



Orientering

ØU-orientering – Status på lovgiggørelse af kolonihaver

Resumé

Det er konstateret, at en stor del af kolonihaverne i Københavns Kommune ikke er lovlige. Arealerne, hvorpå de er opført, er ejet af Københavns Kommune. Københavns Kommune v/Københavns Ejendomme har udlejet arealerne til Kolonihaveforbundet, som herefter har fremlejet de enkelte lodder. Det er de enkelte lodlejere, som har opført det ulovlige byggeri. Økonomiforvaltningen (ØKF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) vurderer, at Kolonihaveforbundet (KHF) som lejer af arealet er forpligtet til at lovgiggøre byggeriet. Kolonihaveforbundet afviser imidlertid denne forpligtelse. Efter langvarige drøftelser er ØKF, TMF og KHF blevet enige om at få fastlagt pligten til at lovgiggøre ved en sag for domstolene. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Når et kolonihavehus skal opføres, skal der forudgående ansøges om byggetilladelse. Byggeriet skal nemlig overholde bestemmelserne i bygningsreglementet for enfamiliehuse. Dette krav blev Københavns Kommune (KK) og landets øvrige kommuner først opmærksom på i 2017 som følge af en udtalelse fra de statslige myndigheder.

Indtil 2017 blev der ikke stillet krav om at indsende byggetilladelse forud for opførelse af et kolonihavehus. Derfor er størstedelen af byggeri før 2017 opført uden byggetilladelse. For at lovgiggøre bygningerne skal der indsendes en ansøgning om byggetilladelse, der opfylder bygningsreglementets regler.

Da KK blev bekendt med kravene i bygningsreglementet, besluttede Borgerrepræsentationen (BR) den 4. marts 2021 en proces for lovgiggørelse af 41 kolonihaveforeninger. Denne lovgiggørelse forudsætter en aftale med KHF, da KK ikke har hjemmel til at gennemtvinge løsningen.

Københavns Ejendomme (KEJD) har haft langvarige drøftelser med lejer af arealerne, KHF om en frivillig aftale vedrørende lovgiggørelse af byggeriet. KEJD har blandt andet med en certificeret brandrådgiver forsøgt at fastlægge en række principper for, hvorledes pilothaverne (Hf. Bryggen og Hf. Røde Mellemvej) kan lovgiggøres på den mindst indgribende og billigste måde for såvel kommunen som KHF. KHF har afvist

30-05-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 9969

Dokumentnummer i F2
7913233

Sagsnummer eDoc
2025-0141426

Sagsbehandler
Karen Ibsen Vedtofte

at skulle lovliggøre byggeriet. Årsagen hertil er primært, at KHF mener, at KK skulle have indgået en dispensationsaftale (Dispensationsaftalen). Dispensationsaftalen indebærer angiveligt, at byggeri opført før 1992 anses for lovliggjort. KK er ikke enig i dette synspunkt.

Parterne er dog nået til enighed om, at der er behov for at få afklaret pligten til at lovliggøre byggeriet. Dette løses ved en sag for domstolene, hvori spørgsmålet om Dispensationsaftalen blandt andet afklares. KHF har tilkendegivet, at de anser en sag ved domstolene som en hensigtsmæssig løsning. KHF er derfor oplyst om den kommende proces.

Videre proces

Før en sag kan indbringes for domstolene, skal det konstateres, hvilket byggeri, der er ulovligt opført.

TMF har på nuværende tidspunkt identificeret ulovligt byggeri for én haveforening, pilothaven HF Røde Mellemevej. TMF har konstateret, at alle kolonihavehuse i haveforeningen på nær ét er opført uden byggetilladelse og dermed skal lovliggøres.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

Der gøres opmærksom på, at der som alternativ løsning er juridisk grundlag for, at KEJD lader kontrakterne med KHF udløbe ultimo 2026 og betinger en forlængelse af kontrakterne af, at KHF lovliggør det ulovlige byggeri. Idet KHF ikke har levet op til den nugældende lejekontrakts bestemmelser om, at byggeri skal opføres lovligt, vil det være sagligt at betinge indgåelsen af en ny lejekontrakt af, at KHF berigtiger de ulovlige og kontraktstridige forhold.

Økonomi

Retssagen vil blive håndteret af ekstern advokat. Der vil derfor være omkostninger forbundet med at føre retssagen.

Hvis KK taber retssagen mod KHF, skal KK skal bekoste dele af lovliggørelsen af kolonihaverne. Der vil være udgifter forbundet med dette, som på nuværende tidspunkt ikke kan estimeres.