarer til Kolonihaveforbundets standardvedtægt på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, kan forventes godkendt.

Eksempel:

'Der skal etableres en haveforening med medlemspligt for alle, som har en brugsret til en havelod inden for lokalplanens område [evt. delområde nr. XX]. Haveforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det, og inden der opføres bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Haveforeningen skal varetage medlemmernes (kolonisternes) interesser indbyrdes og overfor myndighederne. Haveforeningen skal endvidere medvirke til, at reglerne om anvendelsen af området overholdes af foreningens medlemmer.

Haveforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vedtægterne skal blandt andet indeholde bestemmelser om drift og vedligeholdelse af de fællesarealer, stier veje [og evt. andre fællesanlæg inden for det konkrete område], som fremgår af [henvisning til konkrete bestemmelser eller kortbilag]. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at der skal indgås skriftlige brugsretskontrakter mellem foreningen og den enkelte lejer af en havelod, herunder om foreningens adgang til opsigelse og ophævelse af brugsretskontrakten.

Vedtægterne skal tillige indeholde bestemmelser om, hvorledes der forholdes med et udtrædende medlems bebyggelse og indbo mv. på havelodden, når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet. Det udtrædende medlems eventuelle ret til at sælge bebyggelse og indbo til den, som indtræder i lejeretten til den pågældende havelod, skal være beskrevet i vedtægterne, herunder at videresalg skal ske gennem haveforeningen, samt at retten til videresalg er betinget af en forudgående værdiansættelse af det, som indgår i salget. Vedtægterne skal endvidere indeholde bestemmelser, hvor principperne for værdiansættelsen er beskrevet nærmere, og hvor fremgangsmåden ved værdiansættelsen og salgets gennemførelse ligeledes er beskrevet:

Hvis det ved lokalplanudarbejdelsen er oplyst, at området skal udlejes gennem Kolonihaveforbundet, vil forbundets vurderingsregler og bestemmelser om haveafståelser i kolonihaveområder, herunder ventelister, skulle anvendes i forbindelse med overdragelse af havelodder. Det kan derfor overvejes, om der ikke i disse tilfælde er behov for ligeledes i lokalplanen at fastsætte bestemmelser, der skal medvirke til at sikre, at kolonihaverne ikke bliver urimeligt dyre. Kolonihaveforbundets afhændelsesregler er fastsat i forbundets vedtægter og udmøntes i vedtægterne for den enkelte haveforening, som er medlem af forbundet og i de lejekontrakter, som indgås mellem foreningen og de enkelte brugere af havelodder. Afhændelsesreglerne kan derfor principielt ændres ved en ændring af Kolonihaveforbundets vedtægter, hvilket kommunen som planlægningsmyndighed ikke har nogen indflydelse på. Tilsvarende gælder, hvis der er tale om et område, som skal udlejes direkte til en haveforening, som imidlertid samtidig er medlem af Kolonihaveforbundet. Her kan haveforeningen opsiges medlemskabet efter de gældende regler herfor, hvorefter der ikke er sikkerhed for, hvilke regler der gælder for afhændelse og vurdering af bebyggelse mv.

Hvis der i området er behov for at imødegå risikoen for meget høje priser i forbindelse med overdragelse af kolonihaver, bør det derfor overvejes under alle omstændigheder at fastsætte bestemmelser herom i

lokalplanen. Kommunen har herefter som planlægningsmyndighed mulighed for at håndhæve bestemmelser herom, hvis området på et tidspunkt ikke længere måtte blive administreret på grundlag af Kolonihaveforbundets regler.

Naturstyrelsen, den 26. november 2014

HOLGER BISGAARD