



Københavns Kommune
Borups Allé 177
2400 København NV

**Tilsynsudtalelse om regulering af lejen for kolonihaver -
kommunens sagsnr. 2020-0028326-6**

25. oktober 2021

Københavns Kommune har den 2. juni 2021 bedt Ankestyrelsen om en forhåndsudtalelse om, hvorvidt kommunen er forpligtet til at regulere lejen for kolonihaver som følge af forbedringer på ejendommene.

J.nr. 21-24738

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Resumé

Tel +45 3341 1200

Ankestyrelsen vurderer, at det ikke er i strid med kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse.

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Sagens oplysninger

Følgende fremgår bl.a. af Københavns Kommunes henvendelse:

"Københavns Kommune (KK) ejer nogle arealer, som udlejes til kolonihaveformål. Lejer er i de fleste tilfælde Kolonihaveforbundet, som videreudlejer dem til de enkelte haveforeninger, som herefter udlejer lodderne i foreningerne til de enkelte kolonihaveejere. Nogle få foreninger er ikke medlem af Kolonihaveforbundet og har lejekontrakt direkte med KK. Kolonihavelejerne er bygningsejere.

Nærværende henvendelse vedrører 41 haveforeninger, hvor der tillades overnatning. Alle 41 skal lovliggøres i forhold til byggeri og miljøforhold. 39 af disse foreninger skal kloakeres.

Kloakering

KK er ved Spildevandsplan 2018 (SP18) blevet pålagt at kloakere 39 haveforeninger, som ligger på jord ejet af kommunen, senest i 2028.

KK er som ejer af arealerne forpligtet til at sørge for, at der udføres interne kloakanlæg på arealerne. Dette følger af spildevandsbekendtgørelsens §12, jfr. miljøbeskyttelseslovens §28, stk. 4.

Lovliggørelse

KK er som grundejer forpligtet til at sikre, at byggeri og miljøforhold på de arealer, KK udlejer til kolonihaveformål, er i overensstemmelse med lovgivningen. Der skal gennemføres lovliggørelse i form af brandsikring af byggeri, sikring af beredskabets indsatsveje, ændring af matrikelgrænser og håndtering af spildevand, regnvand og forurening.

[...]

KK besluttede i Overførselssagen 20/21 (det lille budget) at afsætte midler til at gennemføre lovliggørelsen af byggeri og miljøforhold i kolonihaverne, som beskrevet ovenfor, i perioden 2021 – 2027.

[...]

Det er efter KK's vurdering uklart, om KK er forpligtet til at lægge udgifterne til lovliggørelse og kloakering videre til kolonihavelejerne, helt eller delvist.

[...]

KK har dog mulighed for at foretage forbedringer af lejemålet og regulere lejen. Dette følger af lejekontraktens § 4.8: [...]

[...]

Det følger af § 4.8, at KK er berettiget til at regulere lejen som følge af forbedring af lejemålet.

Spørgsmålet er imidlertid, om KK er forpligtet til at regulere lejen som følge af forbedringerne i medfør af forarbejderne til

kolonihavelovens §8a og kommunalfuldmagtsreglerne og i så fald i hvilket omfang.”

Reglerne

Kolonihaveloven

Følgende fremgår af kolonihavelovens § 8 a:

”§ 8 a. Udlejning af arealer til kolonihaveformål kan ske til en pris, der er lavere end markedsprisen.”

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen i lovforslag nr. L 214 af 25. april 2013 om ændring af lov om kolonihaver:

”Den leje, som forslaget angår, er den »rene« leje (eksklusive ejendomsskatter, forbrugsafgifter, driftsomkostninger, omkostninger til byggemodning og kloakering m.v.)”

Ankestyrelsen har den 1. juli 2021 bedt Indenrigs- og Boligministeriet om en udtalelse om, hvorvidt kolonihavelovens § 8 a udelukker, at Københavns Kommune afholder forbedringsudgifterne til f.eks. kloakering, som påhviler kommunen som ejer, og ikke regulerer lejen.

Ankestyrelsen har den 9. juli 2021 modtaget en udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen.

Følgende fremgår bl.a. af udtalelsen:

”Kolonihavelovens § 8 a indeholder alene hjemmel til, at en kommune ved fastsættelse af lejen for arealer til kolonihaveformål kan give tilskud til den ”rene arealleje” og dermed ikke til udgifterne til kloakering.

Det er Bolig- og Planstyrelsens vurdering, at den faktiske omstændighed, at et kolonihaveområde på et givet tidspunkt er eller ikke er kloakeret, kan være et sagligt kriterium, som en kommune kan inddrage ved fastlæggelsen af, om den ønsker at regulere lejen og til hvilken pris lavere end markedsprisen, der ønskes fastlagt.

Det bemærkes, at kolonihaveloven ikke indeholder regler for, hvordan udgifterne til kloakering skal fordeles og betales mellem

grundejer og kolonister, og at kolonihaveloven ikke er til hinder for, at kommunen på andet lovligt grundlag end kolonihaveloven, det kan fx være anden lovgivning eller kommunalfuldmagten, kan afholde udgifter til kloakering i kolonihaveområder uden at regulere areallejen.”

Ankestyrelsen har den 15. september 2021 spurgt Bolig- og Planstyrelsen om følgende:

“Er det rigtigt forstået, at de udgifter, der ikke må indgå i den rene arealleje, er udgifter, der påhviler lejer? F.eks. hvis lejer selv skal kloakere.

Hvis udgifter til kloakering mv. derimod påhviler kommunen (som i sagen fra Københavns Kommune), f.eks. fordi kommunen som ejer er forpligtet til at kloakere mv., så udelukker kolonihavelovens § 8 a ikke, at kommunen ikke sender regningen videre til lejerne (helt eller delvist)?”

Bolig- og Planstyrelsen har den 13. oktober 2021 bl.a. svaret følgende:

“Det er styrelsens vurdering, at kolonihavelovens § 8 a derfor ikke udelukker, at kommunen afholder udgiften selv til kloakering, og ikke efterfølgende indregner den øgede værdi af grunden helt eller delvist i areallejen, der sendes videre til lejerne.”

Kommunalfuldmagtsreglerne

Kommunalfuldmagtsreglerne giver kommunerne mulighed for at varetage opgaver og foretage visse dispositioner, som ikke er reguleret i den skrevne lovgivning.

Hvis den skrevne lovgivning udtømmende regulerer kommunernes adgang til at varetage en opgave, fordi lovgivningen indeholder hjemmel til eller er til hinder for, at kommunerne varetager opgaven, skal spørgsmålet ikke vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Sådan vurderer vi sagen

Det fremgår af Københavns Kommunes henvendelse, at kommunen som ejer af de omtalte grunde er forpligtet til foretage kloakering og lovliggørelse af forskellige forhold på grundene.

Ankestyrelsen har forstået henvendelsen sådan, at kommunen som ejer af grundene selv skal afholde udgifterne til kloakering og lovliggørelse. Der er således ikke tale om udgifter, som påhviler lejerne.

Som det fremgår ovenfor, har Bolig- og Planstyrelsen oplyst, at kolonihavelovens § 8 a ikke udelukker, at kommunen afholder udgiften til kloakering og ikke efterfølgende indregner den øgede værdi af grunden helt eller delvist i areallejen.

Ankestyrelsen vurderer på den baggrund, at det ikke er i strid med forarbejderne til kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse.

Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

Som det fremgår af Bolig- og Planstyrelsens svar, kan kommunen dog vælge at sætte lejen op.

Da kommunen efter kolonihavelovens § 8 a kan udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen, er det Ankestyrelsens opfattelse, at spørgsmålet om regulering af lejen ikke skal vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Vi offentliggør denne udtalelse på www.ast.dk.

Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven. Ankestyrelsen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition.

Venlig hilsen

Dorthe Langelund

Kopi er sendt til:

Bolig- og Planstyrelsen

Vi har anvendt:

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven)

Lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver med senere ændringer (kolonihaveloven)