



## Orientering

Til Økonomiudvalget

### Udtalelse fra Ankestyrelsen vedr. kolonihaver

03. december 2021

#### Resumé

Økonomiudvalget orienteres om, at Økonomiforvaltningen har modtaget svar fra Ankestyrelsen på spørgsmålet om, hvorvidt KK er forpligtet til at lægge de udgifter, som afholdes af KK til kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne, videre til de enkelte haveforeninger og deres medlemmer. Ankestyrelsen udtaler, at KK ikke er forpligtet hertil.

Sagsnummer  
2021-0354617

Dokumentnummer  
2021-0354617-2

Økonomiforvaltningen vil forelægge en indstilling til ØU/BR primo 2022 vedrørende haveforeningernes betaling for lovliggørelse og kloakering.

#### Problemstilling

Økonomiforvaltningen har, i forbindelse med pilotprojekt om lovliggørelse og kloakering af kolonihaver, den 2. juni 2021 anmodet Ankestyrelsen om en udtalelse om, hvorvidt KK er forpligtet til at lægge KK's egne udgifter til kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne videre til kolonihavelejerne.

Udtalelsen fra Ankestyrelsen var nødvendig for at kunne afklare, hvorvidt Københavns Kommune er forpligtet til at lægge udgifterne til kloakering og lovliggørelse videre til kolonihaverne, og hvordan dette i givet fald kan ske. I budgetnotat til Budget2022 indgik således en orientering om, at ØKF var ved at afklare disse spørgsmål med Ankestyrelsen

Udtalelsen fra Ankestyrelsen er nu modtaget. Ankestyrelsen når frem til, at KK ikke er forpligtet til at lægge udgifterne videre. Ankestyrelsen baserer det på, at KK som grundejer skal sørge for, at byggeri og miljøforhold på KK's jord er lovlige. I og med at disse udgifter påhviler KK som ejer og ikke lejer, kan KK i medfør af kolonihaveovens §8a vælge selv at afholde disse udgifter endeligt. Udgifterne vedrører kloakering samt kommunens udgifter til lovliggørelsesprocessen som fx udgifter til opmåling, matrikulering og udarbejdelse af brandplaner.

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Strategi og Ledelse  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

ØKF vurderer, at KK er berettigede til at lægge udgifterne til kloakering og lovliggørelse videre med afsæt i lejekontrakterne i det omfang, at udgifterne falder ind under bestemmelsen om forbedringer. Dette vil blive afklaret nærmere som led i den sag, der forelægges ØU og BR primo 2022.

Udtalelsen forholder sig ikke til de udgifter, som lejerne selv skal afholde til at sikre husene mod fx brandsmitte. Det er ØKF's vurdering, at KK ikke kan afholde disse udgifter, da der er tale om udbedring af lejers egen ejendom.

Det indgår i aftalen for budget 2022, at: *"Parterne er enige om, at udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at det er kolonihaveejerne, der over tid finansierer udgifter til kloakering."*

### **Løsning**

ØKF vil forelægge en sag for ØU og BR primo 2022 med henblik på, at ØU og BR kan træffe beslutning om, dels hvorvidt KK skal opkræve afholdte udgifter til lovliggørelse hos haveforeningerne, dels hvordan eventuel tilbagebetaling af udgifter til lovliggørelse og tilbagebetaling af udgifter til kloakering skal ske.

Parallelt hermed afklares haveforeningernes tilslutning til første fase af kloakeringen, hvor der i budget 2022 er afsat budget til kloakering af op til ca. 10 foreninger i et Offentligt Privat Partnerskab.

Endvidere arbejder Økonomiforvaltningen på at færdiggøre brandsikringsplaner for de to pilotforeninger. Brandsikringsplanerne forventes at være færdige i 2022 sammen med øvrige elementer i lovliggørelsen af pilotforeningerne. Lovliggørelsesprocessen er i 2021 startet op i yderligere tre foreninger, hvor opmåling af bygninger og grunde forventes at være gennemført ultimo 2021.

### **Økonomi**

Sagen har ingen selvstændige økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces**

Indenfor rammerne af beslutningen vedrørende kloakering i Budget 2022 og Ankestyrelsens udtalelse vil ØKF forelægge en sag vedr. haveforeningernes betaling for ØU/BR primo 2022.

## **Bilag**

Bilag 1: Udtalelse fra Ankestyrelsen



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](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto: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](http://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)