

Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304 A
2700 Brønshøj

J.nr.: 2235-000-05-174
3. april 2006

Lejekontrakter vedrørende Fødevareministeriets ejendomme, hvorpå der er anlagt kolonihaver.

Direktoratet for FødevareErhverv har tidligere drøftet problemerne med ulovlig helårsbeboelse i kolonihaver samt stigende priser på kolonihavehuse og eksempler på "penge under bordet" i forbindelse med overdragelse af disse med Kolonihaveforbundet.

Direktoratet har nu gennemgået alle lejekontrakter, der er indgået med Kolonihaveforbundet, vedrørende udleje af arealer til fritids- og kolonihaveformål.

Direktoratet er af den opfattelse, at der for så vidt angår ulovlig helårsbeboelse er tale om en benyttelse af det lejede, der strider mod de vilkår, som er aftalt mellem direktoratet og Kolonihaveforbundet og som fremgår af kontrakterne. Som lejer af Fødevareministeriets arealer er Kolonihaveforbundet forpligtet til at påse, at de enkelte kolonihaveforeninger overholder kontraktvilkårene og om nødvendigt foretager foranstaltninger for at forhindre ulovlig helårsbeboelse og skrider ind over for konstaterede ulovligheder. Hvis Kolonihaveforbundet ikke lever op til denne forpligtelse, er der tale om en misligholdelse af lejeforholdet, der i yderste konsekvens kan medføre, at lejeaftalen mellem direktoratet og Kolonihaveforbundet ophæves. Direktoratet påbyder derfor Kolonihaveforbundet at bringe ulovlig helårsbeboelse i kolonihaver på direktoratets ejendomme til ophør. Direktoratet skal anmode Kolonihaveforbundet om senest seks måneder fra dette brevs dato at rapportere, hvilke tiltag forbundet gennemfører i anledning af påbuddet.

Med hensyn til det problem, der er opstået i de senere år, med de stærkt stigende priser på kolonihavehuse og det deraf følgende problem med "penge under bordet", deler direktoratet kolonihaveforbundets bekymring for, at en del af formålet med udleje af arealer til kolonihaveformål bringes i fare, nemlig den del, der drejer sig om at skabe attraktive og forholdsvis billige muligheder for udendørs haveaktiviteter. Dette kan blive tilfældet, hvis den reelle pris for et kolonihavehus bliver så høj, at mange borgere ikke har økonomisk mulighed for at erhverve en kolonihave.

Direktoratet anmoder Kolonihaveforbundet om i samarbejde med de enkelte haveforeninger at søge en løsning på problemet, og orientere direktoratet herom.

I det omfang, det vil kunne bidrage til en løsning af problemet, medvirker direktoratet herefter gerne til udarbejdelse af en allonge til de gældende lejekontrakter mellem forbundet og direktoratet. Direktoratet skal dog fremhæve, at direktoratet ikke kan medvirke til løsninger, der krænker individuelle rettigheder hos haveforeninger og havebrugere, ligesom løsningerne ikke må være unødigt vidtgående i forhold til det problem, der tilsigtes løst.

Såfremt Kolonihaveforbundet ønsker det, deltager direktoratet gerne ved et møde, hvor problemerne kan drøftes nærmere. Ved samme lejlighed kan vi drøfte andre spørgsmål af fælles interesse, herunder det spørgsmål om tidsbegrænsning af havelejeaftaler, som har været rejst telefonisk.

Med venlig hilsen

Arent B. Josefsen



Kolonihaveforbundet i Danmark
Frederikssundsvej 304 A
DK-2700 Brønshøj

Miljøkontoret
Sagsb. Ib E. Thomsen
J.nr. 2235-000-09-224

7. januar 2010

Vedr.: Bebyggelsesgraden på kolonihavearealer

FødevareErhverv har i november måned 2009 modtaget en anmodning om aktindsigt fra hr. Palle Flebo-Hansen fsva. Fødevareministeriets 31 kontrakter med Kolonihaveforbundet i Danmark. Formålet med henvendelsen var at kaste lys over i hvilket omfang regler og bestemmelser om bebyggelsesgraden overholdes ude i de enkelte haveforeninger.

Palle Flebo-Hansen har nu "til orientering" sendt FødevareErhverv resultatet af (nogle af) sine undersøgelser fsva. bebyggelsesprocenten i én af statens kolonihaver, med spørgsmålet: "Hvad vil staten som udlejer foretage sig i anledning af tilsidesættelsen af begrænsningerne i bebyggelsesgraden?"

Palle Flebo-Hansens "rapport" sendes samtidig hermed som vedhæftet fil til mail.

Selv om Flebo-Hansens "undersøgelser" ikke er noget juridisk bevis for ulovligheder, hersker der formentlig ingen tvivl om problemets eksistens og ej heller at det har et betragteligt omfang.

Således foranlediget skal FødevareErhverv herved anmode om at modtage forbundets synspunkter omkring spørgsmålet om overholdelse af bebyggelsesreglerne eller manglende ditto, samt Forbundets forslag til at sikre at statens arealer ikke anvendes til ulovlig bebyggelse.

Vi skal samtidig henvise til vort brev af 3. april 2006 om ulovlig helårsbeboelse og "penge under bordet", idet FødevareErhverv ikke ses at have modtaget den ønskede tilbagerapportering om disse spørgsmål. I samme brev tilbyder vi at deltage i et møde om de rejste spørgsmål. Dette gentages hermed, idet vi forudsætter at ovenstående emne inddrages i drøftelserne.

Palle Flebo-Hansen er herfra orienteret om at vi har forelagt Kolonihaveforbundet spørgsmålet med anmodning om en snarlig tilbagemelding. Samtidig har vi oplyst hr. Palle Flebo-Hansen om, at det er de kommunale bygningsmyndigheder som fører tilsyn

med evt. manglende overholdelse af begrænsninger i bebyggelsesgraden, men at konstaterede og påtalte forhold i sidste ende må betragtes som misligholdelse af lejeaftalen og derfor vil blive påtalt med krav om forbundets medvirken til lovgivning af evt. ulovlige forhold.

FødevarerErhverv er klar over at problemet ikke alene er et problem for Fødevareministeriet, idet ministeriet alene ejer ca. 10 % af landets ca. 60.000 kolonihaver. Resten er hovedsageligt kommunale. Men dette eliminerer jo ikke problemet for vort områdes vedkommende.

FødevarerErhverv sidder ikke inde med løsningen på problemet, men skønner at der bør tages et initiativ. Evt. kunne man tænke sig en drøftelse med kommunerne om, hvor vidt de eksisterende grænser er for snævre set i lyset af den generelle udvikling i samfundet, som tilsiger stadig større boligvolumen. Muligvis i form af ændrede lokalplaner med henblik på at lovliggøre "mindre overtrædelser", evt. kombineret med mulighed for dispensation for "acceptable" og "begrundede" overskridelser inden for visse grænser, men med sigte på "oprydning" i tilfælde af grelle overtrædelser, evt. i forbindelse med ejerskifte.

Med venlig hilsen

Ib E. Thomsen
Fuldmægtig
Direkte tlf. 33 95 82 79
e-mail: iet@ferv.dk

Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304 A
2700 Brønshøj

Miljøkontoret
Sagsb. Ib E. Thomsen
J.nr. 2235-000-09-224

28. januar 2010

Vedr.: Opfølgning på møde den 28. januar 2010.

Ved ovenstående møde mellem Kolonihaveforbundet for Danmark og Fødevarerhverv blev der drøftet forskellige emner af gensidig interesse.

Herunder blev bl.a. også drøftet nedenstående forhold og det blev således aftalt, at Fødevarerhverv skulle følge op på mødet ved nærværende brev med en opfordring til Forbundet om at nedfælde sine svar og synspunkter i en skriftlig tilbagemelding, evt. efterfulgt af møde for uddybning af svarene og gensidig udveksling af synspunkter.

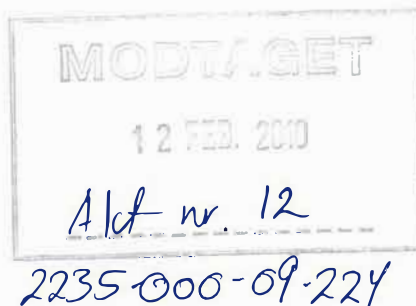
1. Ulovlig helårsbeboelse.
Fødevarerhverv har i brev af 3. april 2006 på foranledning af et notat fra Kammeradvokaten bedt om forbundets tilbagemelding vedr. dette emne.
Denne tilbagemelding ses ikke at være modtaget.
2. Salg af kolonihaver til "overpris".
Fødevarerhverv har i brev af 3. april 2006 på foranledning af et notat fra Kammeradvokaten bedt om forbundets tilbagemelding vedr. dette emne for så vidt at der er tale om huse på statsligt ejede arealer. Denne tilbagemelding ses ikke at være modtaget.
3. De lokale haveforeningers tilsidesættelse af lokalplanernes bestemmelser om maksimal bebyggelsesgrad.
Palle Flebo-Hansen, Korsør har rejst dette spørgsmål over for Fødevarerhverv og en række kommuners tekniske forvaltninger og synes i ikke ubetydelig grad at have dokumentation for sine påstande. Hvad er Forbundets holdning til spørgsmålet og hvilke forslag har Forbundet til at sikre at statens arealer ikke anvendes til ulovlig bebyggelse, jfr. Fødevarerhvervs brev af 7. januar 2010.

Forbundets tilbagemelding imødeses.

Med venlig hilsen

Ib E. Thomsen
Telefon 3395 8279
IET@ferv.dk

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
FødevarerErhverv
Pionér Allé 9
6270 Tønder



J.nr:Dir.beboelse

11. februar 2010

Opfølgning på møde den 28. januar 2010.

FødevarerErhverv har i skrivelse af 28. januar 2010, j. nr. 2235-000-09-224, anmodet om Kolonihaveforbundet for Danmarks svar og synspunkter vedrørende følgende 3 emner med henblik på et eventuelt efterfølgende møde.

1. Ulovlig helårsbeboelse

Direktoratet henviser til sin tidligere skrivelse af 3. april 2006, hvor Direktoratet under henvisning til de med Forbundet indgåede lejekontrakter giver udtryk for den opfattelse, at helårsbeboelse i kolonihaveforeningerne er kontraktstridigt og vil være udtryk for en misligholdelse af kontrakten, hvis Forbundet ikke skrider ind over for konstaterede ulovligheder.

Kolonihaveforbundet er enig i, at helårsbeboelse i varige kolonihaveområder er ulovlig i det omfang det strider mod en gældende lokalplan, jfr. endvidere Kolonihavelovens § 2, stk. 4.

Det vil endvidere kunne få karakter af kontraktbrud, hvis forbundet ikke skrider ind over for helårsbeboelse, som er i strid med Forbundets lejekontrakt.

Forbundet skal imidlertid erindre om, at Forbundet kun står som mellemudlejer i forhold til foreningerne, som selv videreudlejer til den enkelte kolonist. Efter de nugældende videreudlejningsaftaler disponerer Forbundet således ikke i forhold til kolonisterne over nogen retsmidler til gennemtvungelse af forbuddet mod helårsbeboelse.

I forhold til foreninger, hvis valgte bestyrelse ikke gør en tilstrækkelig indsats for at hindre ulovlig helårsbeboelse, er Forbundets eneste reaktionsmulighed derfor en opsigelse af lejekontrakten for hele foreningen. En sådan opsigelse skal være overordentligt velfunderet bevismæssigt og med hensyn til overtrædelsernes grovhed, hvis den skal kunne gennemtvunges ved domstolene.

Forbundet er i de tilfælde, hvor foreningens bestyrelse ikke selv medvirker aktivt til at hindre ulovligheder, helt beroende på lokale kontrolmyndigheders indsats med henblik på fremskaffelse af beviser. En indsats som Forbundet imidlertid ikke er herre over, og som traditionelt ikke har haft nogen høj prioritet hos de kommunale myndigheder.

Forbundet gør løbende en indsats for at motivere medlemsforeningerne til at hindre ulovlig helårsbeboelse. Det er imidlertid af de ovennævnte grunde afgørende, at de enkelte kommuner og staten slutter op om denne indsats. Opslutningen skal dels omfatte en kontrolmæssig indsats, dels en udnyttelse af de tvangsmidler, som er til kommunernes disposition for at hindre overtrædelse af lokalplaner eller andre offentligretlige reguleringer.

Den traditionelle udformning af opholdsbestemmelserne i lokalplaner og lejekontrakter med Forbundet har ikke lettet mulighederne for at føre bevis for ulovligt ophold. Der tillades således ofte "lejlighedsvis" eller "korterevarende" ophold med overnatning i vinterhalvåret. Forbundet arbejder derfor for, at der både i lokalplaner og lejekontrakter sker en præcisering, således at det helt klart fremgår, hvilke perioder eller dage ophold med overnatning må finde sted – om overhovedet.

2. Salg af huse til overpris.

Kolonihaveforbundet har siden 2004 ført en målrettet indsats for at sikre, at Forbundets vurderingsregler bliver overholdt i forbindelse med omsætning af kolonihavehuse. Indsatsen har omfattet 3 elementer:

I) En ajourføring af vurderingsreglerne, således at vurderingerne i tilstrækkeligt omfang afspejler husværdierne, uden at disse når et uacceptabelt niveau.

II) En organisationsmæssig styrkelse ved etablering af uafhængige vurderings- og ankeudvalg omfattende alle medlemsforeninger og kredse, kombineret med en landsdækkende kursusvirksomhed for vurderingsudvalgenes medlemmer:

År	Antal kurser	Antal deltagere
2004	2	62
2005	4	143
2006	1	25
2007	-	-
2008	21	656
2009	12	231

III) Forbundspolitisk og juridisk støtte til medlemmer, som ved erhvervelse af kolonihavehuse har betalt priser, der overstiger vurderingen.

De nævnte tiltag har betydet, at Skat nu generelt lægger Forbundets vurderingssatser til grund ved vurderingen af kolonihavehuse. De har endvidere ført til, at der er sket en videreudvikling og konsolidering af retspraksis gennem en række domme ved by- og landsret, som entydigt har lagt Forbundets vurderingsregler til grund ved afgørelsen af overprissager.

3. De lokale haveforeningers tilsidesættelse af lokalplanernes bestemmelser om maksimal bebyggelsesgrad

Kommunernes tilsyn med byggeri i kolonihaveforeninger er af varierende intensitet – i mange kommuner ikke- eksisterende.

Der gør sig for Forbundet principielt det samme gældende ved ulovligt byggeri som ved ulovlig helårsbeboelse. Forbundet står ikke i noget direkte kontraktmæssigt forhold til den enkelte kolonist og har derfor kun aftaleretlige sanktionsmuligheder i forhold til foreningen, ikke i forhold til den

enkelte kolonist. I forhold til kolonisterne har Forbundet derimod mulighed for gennem regler for udlejning af havelodder at sikre, at bygninger på lodderne enten er sikret lovliggjort eller er fjernet, før en ny lejer godkendes af foreningens bestyrelse. Forbundet har endvidere mulighed for i vurderingsreglerne at foreskrive, at ulovligt byggeri ikke medregnes ved værdiansættelsen.

Forbundet har på den baggrund valgt at lægge indsatsen imod ulovligt byggeri på 2 felter:

I) En organisationsmæssig opbygning, hvorved kompetencen til at udstede byggetilladelser i foreningerne flyttes til Kredens bestyrelse, mens forpligtelsen til opfølgning på givne tilladelser ligger hos foreningsbestyrelsen, som foretager endelig godkendelse af gennemført byggeri. Derved sikres den fornødne afstand mellem de enkelte foreningsmedlemmer og det besluttende niveau. Dispensationsansøgninger afgøres af kommunen efter høring af Kredsen.

Denne model, som har været gældende i en årrække i forhold til Københavns kommune, er netop iværksat i Ishøj kommune og er under forhandling med flere andre kommuner.

II) Indførelse af et princip i Forbundets vurderingsregler om lovliggørelse ved salg. Der har tidligere hersket usikkerhed om håndteringen af ulovligt byggeri. Mange kolonister, som har erhvervet og betalt byggeri, som har vist sig at være ulovligt, har afvist senere at lovliggøre dette under henvisning til, at de ulovlige bygninger er handlet med bestyrelsens godkendelse. Forbundet har derfor nu indført det princip i vurderingsreglerne, at ulovlige kvadratmeter ikke medregnes ved opgørelsen af bygningernes værdi. Samtidig har Forbundet indføjet i standardlejekontrakten, som benyttes ved foreningernes udlejning, at der skal være taget stilling til tidsfrist og ansvar for lovliggørelse ved indgåelse af salgsaftalen/ udlejning til køber.

Kolonihaveforbundet har med de nævnte tiltag gennemført foranstaltninger, som dels vil kunne forebygge, at der fremover etableres ulovligt byggeri i haveforeningerne, dels vil sikre, at eksisterende ulovligt byggeri gradvist over en årrække lovliggøres ved ejerskifter.

Forbundet vil ikke modsætte sig et eventuelt ønske om, at der gennemtvinges en hurtigere lovliggørelse af ulovligt byggeri i Forbundets haveforeninger på Direktoratets arealer, især når det drejer sig om byggeri opført i ond tro. Lovliggørelsen må imidlertid så forventes at forudsætte kommunens bistand.

Afslutningsvis bemærkes, at Forbundet, som anført, er meget afhængig af den bistand, som ikke mindst kommunerne kan yde i forbindelse med eliminering af lokalplanstridige forhold i haveforeninger under Forbundet, hvad enten de ligger på kommunejord eller statsjord.

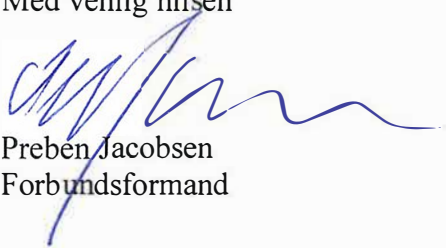
Kun kommunerne har således beføjelse til at stille krav til den enkelte kolonist om afgivelse af oplysninger i byggesager, og kun kommunerne har adgang til at gennemtvinge en lovliggørelse ved pålæg af straffesanktioner eller ved tvangsmæssigt udførte fysiske indgreb.

Det er under alle omstændigheder helt afgørende, at både stat og kommuner støtter Kolonihaveforbundet i bestræbelserne for at opnå lovlige og kontraktmæssige forhold på de arealer, som Forbundet lejer.

Som anført er Forbundets muligheder for at gribe ind over for foreninger, som tilsidesætter fremlejevilkårene, meget begrænsede for så vidt angår de eksisterende lejekontrakter. Forbundet har derfor indledt overvejelser om, hvordan Forbundets muligheder for at gribe ind i misligholdelsessituationer kan styrkes og nuanceres i fremtidige fremlejekontrakter.

Det sker med mellemrum, at der fra byggemyndigheder fremkommer udmeldinger til Forbundets foreninger eller kredse, som skaber tvivl om den konsekvente linie, som Forbundet i forståelse med myndighederne har anlagt. Dette svækker bestræbelserne for at opnå og fastholde de lovlige forhold, som alle ønsker.

Med venlig hilsen



Preben Jacobsen
Forbundsformand



KØBENHAVNS KOMMUNE
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme

Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304A
2700 Brønshøj

21-03-2012

Sagsnr.
2012-17438

Under henvisning til møde hos jer, fredag den 2. marts 2012, fremsendes hermed referat samt kopi af vores brev af d.d. til Palle Flebo-Hansen, vedr. påstande om ulovligt byggeri i H/F Kongedybet.

Dokumentnr.
2012-219648

Det blev på vores møde bl.a. drøftet, hvorvidt en periode på 15 år for nye kolonister til lovgivgørelse af ulovligt byggeri, kunne være en overgangsløsning, ligesom lovgivgørelse i forbindelse med salg evt. kunne være en mulighed.

I forlængelse heraf har vi internt i organisationen drøftet lejekontrakten mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Ejendomme og parternes rolle heri. Vi må overfor Kolonihaveforbundet fastholde, at det alene er Kolonihaveforbundet, der er kontraktpart i lejeforholdet. Det er derfor også forbundets ansvar at få de ulovlige byggerier lovliggjort i form af en fysisk lovliggørelse.

Københavns Ejendomme er dog indstillet på at give en forholdsvis lang frist til lovliggørelsen, nemlig indtil udgangen af 2015, hvorefter de enkelte haveforeninger skal have tilsikret, at ethvert byggeri lever op til de i lejekontrakten angivne byggetregler.

Kun i forbindelse med fravigelse af skelregler og alene i helt særlige og velbegrundede tilfælde, ville der kunne gives dispensation hertil.

Vi skal på baggrund heraf henstille til Kolonihaveforbundet at bestyrelserne i de enkelte foreninger får skabt et overblik over ulovlighederne og ikke mindst får disse registreret, således at der kan ske en opfølgning ved udløb af førnævnte frist.

Herudover skal det anføres, at det ligeledes tilkommer Kolonihaveforbundet at få indskærpet overfor bestyrelserne i de enkelte haveforeninger, at ulovligt vinterophold bliver bragt til ophør, dette uden frist.

Afslutningsvis bemærkes, at såfremt lejekontrakterne misligholdes væsentligt, kan der ske ophævelse heraf.

Med venlig hilsen

Lisbeth Huohvanainen

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1,
1602 København V

Direkte telefon
3366 6969

E-mail
lishuo@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009780447

www.kejd.dk

Note 3

24-07-2012

Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304A
2700 Brønshøj

Sagsnr.
2012-17438

Dokumentnr.
2012-577793

Ulovligt byggeri

Københavns Ejendomme bekræfter hermed modtagelsen af brev af 9. juli 2012 fra Kolonihaveforbundet, vedrørende lovliggørelse af byggeri i de enkelte haveforeninger.

Det skal indledningsvis anføres, at Københavns Ejendomme ikke ser det som omtvistet, at det er Kolonihaveforbundet der er kontraktspart og dermed lejer og ansvarlig i lejeforholdet med Københavns Ejendomme.

De aftalevilkår der henvises har været en del af de forhandlinger der dels har pågået i forbindelse med de nye kontrakter dels er en videreførelse fra de tidligere kontrakter. *(Jeg henviser i øvrigt til den tidligere lejekontrakt § 4 vedr. lovlig bebyggelse).*

På vores møde den 2. marts 2012 blev det oplyst, at der skulle være øget fokus på ulovlige byggerier fra tiden efter 1992 og at disse skal lovliggøres i forbindelse med salg. Da der trods alt er forløbet 20 år, må vi antage at der allerede er sket en del lovliggørelser. I den forbindelse skal jeg venligst anmode om en oversigt over de handler der har været bare de sidste 5 år samt oplysning om, hvorvidt der er /har været tale om ulovligt byggeri og hvorvidt der er sket lovliggørelse.

Afslutningsvis skal det anføres, at både de nye og de gamle lejekontrakter indeholder og har indeholdt vilkår om anvendelsen af det lejede. Ljekontrakten mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Ejendomme hviler på et privatretligt grundlag og da det alene er Kolonihaveforbundet der er lejer, er det også Kolonihaveforbundet der er ansvarlig for, at brugerne overholder de aftalte vilkår, herunder vilkårene om bebyggelse.

Jeg imødeser de ønskede informationer som ovenfor anført.

Med venlig hilsen

Lisbeth Huohvanainen

Møde med Kolonihaveforbundet

Dato: Mandag den 23. juni 2014
Tid: Kl. 13.00
Sted: Nyropsgade 1, 5.
Mødedeltagere: Amy Lauridsen, Flemming Nørgaard, Preben Jakobsen, Mogens Ginnerup, Maria Møller Nymann og Lisbeth Huohvanainen.

02-07-2014

Sagsnr.
2014-0002399

Dokumentnr.
2014-0002399-11

Sagsbehandler
Lisbeth Huohvanainen

Med ovenstående deltagere, blev der afholdt møde hos Københavns Ejendomme.

Der var inviteret til møde med den agenda at få fastlagt en fremadrettet plan for lovliggørelse af de byggerier i de enkelte kolonihaveforeninger, der ikke overholder gældende byggeforeskrifter.

Kolonihaveforbundet havde forud for mødet, til Københavns Ejendomme, fremsendt udkast til informations/følgebrev til bestyrelserne i haveforeningerne tillige med et registreringsskema, til brug for kortlægning af evt. ulovligheder.

Der var indledningsvis en drøftelse af den 1992-dispensation, der blev givet i 2001, og en afklaring af hvad dispensationen omfatter. For de kolonihaveejere, der har et hus, der er omfattet af dispensationen, vil det fortsat være muligt at vedligeholde, dvs. udskifte enkelte brædder, skifte tag osv. Ønsker havelodslejereren derimod at foretage ændringer af bygningen, herunder højde, areal og placering, skal hele bygningen, såvel den dispensationsomfattede som den nye del af bygningen, opfylde den nugældende lejekontrakts byggeforskrifter. Herefter vil bygningen ikke længere være omfattet af dispensationen.

Det blev herefter drøftet, at sikkert ikke alle byggerier fra før 1992 kan dokumenteres, men Preben Jakobsen var temmelig sikker på, at der sikkert ville være "én eller anden" i den enkelte haveforening, der kender historikken.

Informations/følgebrev til foreningsbestyrelserne vil tillige med registreringsskemaet blive udsendt i nær fremtid, med frist for tilbagemelding til Kolonihaveforbundet den 30. september 2014.

Det blev herefter aftalt, at Kolonihaveforbundet og Københavns Ejendomme skal holde møde igen ultimo november 2014, når der er skabt et overblik over omfanget af evt. ulovlige byggerier.

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1,
1602 København V

Telefon
3366 6969

E-mail
lishuo@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781628

www.kejd.dk

REFERAT

Det blev afslutningsvis drøftet, hvad den fremadrettede plan skal være for selve lovgivningen, og der var bred enighed om at lade emnet ligge til november, når omfanget er kortlagt.

KOLONIHAVEFORBUNDET FOR DANMARK



Sendt pr. e-mail til Københavns kommune, Niels Bak, den 24/2 2010.

Københavns Kommune har den 5. januar d.å. modtaget en anmodning om Kolonihaveforbundets bemærkninger fremsendt en henvendelse fra Palle Flebo-Hansen vedrørende ulovligt byggeri på kolonihavearealer udlejet af kommunen til Forbundet.

Vi skal indledningsvis bemærke, at det ikke er muligt for Forbundet at udtale sig om konkrete bebyggelser på grundlag af det fra Palle Flebo-Hansen fremskomne oversigtsmateriale.

Med hensyn til spørgsmålet om overbebyggelse på kolonihavearealer, som Kolonihaveforbundet lejer af kommunerne, kan vi imidlertid oplyse følgende:

Kolonihaveforbundet, herunder Forbundets kredse, har gennem de senere år ydet en målrettet indsats for at forebygge ulovligt byggeri samt lovliggøre eksisterende ulovligt byggeri i haveforeningerne. Kolonihaveforbundet står ikke i noget direkte kontraktmæssigt forhold til den enkelte kolonist. Forbundet har derfor kun afstaleretlige sanktionsmuligheder i forhold til den pågældende haveforening, ikke i forhold til den enkelte kolonist. I forhold til kolonisterne har Forbundet derimod mulighed for gennem regler for udlejning af havelodder at sikre, at bygninger på lodderne enten er sikret lovliggjort eller er fjernet, før en ny lejer godkendes af foreningens bestyrelse. Forbundet har endvidere mulighed for i vurderingsreglerne at foreskrive, at ulovligt byggeri ikke medregnes ved værdiansættelsen.

Forbundet har på den baggrund valgt at lægge indsatsen imod ulovligt byggeri på følgende områder:

I) Etablering af en organisationsmæssig opbygning, hvorved kompetencen til at udstede byggetilladelser i foreningerne flyttes til Kredsen's bestyrelse, mens forpligtelsen til opfølgning på givne tilladelser ligger hos foreningsbestyrelsen, som således foretager endelig godkendelse af gennemført byggeri. Derved sikres den fornødne afstand mellem de enkelte foreningsmedlemmer og det besluttende niveau. Dispensationsansøgninger afgøres af kommunen efter høring af Kredsen.

Denne model har været gældende siden 2000 i Københavns kommune, og er netop iværksat i Ishøj kommune og er under forhandling med flere andre kommuner. Siden 2000 er der i Kreds 1 behandlet 378 hyggesager heraf er 16 blevet afvist.

Samtidig indgik kommunen og Kreds 1 en aftale om at bygninger opført før 1992, uanset størrelse og placering fik lov til at blive stående, hvis ikke byggemyndigheden i København specifikt bad havelejer/foreningen om at lovliggøre byggeriet.

II) Indførelse af et princip i Forbundets vurderingsregler om lovliggørelse ved salg. Der har tidligere hersket usikkerhed om håndteringen af ulovligt byggeri. Mange kolonister, som har erhvervet og betalt byggeri, som har vist sig at være ulovligt, har afvist senere at lovliggøre dette under henvisning til, at de ulovlige bygninger er handlet med bestyrelsens godkendelse. Forbundet har derfor indført

KOLONIHAVEFORBUNDET FOR DANMARK



det princip i vurderingsreglerne, at ulovlige kvadratmeter ikke medregnes ved opgørelsen af bygningernes værdi. Samtidig har Forbundet indføjet i standardlejekontrakten, som benyttes ved foreningernes udlejning, at der skal være taget stilling til tidsfrist og ansvar for lovliggørelse ved indgåelse af salgsaftalen/ udlejning til køber.

Kolonihaveforbundet har med de nævnte tiltag gennemført foranstaltninger, som dels vil kunne forebygge, at der fremover etableres ulovligt byggeri i haveforeningerne, dels vil sikre, at eksisterende ulovligt byggeri gradvist over en årrække lovliggøres ved ejerskifter. Denne proces er naturligvis længere fremme i København da vi sammen med kommunen startede den op allerede for 10 år siden.

Forbundet vil ikke modsætte sig et eventuelt ønske hos kommunen om, at der gennemtvinges en hurtigere lovliggørelse af eventuelt ulovligt byggeri i Forbundets haveforeninger, især når det drejer sig om byggeri opført i ond tro. Lovliggørelsen må imidlertid så forventes at forudsætte kommunens bistand.

Det er således kun kommunerne, som har beføjelse til at stille krav til den enkelte kolonist om afgivelse af oplysninger i byggesager, og det er kun kommunerne, der har adgang til at gennemtvinge en lovliggørelse ved pålæg af straffesanktioner eller ved tvangsmæssige indgreb. I tilfælde hvor en lovliggørelse ikke kan tilvejebringes ad frivillighedens vej, vil kommunens bistand derfor i reglen være påkrævet for at bringe forholdene i orden.

Som anført er Forbundets muligheder for at gribe ind over for foreninger, som tilsidesætter fremlejevilkårene, meget begrænsede for så vidt angår de eksisterende lejekontrakter. Forbundet har derfor indledt overvejelser om, hvordan Forbundets muligheder for at gribe ind i misligholdelsessituationer kan styrkes og nuanceres i fremtidige fremlejekontrakter.

Med venlig hilsen

Preben Jacobsen
Forbundsformand
Kolonihaveforbundet for
Danmark