

Kolonihavernes fremtid

Rapport fra Kolonihaveudvalget

Titel

Kolonihavernes fremtid
Rapport fra kolonihaveudvalget

Udarbejdet af

Kolonihaveudvalget

Omslagsfoto

Ole Christiansen, Billedhuset

Fotos

side 14 Lars Gejl, Biofoto
side 30 Niels Peter Holst Hansen, Biofoto
side 72 Knud Garmann, Biofoto
side 102 Henrik Saxgren, 2 Maj
side 137 Kirsten F. Hansen,
Landsplanafdelingen

Papirkvalitet

90 g. Cyclus print, 100% genbrugspapir
Omslag Whitecard 250 g.

Tryk

Levison+Johnsen+Johnsen a/s
Glostrup

Oplag

2.500 eksemplarer, 1. oplag

Henvendelse angående publikationen
Miljø- og Energiministeriet
Departementet
Landsplanafdelingen
Højbro Plads 4
1200 København K.
Telefon 33 92 76 00
Telefax 33 32 22 27
E-post mem@mem.dk
Internet <http://www.kolonihaveudvalget.dk>

Pris

Kr. 120,00 inkl. moms i
Miljøbutikken
Information & Bøger
Læderstræde 1-3
1201 København K.
Telefon 33 95 40 00
Telefax 33 92 76 90
E-post: butik@mem.dk
Internet: <http://www.mem.dk/butik>

Kan også købes i boghandlen eller
bestilles hos
Statens Information
Publikationsafdelingen
Postboks 1103
1009 København K.
Telefon 33 37 92 28
Telefax 33 37 92 80
E-post sp@si.dk

ISBN 87-601-8921-5

Publikationen kan citeres med
kildeangivelse

November 2000



Indholdsfortegnelse

Udvalgets baggrund	7
Udvalgets kommissorium	7
<i>Baggrund for udvalgets nedsættelse</i>	
<i>Kommissorium</i>	
<i>Kolonihaveudvalgets sammensætning</i>	
<i>Tidsramme</i>	
Udvalgets medlemmer	10
Udvalgets arbejde	12
Sammenfatning	15
Udvalgets opgaver	15
Udvalgets kortlægningsresultater	15
Lovmodeller og deres økonomiske konsekvenser	16
<i>Forudsætninger</i>	
<i>Fire lovmodeller</i>	
<i>Væsentlige samfundsmæssige hensyn</i>	
<i>Tretten moduler</i>	
<i>Modellernes økonomiske konsekvenser</i>	
<i>En vejledningsmodel</i>	
Udvalgets anbefalinger om lovgivning for kolonihaver	22
<i>Særdtalelser</i>	
Udvalgets øvrige anbefalinger af relevans for den kommende lovgivning	24
Anbefalinger vedrørende miljø, lokal Agenda 21, integration, kvarterløft m.m.	25
<i>Den offentlige regulering</i>	
<i>Nye kolonihaver i tætte byområder</i>	
<i>Hvordan kan kolonihaverne åbnes?</i>	
<i>Lokal Agenda 21</i>	
<i>Kolonihaver og integration af indvandrere og flygtninge</i>	
<i>Kolonihaver og socialt belastede og nedslidte boligkvarterer</i>	
<i>Vognkolonier</i>	
Læsevejledning til udvalgsrapportens 3 overordnede dele	31
Del 1	33
1. Kolonihaveudvalgets arbejdsgrundlag	33
1.1 Kolonihavebegreberne – præsentation og definition	33

<i>Kolonihaver</i>	
<i>Overnatningshaver</i>	
<i>Daghaver</i>	
<i>Kolonister</i>	
1.2 Sammenfatning af kortlægningens resultater	35
<i>Baggrund og forudsætninger</i>	
<i>Antal kolonihaver og foreninger</i>	
<i>Ejerforhold</i>	
<i>Udlejning</i>	
<i>Varige eller midlertidige kolonihaver</i>	
<i>Kontraktlængde</i>	
<i>Kloakering</i>	
<i>Grund- og ejendomsværdi</i>	
<i>Zonestatus</i>	
<i>Hovedstadsregionen</i>	
1.3 Fremtidigt behov	43
1.4 Organisering og vilkår for kolonister	45
<i>Hvordan er kolonisterne organiseret?</i>	
<i>Kolonihaveforbundet for Danmark</i>	
<i>Direktoratet for FødevarerErhverv</i>	
<i>Banestyrelsen og DSB</i>	
<i>Lejekontrakter – længde og vilkår for opsigelse</i>	
<i>Kolonihaveforbundets standardvedtægt for et kolonihaveområde</i>	
<i>Eksempler på foreningsvedtægter og deres anvendelse</i>	
<i>Ejeres forventninger/planer</i>	
1.5 Økonomi	53
<i>Leje af grund</i>	
<i>Beskatning</i>	
<i>Handel med kolonihaver</i>	
<i>Etablering af grunde til kolonihaver</i>	
<i>Omkostninger ved besiddelse af kolonihaver</i>	
<i>Betragtninger omkring de økonomiske konsekvenser af en kolonihavelovgivning</i>	
1.6 Muligheder i den eksisterende lovgivning for regulering, sikring og oprettelse af nye kolonihaver	62
<i>Miljø- og Energiministeriets lovgivning</i>	
<i>Fødevarerministeriets lovgivning</i>	
<i>By- og Boligministeriets lovgivning</i>	

Del 2

2. Kommende kolonihavelovgivning – formål og modeller	73
--	-----------

2.1	Værdier	73
2.2	Tysk kolonihavelov	74
2.3	Formål med kommende lovgivning	76
2.4	Afgrænsning af omfattede kolonihaver	76
2.5	Lovmodeller	77
	<i>Kolonihaveudvalgets bemærkninger til de fire basismodeller</i>	
	<i>Vurdering af de fire modellers økonomiske konsekvenser</i>	
	<i>En femte model</i>	
	<i>Kolonihaveudvalgets anbefalinger vedrørende kommende kolonihavelovgivning</i>	
	<i>Kolonihaveudvalgets øvrige anbefalinger af relevans for den kommende lovgivning</i>	

Del 3

3.	Kolonihaveudvalgets behandling af øvrige spørgsmål i kommissoriet	103
3.1	Begrænser den offentlige regulering, herunder miljøreguleringen, mulighederne for at oprette nye kolonihaver, og sætter reguleringen grænser for fastholdelse af den frihed og kreativitet, der hidtil har kendetegnet kolonihaverne?	103
	<i>Offentlig regulering</i>	
	<i>Kloakering</i>	
	<i>Lokalplaner</i>	
	<i>Støj</i>	
	<i>Jordforurening</i>	
	<i>Affald</i>	
	<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.2	Hvordan kan nye kolonihaver oprettes i tætte byområder, og hvilke økonomiske omkostninger vil der være forbundet hermed? Hvor kan nye kolonihaver i øvrigt placeres?	111
	<i>Fremtidens byudvikling og kolonihaverne</i>	
	<i>Økonomiske omkostninger forbundet med oprettelse af nye kolonihaver i tætte byområder</i>	
	<i>Hvor kan kolonihaver i øvrigt placeres?</i>	
	<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.3	Hvordan kan haverne åbnes og indgå i byernes grønne struktur til styrkelse af friluftslivet i byerne?	117
	<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.4	Hvordan kan bæredygtige initiativer fremmes i kolonihaverne, herunder hvordan kan kolonihaver indgå i det lokale Agenda 21-arbejde?	119

<i>Udgangspunkt</i>	
<i>Baggrund for lokal Agenda 21</i>	
<i>Krav om lokal Agenda 21-strategi</i>	
<i>Eksperimentarium for bæredygtige løsninger</i>	
<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.5 Kan kolonihaverne eventuelt anvendes til fremme af integrationen mellem danskere og indvandrere/flygtninge?	125
<i>Kolonihaver som integrationsredskab</i>	
<i>Samlede generelle erfaringer</i>	
<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.6 Hvordan kan nye kolonihaver eventuelt bidrage til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer?	133
<i>Byudvalg/Kvarterløft</i>	
<i>Konklusion og anbefaling</i>	
3.7 Redegørelse for løsning af det problem, som måtte opstå i forbindelse med afviklingen af de såkaldte „vognkolonier“	135
Bilag 1	
Kortlægningens resultater	139
Bilag 2	
Kolonihaveforbundet for Danmark's lejekontrakt	149
Bilag 3	
Kolonihaveforbundet for Danmark's standardvedtægt for et kolonihaveområde	155
Bilag 4	
Kolonihaveforbundet for Danmark's hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne	173
Bilag 5	
Den tyske (forbunds-)lov om kolonihaver	185
Bilag 6	
Almen fond – skitse til model og finansiering	195
Bilag 7	
Redegørelse om kolonihavelovgivning og ekspropriation af professor, dr. jur. Orla Friis Jensen og lektor, ph.d. Michael Hansen Jensen	201

Udvalgets baggrund

To konkrete sager, hvor kommuner ønskede at nedlægge gamle velfungerende kolonihaver til fordel for boligbyggeri, satte i 1999 kolonihavesagen på den politiske dagsorden. Miljø- og energiminister Svend Auken igangsatte en arbejdsproces, der havde til formål at afklare, hvordan kolonihaverne kan sikres og udvikles fremover.

Miljø- og energiministeren har givet udtryk for, at kolonihaverne bør kunne fastholdes i bymiljøet, integreres i byens grønne træk i samspil med byens andre friluftaktiviteter og bidrage til at kvalificere det at bo i byen – også for den lavere lønnede del af befolkningen. Bykolonihaven er imidlertid under pres, dels af de stigende grundpriser, dels fordi de kan ligge på byarealer, som er attraktive til anden anvendelse – institutioner, erhverv, boliger eller lignende. Ministeren finder derfor, at der er en risiko for, at kolonihaverne forsvinder – ikke her og nu, men langsomt og gradvist. Nedlæggelser kan f.eks. ske, når kolonihavernes lejekontrakter udløber, og kommunerne står overfor krav og ønsker om at bruge arealerne til andre formål.

Efter at et debatoplæg om kolonihavernes fremtid var udarbejdet i 1999 og en stor kolonihavekonference afholdt i begyndelsen af 2000, ønskede ministeren at få alternative forslag til, hvordan en kommende lovgivning på kolonihaveområdet kunne se ud. Ministeren nedsatte derfor i foråret 2000 et kolonihaveudvalg, hvis arbejdsresultater præsenteres i denne rapport. Kolonihaveudvalget fik følgende kommissorium:

Udvalgets kommissorium

Baggrund for udvalgets nedsættelse

Miljø- og energiministeren bad i begyndelsen af 1999 Landsplanafdelingen tage temaet "kolonihaven" op og fremlægge et debatoplæg til sikring og udvikling af kolonihaven. Baggrunden herfor var den generelle udvikling på kolonihaveområdet, samt konkrete sager, hvor kommuner har ønsket at nedlægge gamle velfungerende kolonihaver.

Landsplanafdelingen nedsatte på baggrund af ministerens anmodning en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for de relevante interesseorganisationer og myndigheder. Arbejdsgruppens debatoplæg om kolonihavernes fremtid blev fremlagt i forbindelse med afhol-

delsen af en kolonihavekonference den 19. januar 2000 på Experimentarium.

Det er miljø- og energiministerens opfattelse, at debatoplægget og drøftelserne på konferencen viser, at der for det første er behov for en nærmere analyse af hele kolonihaveområdet (struktur, økonomi, planlægning m.m.). For det andet er der behov for at analysere og vurdere forskellige modeller for et lovinitiativ vedrørende kolonihaver. Ministeren har bebudet, at han vil fremsætte lovforslag i folketingssamlingen 2000-2001.

Til støtte for gennemførelsen af ovenfor nævnte analyser m.v. nedsættes et bredt sammensat udvalg med følgende kommissorium:

Kommissorium

Udvalget skal for det første gennemføre en grundig analyse af hele kolonihaveområdet (struktur, økonomi, planlægning m.m.), og i lyset heraf redegøre for de nærmere behov og juridiske muligheder for at regulere området.

Udvalget skal derefter beskæftige sig med den fremtidige regulering af kolonihaveområdet ud fra følgende forudsætninger og overordnede mål:

- *Som udgangspunkt bør bevarelsen af de eksisterende kolonihaveområder (overnatningshaver) sikres. Reguleringen skal indebære, at kolonihaver fremover kun nedlægges, såfremt det er en nødvendig forudsætning for varetagelse af væsentlige samfundsmæssige interesser. Reguleringen skal endvidere etablere rammerne for, at der ved eventuelle nedlæggelser af kolonihaver kan tilvejebringes erstatningsareal til oprettelse af nye kolonihaver for de berørte kolonihaveejere.*
- *Skabe rammerne for oprettelse af nye kolonihaver.*
- *Sikre at kolonihaverne fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.*

Med udgangspunkt i forudsætningerne skal udvalget undersøge, hvordan de ovenfor opridsede overordnede mål for en kommende lovgivning kan opnås, samt afdække de økonomiske konsekvenser for alle involverede parter. Udvalget skal pege på forskellige modeller hertil, og mindst én af disse bør være udgiftsneutral for stat, amter og kommuner.

Udvalget skal desuden undersøge behovet for en regulering af nyttehaver (daghaver), herunder vurdere om der er behov for, at nyttehaver eventuelt reguleres på samme måde som overnatningshaver. Udvalget skal desuden vurdere, om der i den forbindelse eventuelt skal skelnes mellem varige og midlertidige haver.

Udvalget kan angive anbefalinger om valg af reguleringsmodel.

Udover disse undersøgelser umiddelbart relateret til en kommende lovgivning skal udvalget undersøge, om den offentlige regulering, herunder miljøreguleringen, begrænser mulighederne for at oprette nye kolonihaver og i øvrigt sætter grænser for fastholdelse af den frihed og kreativitet, der hidtil har kendetegnet kolonihaverne.

Udvalget skal endvidere undersøge mulighederne for, at nye kolonihaver kan oprettes i tætte byområder, hvilke økonomiske omkostninger der vil være forbundet hermed, hvordan haverne kan åbnes og indgå i byernes grønne struktur til styrkelse af friluftslivet i byerne, hvor nye kolonihaver i øvrigt kan placeres, hvordan kolonihaver kan indgå i det lokale Agenda 21-arbejde, hvordan bæredygtige initiativer kan fremmes i kolonihaverne, hvordan kolonihaverne eventuelt kan anvendes til fremme af integrationen mellem danskere og indvandrere/flygtninge, og hvordan nye kolonihaver/nyttehaver eventuelt kan bidrage til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

Udvalget kan afgive anbefalinger om gennemførelse af initiativer i relation til de undersøgte emner.

Udvalget skal undervejs i sit arbejde sikre inddragelse af relevante myndigheder, organisationer, forskningsinstitutioner m.fl. blandt andet i forbindelse med afholdelse af temamøder og eventuelle seminarer. Udvalget kan efter behov nedsætte arbejdsgrupper inden for kommissoriets emneområder.

Udvalget skal endelig inden udvalgsarbejdets afslutning nedsætte et underudvalg, der særligt i lyset af udvalgets overvejelser om forholdet til byggelovgivningen, miljølovgivningen, brandtekniske og andre tekniske områder skal beskæftige sig med det restspørgsmål med de såkaldte „vognkolonier“, der måtte opstå i forbindelse med den afviklingsordning, der er indeholdt i § 20 i campingreglementet (bekendtgørelse nr. 68 af 26. januar 2000). Formands- og sekretariatsfunktionen i dette underudvalg varetages af Skov- og Naturstyrelsen.

Kolonihaveudvalgets sammensætning

Kolonihaveudvalget består af repræsentanter for Direktoratet for FødevarerErhverv, Socialministeriet, By- og Boligministeriet, Trafikministeriet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Hovedstadens Udviklingsråd, Kolonihaveforbundet for Danmark, Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening, Lejernes Landsorganisation og Boligselskabernes Landsforening. Miljø- og Energiministeriet repræsenteres af Landsplanafdelingen, Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen.

Tidsramme

Udvalgets arbejde afsluttes senest medio oktober 2000.

Udvalgets medlemmer

Med udgangspunkt i udvalgets kommissorium nedsattes et bredt sammensat udvalg bestående af repræsentanter for de relevante myndigheder og interesseorganisationer.

Kolonihaveudvalget har haft følgende sammensætning:

- Afdelingschef Niels Østergård, Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen – formand
- Kontorchef Kirsten Vintersborg, Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen
- Ekspeditionssekretær Dorte Hebgén, Direktoratet for FødevarerErhverv
- Arkitekt Pia Søberg, By- og Boligministeriet
- Kontorchef Vibeke Vinten, Kommunernes Landsforening
- Fuldmægtig Frank Lambert, Kommunernes Landsforening
- Arkitekt Henrik Bendixen, Hovedstadens Udviklingsråd, pr. 1. august afløst af
- Arkitekt Anne Dan, Hovedstadens Udviklingsråd
- Formand Ivan Larsen, Kolonihaveforbundet for Danmark
- Sekretariatsleder, advokat Mads Kofod, Kolonihaveforbundet for Danmark
- Vicedirektør Niels Bo Sørensen, Friluftsrådet
- Stabskonsulent Anker Madsen, Friluftsrådet
- Planlægningsmedarbejder Sonja Vendelsø, Danmarks Naturfredningsforening, pr. 1. august afløst af

- Afdelingsleder Michael Leth Jess, Danmarks Naturfredningsforening
- Eva Damgaard, Lejernes Landsorganisation
- Politisk-økonomisk konsulent Steffen Boel Jørgensen, Boligselskabernes Landsforening
- Arkitekt Axel Bendtsen, Miljøstyrelsen
- Fuldmægtig Jesper Kaae, Trafikministeriet
- Kontorchef Lars Gudmand Pedersen, Skov- og Naturstyrelsen

Udvalgets sekretariat har bestået af:

- Fuldmægtig Kirsten F. Hansen, Landsplanafdelingen
- Kontorfuldmægtig Kirsten Qvist, Landsplanafdelingen

Konsulenter for udvalget har været:

- Ole H. L. Nielsen, ØKOconsult
- Birgitte Fjeldberg, ØKOconsult
- Erik Møller, ØKOconsult

Socialministeriet og Amtsrådsforeningen var jf. kommissoriet også indbudt til at deltage i udvalgets arbejde, men Socialministeriet fandt ikke anledning til at deltage, og Amtsrådsforeningen har ikke fundet det nødvendigt at deltage i udvalget under henvisning til, at Hovedstadens Udviklingsråd deltog i udvalget.

Under udvalget har der været nedsat en arbejdsgruppe, der har drøftet, hvilke data om landets kolonihaver der skulle indhentes til brug for udvalgets arbejde. Arbejdsgruppen havde følgende sammensætning:

- Sekretariatsleder, Advokat Mads Kofod, Kolonihaveforbundet for Danmark
- Ekspeditionssekretær Dorte Hebgén, Direktoratet for FødevareErhverv
- Fuldmægtig Jesper Kaae, Trafikministeriet
- Fuldmægtig Frank Lambert, Kommunernes Landsforening
- Konsulent Troels Madsen, Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen
- Fuldmægtig Kirsten F. Hansen, Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen.

Udvalgets arbejde

Tanken med Kolonihaveudvalget har været, at det skulle være et bredt sammensat og udadvendt udvalg, hvis arbejde først og fremmest skulle resultere i opstilling af forskellige modeller til lovregulering. De forskellige lovgivningsmodeller skal tjene til at sætte flere facetter på den efterfølgende politiske drøftelse og stillingtagen til, hvorledes der skal lovgives på kolonihaveområdet.

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen udsendte i juni 2000 en brochure, hvori der orienteredes om udvalgets arbejde. Brochuren udsendtes til de haveforeninger, der er medlemmer af Kolonihaveforbundet og til landets biblioteker. Der oprettedes endvidere en hjemmeside, hvorfra man har kunnet orientere sig om udvalgsarbejdet. Både i brochuren og på hjemmesiden blev interesserede indbudt til at tilsende udvalget deres synspunkter vedrørende kolonihavernes fremtid og den kommende lovgivning herfor. Dette kunne enten ske med breve sendt direkte til udvalget eller via en "Kolonihavemail" på hjemmesiden. De synspunkter, der blev modtaget inden den 15. september, er indgået i udvalgets arbejde.

Udvalget afholdt den 13. september 2000 en rundbordssamtale, hvor kolonihavernes rolle i bypolitikken blev drøftet. De synspunkter, som fremkom under rundbordssamtalen, er især afspejlet i denne rapport's Del 3, afsnit 3.2. I rundbordssamtalen deltog – foruden Kolonihaveudvalgets medlemmer – 10 særligt indbudte repræsentanter for forskningsinstitutioner og kommunernes tekniske forvaltninger.

Ved et seminar, afholdt den 20. september 2000 i Den Sorte Diamant i København, drøftedes det mulige indhold af en kommende kolonihavelovgivning i et bredere forum. I seminaret deltog ca. 100 personer med faglig indsigt i og/eller interesse for kolonihavesagen. Mødedeltagerne var overvejende kolonister eller ansatte i kommunerne. Kommuner med mindst 100 kolonihaver var inviteret til seminaret. Diskussionen på seminaret – med synspunkter både for og imod kolonihavelovgivning – var åben, fri og inspirerende for Kolonihaveudvalgets videre arbejde med lovgivningsmodellerne.

Kolonihaveudvalget har i perioden 4. maj-1. november 2000 afholdt i alt ti møder.

Flere af udvalgets medlemmer har bidraget betydeligt til udvalgsarbejdet gennem oplæg og forslag til regulering. Herudover er der fra forskellig side

ydet en indsats især i forbindelse med den i juni-september 2000 gennemførte kortlægning af kolonihaver i Danmark. Der er her grund til at fremhæve følgende:

Kolonihaveforbundet for Danmark har givet fri adgang til sine arkiver og har været behjælpelig ved afklaring af spørgsmål. Ved kortlægningen af kolonihaver har forbundet givet udførlige oplysninger om haver i alle medlemsforeninger, og der er gennemført en behovsundersøgelse. Desuden har forbundet omtalt Kolonihaveudvalgets arbejde i Havebladet og herigennem formidlet oplysning om arbejdet til en stor del af de aktive kolonister.

Direktoratet for FødevarerErhverv samt Banestyrelsen og DSB, der har været repræsenteret i udvalget gennem Trafikministeriet, har i forbindelse med kortlægningen givet oplysning om haver, der ejes af de pågældende organisationer. Det er Direktoratet for FødevarerErhverv (tidligere Strukturdirektoratet), der administrerer Jordkøbsloven.

Landets kommuner har været en uundværlig hjælp ved indsamlingen af oplysninger til kortlægningen. Generelt har kommunerne afgivet udførlige oplysninger trods en kort svarfrist.



Sammenfatning

Udvalgets opgaver

Kolonihaveudvalgets hovedopgave har været at opstille forskellige modeller til en kommende lovgivning på kolonihaveområdet. De forskellige modeller vil komme til at danne udgangspunkt for en politisk drøftelse og stillingtagen til, hvorledes der skal lovgives på kolonihaveområdet.

Udvalget har – med henblik på at kunne opstille de ønskede lovgivningsmodeller – først gennemført en grundig analyse af hele kolonihaveområdet.

Der er bl.a. foretaget en kortlægning af landets kolonihaver og indhentet oplysninger om de vilkår, som haverne udlejes under. Der er desuden foretaget en opgørelse af økonomien forbundet med både at indehave og oprette kolonihaver. Endelig er der gennemført en analyse af mulighederne for med den eksisterende lovgivning at regulere, sikre og oprette nye kolonihaver.

Kolonihaveudvalget har herefter opstillet de ønskede lovmodeller og afgivet anbefalinger i forbindelse hermed.

Udvalget har afslutningsvist, som fastsat i kommissoriet, undersøgt en række spørgsmål, der ikke umiddelbart er relateret til den kommende lovgivning, eksempelvis om lokal Agenda 21-arbejde, kvarterløft, miljøregulering og integration af indvandrere og flygtninge i kolonihaverne.

Udvalgets kortlægningsresultater

Kolonihaveudvalget opdeler i rapporten kolonihaverne i overnatningshaver og daghaver. I overnatningshaver er der tilladelse til overnatning i sommerhalvåret, mens daghaverne ikke må anvendes til overnatning, selvom de ofte er bebygget med mindre havehuse, redskabsskure og lignende.

Kolonihaveudvalget har desuden valgt at anvende ordet kolonister, som betegnelse for de personer, der har kolonihave. Betegnelsen bruges både i Norge og Sverige.

Kortlægningen viser, at der i år 2000 er ca. 62.150 kolonihaver i Danmark fordelt på 1019 foreninger eller haveområder. 72% af kolonihaverne er overnatningshaver, resten daghaver.

Ca. 30.000 af kolonihaverne ligger i hovedstadsregionen, mens Århus, Odense og Ålborg kommuner tilsammen har ca. 10.000 kolonihaver. De sidste ca. 20.000 kolonihaver ligger i landets øvrige kommuner.

Ca. 67% af samtlige kolonihaver ejes af kommunerne, ca. 15% er selvejede, ca. 12% ejes af staten, mens private selskaber og lignende ejer ca. 6% af haverne. Ca. 40.000 af kolonihaverne udlejes via Kolonihaveforbundet. Af de ca. 40.000 haver er 90% overnatningshaver.

Kolonihaveudvalget har også undersøgt løbetiden for kolonihavernes kontrakter. Undersøgelsen viste, at 44% af alle haveforeninger – dog kun indeholdende 16% af alle kolonihaver - har kontrakter med en restløbetid på under 1 år (inkl. 2001). 16% af landets haveforeninger – ligeledes indeholdende 16% af landets kolonihaver - har en restløbetid på deres kontrakter på 1 til 10 år, mens 40% af landets foreninger – svarende til 68% af alle kolonihaver – har kontrakter med over 10 års restløbetid.

Oplysning om kloakering foreligger for ca. 60% af alle kolonihaver. Ud fra disse oplysninger er der kloakeret i henholdsvis 17% af foreningerne og 24% af kolonihaverne. Af de 24% er der i 7% tilfælde dog kun fælles toilet.

Lovmodeller og deres økonomiske konsekvenser

Forudsætninger

Kolonihaveudvalget lægger som udgangspunkt for opstillingen af modellerne til regulering af kolonihaverne vægt på, at kolonihavernes helt særlige værdier skal fastholdes - også efter en eventuel ny lovgivning på området. Princippet om, at kolonihavejorden fortrinsvis lejes bør, efter udvalgets opfattelse, fastholdes, fordi lejeformen fastholder kolonihaverne som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.

Kolonihaveudvalget har lagt til grund, at en kommende ny lov på kolonihaveområdet skal have til formål, at:

- sikre havernes sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige værdier,
- sikre at de eksisterende kolonihaver kun nedlægges såfremt væsentlige samfundsmæssige interesser gør det nødvendigt, sikre at der ved ned-

læggelser af kolonihaver gives kolonisterne et passende opsigelsesvarsel og at der tilvejebringes erstatningsareal,

- skabe rammer for etablering af nye haver og
- sikre at kolonihaverne fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.

Kolonihaveudvalget har desuden lagt til grund, at både overnatningshaver og daghaver skal omfattes af en kommende lovgivning, da begge havetyper rummer væsentlige sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige værdier.

Udvalget finder dog samtidig, at det er væsentligt, at en kommende lovgivning ikke forhindrer kortere brug af et overskudsareal til havedyrkning, fordi nye lovbestemmelser ellers ville permanentgøre en sådan anvendelse. Udvalget foreslår således, at loven ikke kommer til at omfatte daghaver, som er oprettet inden for de sidste 5 år og som har lejekontrakter på under 5 års varighed, eller daghaver til dyrkning af grøntsager m.v. som oprettes efter lovens fremsættelse og for en kortere periode end 5 år.

Fire lovmodeller

Kolonihaveudvalget opstiller først fire forskellige modeller til regulering af kolonihaveområdet. Modellerne er opstillet som basismodeller, dvs. at modellernes helt grundlæggende indhold beskrives, så deres indhold og forskelle let kan overskues. Kolonihaveudvalget opstiller herefter en række yderligere reguleringsmuligheder, der - som moduler - kan føjes til en eller flere af de fire basismodeller.

Efter en økonomisk vurdering af de fire lovmodeller opstiller udvalget endvidere en alternativ model, der sigter på at forbedre kolonihavernes vilkår via en aktiv vejlednings- og oplysningsindsats overfor kommuner og andre ejere af kolonihavearealer.

De tre første basismodeller er modeller til en egentlig kolonihavelov. Det fastsættes i alle 3 modeller, at eksisterende kolonihaver kun kan nedlægges såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det. Basismodel 1 og basismodel 2 indeholder desuden begge en bestemmelse om, at tilladelse til nedlæggelse af en kolonihave skal indhentes hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet.

Ved ja til tilladelse til nedlæggelse af en kolonihave tilvejebringes erstatningsarealet i basismodel 1 af Direktoratet for Fødevarerhverv, hvis kolo-

nihavearealet er ejet af private, mens kommunerne selv skal skaffe erstatningsjord, når kommunale kolonihaver skal nedlægges. Ved nedlæggelse af statsligt ejede kolonihaver tilvejebringes erstatningsarealet af den myndighed, der ejer arealet.

I basismodel 2 tilvejebringes erstatningsareal af en almen kolonihavefond, der oprettes til at eje og administrere kolonihaver samt oprette nye haver. Ejere af kolonihaver kan i øvrigt – hvis de ønsker det – overdrage ejerskabet af deres kolonihaver frit og kvit til fonden.

Basismodel 3 adskiller sig fra de to første modeller ved, at kommunerne i denne model selv kan træffe afgørelse om, hvorvidt forudsætningerne for at nedlægge kommunalt ejede kolonihaver er tilstede. Finder kommunen, at betingelserne er tilstede, skal kommunen tilvejebringe erstatningsareal og oprette den nye kolonihaveforening. Tilladelse til nedlæggelse af kolonihaver, der ikke er ejet af en kommune, indhentes hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet.

Ved ja til nedlæggelse af privat ejede haver tilvejebringes erstatningsarealet af Direktoratet for FødevarerErhverv eller kommunen - hvis denne skulle være interesseret heri. Ved nedlæggelse af statsligt ejede kolonihaver tilvejebringes erstatningsarealet af den myndighed, som ejer arealet.

Den 4. basismodel indebærer alene ændringer af planloven. Planloven suppleres med en bestemmelse om, at kommuneplanens rammer skal sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til forholdene i kommunen, og at bynære kolonihaver ikke nedlægges, uden at der samtidig udlægges velbeliggende erstatningsarealer.

For så vidt angår hovedstadsregionen suppleres planloven med en bestemmelse om, at regionplanen skal sikre, at antallet af kolonihaver bevares, og at der ved nedlæggelse af eksisterende haver skal udlægges bynære arealer, der kan erstatte de nedlagte. Basismodellen indeholder endelig en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsens strategi for kommuneplanlægningen skal indeholde en redegørelse for kommunens planer for udviklingen på kolonihaveområdet.

Væsentlige samfundsmæssige hensyn

Som nævnt indeholder de tre første basismodeller til en kolonihavelov en bestemmelse om, at kolonihaver kun kan nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det. Kolonihaveudvalget frem-

fører, at de “væsentlige samfundsmæssige hensyn” må defineres i loven/ bemærkningerne. Udvalget finder, at det her skal præciseres, at det påhviler den myndighed, der vil nedlægge et kolonihaveområde, dels at godtgøre at der er tale om væsentlige samfundsmæssige hensyn, dels at godtgøre at opgaven ikke kan løses uden nedlæggelse af kolonihaveområdet.

Som udgangspunkt er det ikke afgørende, hvilken arealanvendelse der er tale om, men om der i det konkrete tilfælde er tale om særlige lokale forhold, der må tillægges vægt. Det må være en forudsætning, at der foretages en meget nøje afvejning af kolonihaveinteressens overfor den ønskede alternative anvendelse af kolonihavearealet.

Tretten moduler

Efter gennemgangen af de fire basismodeller opstiller Kolonihaveudvalget tretten moduler med forslag til lovbestemmelser, som kan knyttes til en eller flere af de opstillede fire basismodeller. Modulerne omfatter:

1. **Tilvejebringelse af erstatningsjord.** Pligt for kommunen – i hovedstadsregionen: Hovedstadens Udviklingsråd - til ved nedlæggelse af kolonihaver at finde erstatningsarealet og udlægge det til kolonihaver i planlægningen.
2. **Erstatningsjorden skal være parat.** Bestemmelse om at en haveforening ikke kan kræves ryddet før 1 år efter afgørelse om nedlæggelse er truffet, og før erstatningsareal er erhvervet, byggemodnet og lokalplan vedtaget for området.
3. **Samlet grøn planlægning.** Krav om at planlægningen for og virkningen af kolonihaveområder skal ses i sammenhæng med byens parker og øvrige områder.
4. **Pligt til udlægning af arealer til nye kolonihaver.** Ændring af planloven, så kommunerne/HUR får pligt til i kommuneplanrammerne/regionplanretningslinierne at sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til kommunens/regionens behov.
5. **Pligt til oprettelse af nye kolonihaver.** Pligt for kommunerne - alternativt den almene fond - til at oprette det fornødne antal nye kolonihaver.

6. **Nedlæggelse af nye kolonihaver.** Bestemmelse om, at ejere af kolonihaver oprettet efter lovens ikrafttræden, ikke kan stille krav om overtagelse, hvis det afslås at disse haver kan nedlægges igen.
7. **Lejekontrol.** Der indføres lovbestemmelser om maksimal årlig leje pr. kvadratmeter kolonihavegrund.
8. **Kontrol med ejendomsskatter.** Der indføres lovbestemmelser om maksimal årlig ejendomsbeskatning.
9. **Bestemmelser om maksimale hus- og grundstørrelser.**
10. **Støtte til rydning og flytning af kolonihavehuse.** Bestemmelse om, at udgifterne til rydning af en nedlagt kolonihaveforening samt udgifter til flytning af kolonihavehuse m.m. til evt. erstatningsareal, afholdes af den myndighed/private virksomhed, der skal anvende arealet til andet formål.
11. **Opsigelsesvarsel.** Bestemmelse om at alle eksisterende lejemål kun kan opsiges med 10 års varsel. Der skal dog være adgang til opsigelse med kortere varsel, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn kræver det. I så fald tilvejebringes erstatningsareal og lejerne betales erstatning for flytteomkostninger.
12. **Ændring af jordkøbsloven.** Direktoratet for FødevarerErhverv får hjemmel til at købe eksisterende kolonihaver.
13. **Øvrige bestemmelser.** Kolonihavelovgivningen udbygges med bestemmelser om bl.a. lejeforhold, afhændelse/overtagelse af kolonihaver, ophævelse af lejemål for den enkelte kolonist, der f.eks. ikke overholder sine forpligtelser osv.

I tilknytning til model 4, der alene omhandler ændringer af planloven, fremfører Kolonihaveudvalget, at det desuden vil være relevant at udsende en vejledning om kommuneplanlægning for kolonihaver. I vejledningen bør det henstilles, at der udvises stor tilbageholdenhed med nedlæggelse af kolonihaver, så nedlæggelse kun sker, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn tilsiger det.

Det er dog udvalgets opfattelse, at de i model 4 foreslåede ændringer af planloven formodentlig vil have som resultat, at hovedparten af landets kolonihaver via planlægningen fastholdes som kolonihaver.

Modellernes økonomiske konsekvenser

Efter gennemgangen af de fire basismodeller og de tretten ”moduler”, der kan tilknyttes de fire basismodeller, foretager Kolonihaveudvalget en vurdering af modellernes økonomiske konsekvenser.

Kolonihaveudvalget konkluderer på baggrund af sine analyser, at det ikke er muligt at opstille en model, der er både udgiftsneutral og imødekommer de krav for en kommende kolonihavelovgivning, som kommissoriet også opstiller. Modellerne vil under alle omstændigheder indeholde elementer, som kan have omkostningsmæssige konsekvenser. For det første kan det ikke udelukkes, at en lovgivning, der stærkt begrænser mulighederne for nedlæggelse af kolonihaver, i visse tilfælde vil aflede krav om overtagelse af kolonihavearealer. For det andet vil alene kravene om tilvejebringelse af erstatningsjord ved nedlæggelser og målsætningen om et større antal kolonihaver medføre omkostninger til etablering af disse, ligesom kolonisterne vil kunne få udgifter ved flytningen til nye kolonihavearealer.

Da Kolonihaveudvalget imidlertid ikke har mulighed for at afgøre, hvor ofte en eventuel kolonihavelovgivning vil aflede krav om overtagelse af kolonihavearealer – og hvor ofte ejeren vil få medhold i sit krav – og da det ikke kan siges, hvor tit det efter en ny lovgivning vil ske, at der skal tilvejebringes erstatningsjord eller oprettes helt nye kolonihaver, konkluderer Kolonihaveudvalget, at udvalget ikke er i stand til at beregne de økonomiske konsekvenser af de fire skitserede lovmodeller med supplerende bestemmelser.

En vejledningsmodel

Kolonihaveudvalget beskriver herefter en 5. model, der ikke er baseret på lovgivning, men baseret på oplysning og erfaringsudveksling. Modellen er udgiftsneutral - forstået på den måde - at de udgifter, der måtte følge af modellen, er baseret på de decentrale myndigheders egne ønsker og prioriteringer for udviklingen på kolonihaveområdet. Eventuelle økonomiske konsekvenser for kolonisterne er ikke vurderet.

Model 5 indebærer, at der udarbejdes en håndbog med eksempler på god praksis på kolonihaveområdet. I forlængelse af Kolonihaveudvalgets arbejde afholdes desuden tre store seminarer – et i hovedstadsområdet – et på Fyn – og et i Jylland. Disse seminarer skal sætte fokus på kolonihaveområdet og give inspiration til at tage hul på arbejdet med kommunernes planstrategier. Modellen indebærer desuden, at Miljø- og Energiministeriet i

kommende vejledninger om kommuneplanstrategi og lokal Agenda 21-strategi skal indføre afsnit om visioner for kolonihaveområdet.

Udvalgets anbefalinger om lovgivning for kolonihaver

Kolonihaveudvalget understreger indledningsvist, at en meget lang række af landets kommuner gennem årene har gjort en stor indsats for kolonihaverne, og at en eventuel kommende lovgivning på kolonihaveområdet derfor generelt ikke tager udgangspunkt i en utilstrækkelig kommunal indsats. Udgangspunktet for en lovgivning på området må derimod være ønskerne om at give gode og trygge vilkår for samtlige landets kolonihaver. Lovgivningen på området skal gøre endelig op med tidligere tiders syn på kolonihaverne som en midlertidig arealanvendelse. Kolonihaverne er en byfunktion, der skal være plads til – selv i situationer med mangel på jord til andre væsentlige byformål.

Kolonihaveudvalget anbefaler endvidere, at princippet med, at kolonihavearealer fortrinsvis lejes, fastholdes, fordi lejeformen fastholder kolonihaverne som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.

Udvalget finder endvidere, at det er væsentligt, at kolonihavernes særpræg bevares. Der bør – uden at give køb på tidssvarende miljømæssige standarder – kun stilles få krav til kolonihaverne fra offentlige myndigheder. Et minimum af krav vil være med til at holde prisen på kolonihaver nede på det ønskede lave niveau.

Udvalget finder det samtidig meget væsentligt, at det via administrationen af kolonihaveområdet sikres, at der ikke sker en glidning, så kolonihavearealerne gradvis omdannes til helårsbeboelse. Ligeledes er det væsentligt, at kolonihaverne ikke udvikles til egentlige sommerhusområder.

Kolonihaveudvalget finder ligeledes anledning til at understrege, at nedlæggelse af kolonihaver – uanset lovgivning eller ej – altid bør foretages med respekt for den store sociale og miljømæssige betydning, kolonihaverne har for deres brugere. Der skal udvises stor tilbageholdenhed med nedlæggelse af kolonihaver, og eventuelle nedlæggelser bør altid forberedes i en åben proces og dialog med kolonisterne. Der bør desuden ydes økonomisk støtte til flytning af huse og hjælp til genetablering af huse og haver, så også

ældre kolonister, der ellers ikke ville have kræfter til at starte på ny, får mulighed for at flytte med til erstatningsarealet.

Kolonihaveudvalget konstaterer herefter, at udvalget ikke har kunnet opnå enighed om at anbefale, at der arbejdes videre med en bestemt model.

De enkelte medlemmer er derfor givet mulighed for at afgive særudtalelser. Der er således afgivet følgende særudtalelser.

Særudtalelser

Kolonihaveforbundet, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening

Kolonihaveforbundet, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening finder, at der – for at minimere kolonisternes utryghed for fremtiden – er et behov for en lovgivning, der som udgangspunkt bevarer og regulerer kolonihaveområderne, men også beskriver rettigheder og pligter for de involverede parter i situationer, hvor væsentlige samfundsmæssige hensyn undtagelsesvis tilsiger en nedlæggelse af kolonihaver. De tre organisationer peger i enighed på model 1 som den bedst egnede model for kommende lovgivning.

De tre organisationer finder derimod model 5 (vejledningsmodellen) for helt utilstrækkelig til sikring af kolonihaverne i byerne. Omvendt bør elementerne i modellen under alle omstændigheder iværksættes.

Kolonihaveforbundet og Friluftsrådet mener endvidere, at model 1 bør suppleres med modulerne 1-13 for herigennem at modvirke, at kolonihaverne bliver spekulationsobjekter samt modvirke en glidning i retning af, at områderne udvikler sig til sommerhusområder eller endog helårsområder. De to organisationer peger desuden på, at kolonihaveforeningerne udgør et socialt netværk og samvær i byen, som er helt unik og uerstatteligt og finder endvidere, at det er væsentligt, at der i den fremtidige planlægning afsættes arealer til kolonihaver - specielt i de bynære områder.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet fremfører, at der er flere eksempler på, at kommunerne har omgjort deres egen planlægning og konverteret områder, der var udlagt til grønne områder eller koloniha-

ver, til andre formål. Sådanne indgreb i en eksisterende park eller et grønt område er i praksis irreversibelt – de kan ikke gøres om.

De to foreninger mener derfor, at der under alle omstændigheder bør foretages en ændring af planloven, som skitseret i model 4, dog således, at der tilvejebringes en bedre beskyttelse af og planlægning for byernes grønne områder som helhed (herunder kolonihaverne). Det vil være i overensstemmelse med regeringens bypolitiske målsætninger om, at ”sikre naturen i byen.”

Boligselskabernes Landsforening

Boligselskabernes Landsforening anbefaler, at der udvises tilbageholdenhed med omfattende og indgribende lovgivning på kolonihaveområdet. Landsforeningen finder det bemærkelsesværdigt, at de fleste kolonihaver har et rimeligt aftalegrundlag og et godt samarbejde med ejeren af den jord, de befinder sig på. Sager, hvor kolonihaveområder har været truet af nedlæggelser, har været enkeltstående og koncentreret i Hovedstadsområdet.

Boligselskabernes Landsforening finder endvidere, at det ved eventuel lovgivning er naturligt at fokusere på tilvejebringelse af erstatningsjord i de tilfælde, hvor kolonihaveområder må nedlægges på grund af samfundsmæssige hensyn.

Krav om tilvejebringelse af erstatningsjord kan dog, ifølge Landsforeningen, frygtes at medvirke til et unødvendigt modsætningsforhold mellem kommuner, der ejer hovedparten af kolonihaverne, og kolonihaveforeninger. Boligselskabernes Landsforening anbefaler derfor parterne, at finde en mere uafhængig og langsigtet løsning med hensyn til ejerskab og finansiering, f.eks. som i model 2, hvor der foreslås oprettet en almen fond.

Udvalgets øvrige anbefalinger af relevans for den kommende lovgivning

Kolonihaveudvalget finder på baggrund af sine analyser af kolonihaveområdet, at det vil være hensigtsmæssigt at få et samlet overblik over udbuddet og efterspørgslen af kolonihaver. Et sådant overblik vil skabe et godt grundlag for at planlægge fremtidens kolonihaver. Kolonihaveudvalget anbefaler derfor, at der laves en central venteliste, f.eks. ved at de enkelte kolonihaveforeninger indberetter til Kolonihaveforbundet.

Kolonihaveudvalget er endvidere opmærksom på, at ventelisternes længde ikke altid er udtryk for det reelle behov for kolonihaver. Udvalget anbefaler derfor, at der udvikles en metode, der kan kortlægge de faktiske behov på lokalt niveau.

Kolonihaveudvalget har endvidere i forbindelse med sine drøftelser været opmærksom på, at behovet for nye kolonihaver til en vis grad vil kunne imødekommes ved oprettelse af beboerhaver på etageboligernes fællesarealer. Beboerhaver kan i øvrigt bidrage til at gøre byen grønnere og mere oplevelsesrig. Kolonihaveudvalget kan således anbefale, at oprettelsen af beboerhaver – under respekt for det lokale beboerdemokrati – søges fremmet, f.eks. ved en aktiv vejledningsindsats, eller ved at arbejdet med oprettelse af beboerhaver inddrages i det lokale Agenda 21-arbejde, kvarterløftsprojekter m.v.

I relation til egentlige fredninger af kolonihaverområder, finder udvalget ikke fredningsinstrumentet egnet til en generel regulering af landets kolonihaver. Udvalget stiller sig dog positiv over for, at der rejses fredningssag, når en kolonihave rummer helt særlige værdier, som skønnes egnet for fredning.

Kolonihaveudvalget anbefaler endelig, at udlejerne af kolonihaver nøje revurderer lejekontrakternes længde med henblik på at afgøre, om kontrakterne kunne indgås for en længere periode. Anbefalingen afgives under henvisning til det forhold, at 44% af alle haveforeninger/områder har kontrakter med en restløbetid på under 1 år, inkl. 2001.

Anbefalinger vedrørende miljø, lokal Agenda 21, integration, kvarterløft m.m.

Den offentlige regulering

Kolonihaveudvalget er blevet bedt om at vurdere, om den offentlige regulering, herunder miljøreguleringen, begrænser mulighederne for at oprette nye kolonihaver, og i øvrigt sætter grænser for fastholdelsen af den frihed og kreativitet, der hidtil har kendetegnet kolonihaverne.

Kolonihaveudvalget har på den baggrund redegjort for økonomien forbundet med kloakering af kolonihaver, givet eksempler på lokalplanpraksis og beskæftiget sig med støj, jordforurening og affaldshåndtering i forbindelse med kolonihaverne.

Kolonihaveudvalget konkluderer på baggrund af sin gennemgang, at krav om tilslutning til offentligt kloaknet for hvert enkelt kolonihavehus kan have betydelige konsekvenser for kolonisterne, der på grund af udgifterne til kloaktilslutning måske ikke længere kan have råd til at beholde deres kolonihave. Kloakering indbyder endvidere til, at overnatningshaverne anvendes til ulovlig helårsbeboelse.

Kolonihaveudvalget anbefaler derfor, at kommunerne opfordres til at vurdere, om kloakering er den eneste løsning på et kolonihaveområdes spildevandsproblem, eller om der findes ligeså miljømæssigt effektive alternative løsninger. I den forbindelse bør der trækkes linier til kommunernes lokale Agenda 21-arbejde og mulighederne for at lade kolonihaverne fungere som udviklingsværksteder for alternative grønne løsninger. Kolonihaveudvalget anbefaler samtidig, at kommunerne opfordres til at vurdere, om standardtilslutningsbidraget i forbindelse med kloakering står i rimelig proportion med omkostningerne ved kloakeringen samt den forventede afledning fra ejendommen. I modsat fald bør kommunen give den efter bestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven mulige dispensation.

Kolonihaveudvalget anbefaler i øvrigt, at kommunerne indgår aftaler med de enkelte kolonihaveforeninger om, hvordan øvrige miljøspørgsmål løses bedst muligt, samtidig med at de er økonomisk og ressourcemæssigt bæredygtige. Lokalplaner for kolonihaveområder bør udformes således, at de klart afspejler, at der er tale om et kolonihaveområde. Således bør der ikke stilles vidtgående krav, der i unødigt omfang fordyrer anlæggelsen eller vedligeholdelsen af et haveområde.

Nye kolonihaver i tætte byområder

Kolonihaveudvalget er også blevet bedt om at vurdere, hvordan nye kolonihaver kan oprettes i tætte byområder, og hvilke økonomiske omkostninger der vil være forbundet hermed. Udvalget skal endvidere vurdere, hvor nye kolonihaver i øvrigt kan placeres.

Kolonihaveudvalget anbefaler på baggrund af sin analyse, at kommunerne er specielt opmærksomme på mulighederne for at planlægge for en blandet arealanvendelse, der også inkluderer kolonihaver, når der skal planlægges for byarealer, som i disse år bliver ledige. Byudviklingen betyder, at nye kolonihaver i et vist omfang kan etableres i den tætte del af byen – f.eks. på havneområder, banearer, kaserne- og øvelsesområder samt gamle industriområder.

Udvalget peger desuden på muligheden for at placere kolonihaver på nogle af de arealer, der i kommuneplaner er forudsat anvendt til erhverv, men hvor der er udlagt så rigelige arealer, at en del af disse vil kunne anvendes til andre formål. Ved planlægning af nye haver skal der desuden lægges vægt på, at disse er godt placeret i forhold til eksisterende etageboliger, gennemgående cykelruter og kollektiv transport.

Nye kolonihaver kan desuden oprettes i mindre grupper i landskabskiler, langs stier som en del af en sammenhængende grøn struktur i byen, i forbindelse med bynær skovrejsning og i bynære råstofgrave, hvor indvindingen er afsluttet.

Hvordan kan kolonihaverne åbnes?

I forbindelse med kommissoriets spørgsmål om, hvordan kolonihaverne kan åbnes og indgå i byernes grønne struktur til styrkelse af friluftslivet i byerne, anbefaler Kolonihaveudvalget, at kolonihaverne i højere grad åbnes for offentligheden. I hvilken grad og på hvilken måde de enkelte kolonihaveområder skal åbnes, må afhænge af de lokale forhold, ligesom der må tages et rimeligt hensyn til kolonisternes ønsker. Kolonihaveudvalget anbefaler dog som udgangspunkt, at kolonihavernes fællesarealer er åbne for offentligheden.

Ved lokalplanlægning af nye kolonihaveområder anbefaler udvalget desuden, at der indføres bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at områdets fællesarealer gøres offentligt tilgængelige. Udvalget anbefaler endvidere, at kommunerne foretager en samlet planlægning for byens parker, grønne områder og kolonihaveområder med det mål, at de grønne områder kan udnyttes til yderligere gavn for kolonister og bybefolkning i øvrigt.

Lokal Agenda 21

Også lokal Agenda 21 indgår som et tema i udvalgets kommissorium. Udvalget er blevet bedt om at vurdere, hvordan bæredygtige initiativer kan fremmes i kolonihaverne, herunder hvordan kolonihaverne kan indgå i det lokale Agenda 21- arbejde.

Efter at have gennemgået mulighederne for at fremme bæredygtige initiativer i kolonihaverne - og efter at have givet eksempler fra kommuner, der har arbejdet med kolonihaver og lokal Agenda 21 - anbefaler Kolonihaveudvalget, at de kommuner, der har kolonihaver, lader haverne indgå som et indsatsområde i en lokal Agenda 21- strategi.

Formålet skal blandt andet være at sikre, at kolonihaverne fungerer tids-svarende i forhold til tidens miljøproblemer. I lokal Agenda 21- strategien kan der redegøres for, hvilke aktiviteter i forhold til kolonihaver, der skal til for at nedsætte miljøbelastningen, og hvordan den folkelige deltagelse sikres. Kolonisterne er i denne sammenhæng et potentiale i en bæredygtig udvikling, da de har mulighed for at ændre praksis og påvirke andre. Kolonihaverne kan også med fordel fungere som grønne udviklingsværksteder.

I relation til kolonihaveforeningernes vedtægter anbefaler Kolonihaveudvalget, at haveforeningerne selv gennemgår disse og vurderer, om de indeholder bestemmelser, som hindrer miljøtiltag og grønne eksperimenter.

Kolonihaver og integration af indvandrere og flygtninge

Spørgsmålet om hvorvidt kolonihaverne eventuelt kan anvendes til fremme af integrationen mellem danskere og indvandrere/flygtninge er også – på baggrund af kommissoriet – behandlet af Kolonihaveudvalget. Udvalget redegør således for de erfaringer, der er gjort rundt omkring i landet, og for de synspunkter som er indkommet til udvalget i denne sammenhæng.

Kolonihaveudvalget konkluderer, at anvendelsen af kolonihaver til integration af indvandrere langt de fleste steder synes at have været succesfuld, selvom startfasen ikke har været lige smertefri alle steder. Det er tydeligt, at et projekts succes afhænger af en stor vilje og indsats fra begge sider. Erfaringer videregivet til Kolonihaveudvalget viser dog, at der også er negative erfaringer, og at det er vigtigt fra starten at få klarlagt regler og pligter etc. for hinanden. Kolonihaveudvalget kan anbefale, at mulighederne for at bruge kolonihaver som et element i integrationsprocesser overvejes nærmere, men udvalget henstiller også til, at projekter kun påbegyndes, såfremt de nødvendige forudsætninger/ressourcer er til stede.

Kolonihaveudvalget finder ikke området egnet for lovgivning, der har til formål i større eller mindre grad at gennemtvinge integration i kolonihaverne.

Kolonihaver og socialt belastede og nedslidte boligkvarterer

Kolonihaveudvalget er endvidere blevet bedt om at vurdere, hvordan nye kolonihaver eventuelt kan bidrage til genopretning af socialt belastede og nedslidte boligkvarterer.

Kolonihaveudvalget konkluderer på baggrund af hidtidige erfaringer med spørgsmålet, at der er et så spinkelt erfaringsgrundlag, at der ikke kan drages konklusioner om inddragelse af kolonihaver til genopretning af socialt belastede og nedslidte boligkvarterer. Det er dog udvalgets skøn, at hvor der er tale om kolonihaver, som er en integreret og aktiv part i lokalområdet, kan havernes fællesskab, sociale netværk, bæredygtighed og rekreative værdi bidrage til at få igangsat en positiv udviklingsproces i socialt belastede og nedslidte boligområder.

Det er Kolonihaveudvalgets opfattelse, at der ikke i den eksisterende lovgivning er noget til hinder for at inddrage kolonihaver i kvarterløftsindsatsen, som led i en mere helhedsorienteret indsats for området. Det er derfor også udvalgets opfattelse, at kvarterløftinitiativer åbner muligheder for, at kolonihaver kan bidrage positivt til udviklingen af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer. Udvalget finder ikke, at der er behov for yderligere lovgivningsmæssige eller andre initiativer vedrørende kolonihavers bidrag til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

Vognkolonier

Kolonihaveudvalget er endelig blevet bedt om at redegøre for løsningen af et konkret problem, som kan opstå i forbindelse med afviklingen af de såkaldte vognkolonier. Det nye campingreglement indebærer, at der skal ske en afvikling af permanente og meget store campingvogne på campingpladser. Udvalget er i den forbindelse opmærksom på, at der måske kan være et ”restproblem” med enkelte områder, der i dag formelt har status som campingplads, men i realiteten bedst kan karakteriseres som vognkolonier.

Kolonihaveudvalget finder, at vurderingen af om der kan ske en lovlig videreførsel af sådanne vognkolonier, bør ske i Campingreglementudvalget, som til dette formål bør suppleres med Kommunernes Landsforening, By- og Boligministeriet samt Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen. Campingreglementudvalgets arbejde med spørgsmålet om vognkolonier forudsættes tilendebragt medio 2001.



Læsevejledning til udvalgsrapportens 3 overordnede dele

Kolonihaveudvalgets rapport er opdelt i 3 overordnede dele.

Del 1

Del 1 indeholder alle de data og fakta, som Kolonihaveudvalget har lagt til grund for sit arbejde. Først defineres kolonihavebegreberne. Med det udgangspunkt gennemgås hovedresultaterne af den kortlægning af kolonihaverne i Danmark, som i forbindelse med udvalgets arbejde er blevet gennemført ved telefoninterviews med samtlige kommuner i landet. Der redegøres desuden for organisations- og lejeforholdene på området og for økonomien forbundet både ved at leje og eje kolonihaver.

Afslutningsvist redegøres der for de muligheder, der i dag findes i den eksisterende lovgivning for at regulere og oprette nye kolonihaver.

Del 2

I del 2 afgrænses de kolonihavetyper, som det kunne være relevant at beskytte via ny lovgivning. Der redegøres desuden for, hvilke værdier udvalget finder, at en kommende kolonihavelovgivning bør søge at fastholde og fremme. Med det udgangspunkt opstilles 4 forskellige lovgivningsmodeller. Modellerne beskrives, og der redegøres for, hvordan modellerne kan suppleres med yderligere lovbestemmelser. Herefter vurderes de 4 modellers økonomiske konsekvenser. Som alternativ til de 4 lovmodeller opstilles endelig en såkaldt ”vejledningsmodel”.

Del 2 afsluttes af udvalgsmedlemmernes anbefalinger vedrørende kommende lovgivning og visse spørgsmål relateret hertil.

Del 3

I del 3 vurderer udvalget de øvrige spørgsmål vedrørende kolonihaverne, som var indeholdt i udvalgets kommissorium. Under hvert sit kapitel vurderer udvalget og afgiver anbefalinger vedrørende følgende spørgsmål:

Begrænser den offentlige regulering, herunder miljøreguleringen, mulighederne for at oprette nye kolonihaver, og sætter reguleringen grænser for fastholdelse af den frihed og kreativitet, der hidtil har kendetegnet kolonihaverne?

Hvordan kan nye kolonihaver oprettes i tætte byområder, og hvilke økonomiske omkostninger vil der være forbundet hermed? Hvor kan nye kolonihaver i øvrigt placeres?

Hvordan kan haverne åbnes og indgå i byernes grønne struktur til styrkelse af friluftslivet i byerne?

Hvordan kan bæredygtige initiativer fremmes i kolonihaverne, herunder hvordan kan kolonihaver indgå i det lokale Agenda 21-arbejde?

Kan kolonihaverne eventuelt anvendes til fremme af integrationen mellem danskere og indvandrere/flygtninge?

Hvordan kan nye kolonihaver eventuelt bidrage til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer?

Del 3 afsluttes af en redegørelse for løsningen af det problem, som måtte opstå i forbindelse med afviklingen af de såkaldte „vognkolonier“.

Del 1

1. Kolonihaveudvalgets arbejdsgrundlag

1.1 Kolonihavebegreberne – præsentation og definition

Kolonihaver

Kolonihaver består af overnatnings- og daghaver, som er defineret nedenfor. Kolonihaver kan ikke ligge i sommerhusområder, men kun i by- eller landzone.

Overnatningshaver

Overnatningshaver er typisk 400-600 m² i grundareal. I overnatningshaver må man, som navnet angiver, overnatte i sommerhalvåret, hvorfor der oftest er et mindre hus på grunden. De nyere overnatningshaver i udkanten af byerne samt overnatningshaver i landkommuner er de største – med grundarealer op til ca. 1.000 m², mens især ældre haver i byerne kan være endog meget små – med grunde på under 100 m².

At der er mulighed for overnatning betyder, at haverne kan ligge i større afstand fra boligen, end det er tilfældet med daghaver.

Under overnatningshaver hører bl.a. betegnelserne fritidshaver og byhaver. En forening af overnatningshaver betegnes dog oftest som H/F (haveforening), men hvis f.eks. haven er andelsejet kan betegnelsen være A/H.

Udvalget definerer overnatningshaver som *arealer, der er udlagt til kolonihaver eller tilsvarende i region-, kommune- eller lokalplaner, og hvor det i sommerhalvåret er tilladt at overnatte samt som arealer, hvor den faktiske anvendelse svarer til udlagte kolonihaver med tilladelse til overnatning.*

Det vil sige, at overnatningshaver, der ikke er udlagt som sådan i region-, kommune- eller lokalplaner, hører med i det omfang, der ikke er tale om ulovlig anvendelse, samt områder i øvrigt, der ud fra sine karakteristika svarer til overnatningshaver.

Daghaver

Daghaver er typisk 50-400 m². Overnatning er ikke tilladt.

Daghaver betegnes – afhængigt af funktion – også som nyttehaver og pensionisthaver. En forening af daghaver betegnes ofte som en nyttehaveforening (N/F).

I daghaver kan der også forefindes mindre havehuse, redskabsskure o.lign., selv om der ikke er tilladelse til overnatning.

Udvalget definerer daghaver som *arealer, der er udlagt til daghaver eller tilsvarende i region-, kommune- eller lokalplan, og hvor det ikke er tilladt at overnatte samt som arealer, hvor den faktiske anvendelse svarer til udlagte kolonihaver uden tilladelse til overnatning.*

Beboerhaver, skolehaver og lignende haveområder, der enten ligger på samme grund som en helårsbeboelse eller ikke er inddelt i enkelthaver, medregnes ikke som kolonihaver.

Kolonister

Kolonihaveudvalget har valgt at anvende ordet „kolonister” som betegnelse for de personer, der har en kolonihave. Udvalget finder det hensigtsmæssigt at anvende denne nye betegnelse, fordi ingen andre betegnelser til fulde dækker de faktiske forhold. Udtrykket „kolonihaveejer” er som regel misvisende, fordi det ikke afspejler, at det ejede hus normalt ligger på en lejet grund. Omvendt afspejler udtrykket „kolonihavelejer” ikke ejerforholdet til huset på den lejede jord.

Kolonihaveforbundet for Danmark oplyser, at betegnelsen „kolonister” bruges både i Norge og Sverige.

1.2 Sammenfatning af kortlægningens resultater

Kolonihaveudvalget har fundet det væsentligt at basere sit arbejde på det bedst mulige datagrundlag. Udvalget har derfor iværksat en kortlægning af landets kolonihaver, da andre kilder har vist sig at være ufuldstændige.

Efter den følgende beskrivelse af baggrund og forudsætninger gennemgås kortlægningens resultater for hele landet. Sidst i sammenfatningen gengives resultaterne for hovedstadsregionen.

Baggrund og forudsætninger

Kortlægningen er udført ved at sammenholde oplysninger fra Kolonihaveforbundet for Danmark, DSB, Banestyrelsen og Direktoratet for FødevarerErhverv med oplysninger, der er indhentet fra alle landets kommuner.

Der er bl.a. indhentet oplysninger om kolonihavernes placering, størrelse, antal havelodder, ejerforhold, lejekontrakter og ejendomsvurderingens størrelse. For en række kommuner er der indhentet supplerende oplysninger fra repræsentanter for de lokale haveforeninger o.lign.

Kortlægningen af kolonihaver er gennemført i perioden maj til september 2000. Oplysning om bl.a. antal kolonihaver og dækningsgrad for de af landets kommuner, hvori der er registreret kolonihaver, fremgår af rapportens bilag 1.

Kortlægningen følger udvalgets definition, hvilket betyder, at der under kolonihaver skelnes mellem overnatningshaver og daghaver. I sammenhæng med definitionen er beboerhaver og skolehaver, der ligger på egen grund, så vidt muligt ikke medtaget i kortlægningen.

Ved kortlægningen er tilvejebragt et omfattende datagrundlag, om end indsamlingen af oplysninger har afdækket, at kolonihaver ikke er registreret fuldstændigt – endsige ensartet. For en del kommuner mangler kortlægningen således nogle mindre betydende oplysninger, mens der for et fåtal af kommuner mangler mere centrale oplysninger. F.eks. er oplysning om ejerforholdet uoplyst for 3% og arealet for 5% – begge procentangivelser i forhold til antallet af foreninger/haveområder.

Antal kolonihaver og foreninger

Kortlægningen viser, at der i 2000 er ca. 62.150 kolonihaver i Danmark. Planstyrelsens undersøgelse fra 1986 opgjorde antallet af kolonihaver til ca. 64.000.

Kolonihaverne er fordelt på 1.019 foreninger eller *haveområder*. Et haveområde er kolonihaver, der ikke er organiseret i en forening, og kan f.eks. være enkeltlodder ejet af DSB eller Banestyrelsen. Det er ikke opgjort, hvor mange kolonihaver, der henholdsvis er med i en forening eller „blot“ tilhører et haveområde. En skønsmæssig gennemgang viser, at ca. 5% af kolonihaverne ligger i haveområder, mens resten tilhører en forening. I haveområderne er der en klar overvægt af daghaver modsat fordelingen for alle kolonihaver under et.

Foreninger benævnes ofte haveforeninger (H/F), der består af overnatningshaver, og nyttehavedeforeninger (N/F), hvor der er daghaver.

Af de ca. 62.150 kolonihaver foreligger der konkret oplysning om 60.896 kolonihaver. Forskellen på 1.254 kolonihaver er beregnet ud fra arealoplysning eller alternativt skønnet for de få resterende foreninger/haveområder.

I gennemsnit er der 61 haver i hver forening eller haveområde. Havestørrelsen er gennemsnitlig 530 m² (inkl. fællesareal). Det skal bemærkes, at der er en meget stor spredning i størrelsen af kolonihaverne.

Kolonihavernes geografiske fordeling (antal kolonihaver opdelt på hovedstadsregionen, Århus, Odense og Aalborg kommuner samt øvrige kommuner)

	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver i alt
Hovedstadsregionen	22.209	8.478	30.687
Århus Kommune	3.327	61	3.388
Odense Kommune	3.713	5	3.718
Aalborg Kommune	2.329	97	2.426
Øvrige kommuner	13.210	8.721	21.931
Hele landet	44.788	17.362	62.150
Hele landet, procent	72%	28%	100%

Den geografiske fordeling af kolonihaverne, som er illustreret i skemaet, viser, at omtrent halvdelen af alle haver ligger i hovedstadsregionen. I hovedstadsregionen er der således oplysning om 384 foreninger med 30.687 kolonihaver.

Der ligger kolonihaver i 192 ud af landets 275 kommuner. I de 85 kommuner, hvor der er mindst 100 kolonihaver, er samlet 94% af alle kolonihaverne. Tager man kommuner med mindst 500 kolonihaver er der 31 kommuner, hvori 73% af alle landets kolonihaver ligger. Der er 14 kommuner med 1.000 kolonihaver eller derover repræsenterende 55% af alle kolonihaverne.

Ejerforhold

For 991 foreninger/haveområder med 60.607 haver (af de i alt 1.019 foreninger/haveområder) er angivet oplysning om ejerforhold.

I nedenstående tabel vises, hvordan de fordeler sig på de forskellige ejergrupper.

Ejerforhold (antal foreninger/haveområder og kolonihaver i hele landet opdelt efter ejerforhold)

	Foreninger/ haveområder	Overnat- ningshaver	Daghaver	Koloni- haver i alt
Kommuner m.v.	589	27.303	13.439	40.742
Stat m.v.	178	6.474	970	7.444
Heraf Direktoratet for FødevarerErhverv	31	6.081	55	6.136
Banestyrelsen	134	101	660	761
Kirken	10	229	205	434
Øvrige	3	63	50	113
Haveforeninger m.v., selvejede haver	100	8.130	1.050	9.180
Private, selskaber o.lign.	128	1.995	1.660	3.655
Heraf DSB	89	447	992	1.439

Note: I skemaet er 4 foreninger (414 kolonihaver) med hver 2 ejere angivet under begge ejere

Den største gruppe af ejere er kommunerne med lidt under 41.000 kolonihaver svarende til ca. 2/3 af alle.

Direktoratet for FødevarerErhverv ejer ca. 10% af landets kolonihaver. Mens Banestyrelsens haveområder er små, eller haverne ligger enkeltvis, er foreningerne under Direktoratet for FødevarerErhverv betydeligt større.

Under staten m.v. er angivet kirken. Her er tale om, at den enkelte folkekirke ejer jorden, som under Kirkeministeriets tilsyn bestyres af menighedsrådene. Jordbesiddelserne er at regne som offentligt ejet.

Øvrige under staten består af Skov- og Naturstyrelsen (Kalø Gods), Forsvarets Bygningstjeneste og Trafikministeriet (beliggende i og oplyst af Hanstholm Kommune).

Kolonihaver ejet af foreninger m.v., herunder bl.a. andelshaveforeninger, og haver, hvor hver enkelt have er ejet af kolonisten selv, udgør ca. 15% af alle haverne.

Private personer, virksomheder, selskaber o.lign., herunder DSB, ejer lidt under 3.700 kolonihaver, hvilket svarer til ca. 6% af det samlede antal kolonihaver.

Udlejning

Kolonihaveforbundet står som udlejer af 408 foreninger med i alt ca. 40.000 haver, hvoraf 90% er overnatningshaver. Oplysningerne kan i mindre grad afvige fra forbundets medlemstal i det omfang, der er benyttet oplysning om f.eks. antal haver fra kommunerne.

For den resterende tredjedel af kolonihaverne er det typisk ejeren, der direkte varetager udlejningen, eller haverne er ejet af kolonisterne.

Varige eller midlertidige kolonihaver

For at beskrive, hvordan fremtiden tegner sig med hensyn til bevarelsen af eksisterende kolonihaver, er kommunerne spurgt om, hvor mange haver der anses for permanente. I mange tilfælde bygger vurderingen af, om et haveområde er permanent, på kommunens skøn, idet kun få haver kan siges at være permanente i den forstand, at de er fredede. Vurderingen er, at ca. 80% af landets kolonihaver i dag betragtes som permanente.

Om et område med kolonihaver er omfattet af en kommuneplan eller en lokalplan har betydning for, hvordan området planlægges anvendt fremover, herunder om den eksisterende anvendelse til kolonihaver planlægges at fortsætte. Ca. 80% af alle foreninger/ haveområder svarende til 89% af alle kolonihaver er rammebestemt til kolonihaveformål (eller evt. bredere bestemmelser, der også inkluderer dette formål) i kommuneplanen. For de ca. 15% af kolonihaverne, hvorom der mangler oplysninger på dette punkt, kan det tænkes, at en del ikke er omfattet af kommuneplanbestemmelser.

For de tinglyste lokalplaner er andelen af både foreninger/ haveområder og

kolonihaver, der er omfattet af bestemmelser, ca. 40%, altså kun en halvt så stor andel som vedrørende kommuneplanlagte kolonihaver.

Kontraktlængde

Den resterende kontraktlængde er også en indikation på et haveområdes mere eller mindre midlertidige karakter. I nedenstående skema er ekskluderet forenings- og selvejede haver m.v., da der netop ikke forefindes en „ekstern“ ejer, hvormed der indgås kontrakt. Det bemærkes, at der ved kortlægningen kun er indkommet oplysning om kontraktlængde for 782 foreninger/haveområder.

Resterende kontraktlængde for foreninger/haveområder og kolonihaver, ekskl. forenings- og selvejede haver m.v. (antal kolonihaver, procentangivelse i parentes)

	Foreninger/ haveområder	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver i alt
Alle ejere (ekskl. forenings- og selvejede haver m.v.)				
A. Kontrakt op til 1 år inkl. 2001	345 (44%)	1.414 (4%)	5.789 (48%)	7.203 (16%)
B. Kontrakt på 1-10 år/ 2002-2010	121 (16%)	3.397 (10%)	3.933 (33%)	7.330 (16%)
C. Kontrakt på over 10 år/ 2011-	316 (40%)	29.213 (86%)	2.222 (19%)	31.435 (68%)

Det fremgår af skemaet, at lidt under halvdelen af alle foreninger/haveområder har kontrakt på mindre end 1 år inkl. 2001. I denne kategori er også medregnet foreninger/haveområder, hvor der ikke foreligger kontrakt, eller opsigelsesvarslet er under 1 år. Iagttages antallet af kolonihaver, er det en betydeligt mindre andel, der har meget kortvarige kontrakter, hvilket afspejler, at de mindre kolonihaveområder har kontrakter med kortere varighed eller restløbetid.

Godt 2/3 af kolonihaverne er sikret kontraktmæssigt mindst 10 år. Herunder hører kolonihaver, der er fredet til kolonihaveformål eller lignende. Hovedparten af kolonihaverne med lange restløbetider er overnatningshaver.

Opdelingen efter ejerforhold i skemaet nedenfor viser, at de kommunalt og statsejede kolonihaver har overvægt af kontrakter med lang restløbetid i modsætning til de privatejede kolonihaver, hvor langt størstedelen kan opsiges inden for 1 år. Alle Banestyrelsens haveområder tilhører kategorien

med korte opsigelsesvarsler, og af DSB's haveområder er kun 5 sikret mere end 1 år – heraf kun 1 område, der er sikret mere end 10 år (Haveforeningen Dalgas, Frederiksberg Kommune).

Resterende kontraktlængde for foreninger/haveområder og kolonihaver opdelt efter ejer, ekskl. forenings- og selvejede haver m.v. (antal foreninger/ haveområder og kolonihaver samt procentfordeling)

	Foreninger/ haveområder	Kolonihaver i alt
Kommuner m.v.		
A. Kontrakt op til 1 år inkl. 2001	117 (23%)	4.735 (13%)
B. Kontrakt på 1-10 år/ 2002-2010	110 (21%)	6.705 (18%)
C. Kontrakt på over 10 år/ 2011-	286 (56%)	25.549 (69%)
Staten m.v.		
A. Kontrakt op til 1 år inkl. 2001	138 (81%)	1.144 (16%)
B. Kontrakt på 1-10 år/ 2002-2010	4 (2%)	240 (3%)
C. Kontrakt på over 10 år/ 2011-	29 (17%)	5.852 (81%)
Private m.v.		
A. Kontrakt op til 1 år inkl. 2001	91 (91%)	1.357 (72%)
B. Kontrakt på 1-10 år/ 2002-2010	8 (8%)	500 (26%)
C. Kontrakt på over 10 år/ 2011-	1 (1%)	34 (2%)

Note: 1 skemaet er 2 foreninger (148 kolonihaver) med hver 2 ejere angivet under begge ejere

Kloakering

Kolonihaveforbundet har under udvalgsarbejdet påpeget, at forbundet ikke ønsker kloakering af kolonihaver, da kloakering fordyrer omkostningerne ved havebesiddelse og forøger risikoen for helårsanvendelse. På den baggrund er der indhentet oplysning om, hvor mange kolonihaver der er kloakeret.

Der foreligger kun oplysning om kloakering for ca. 60% af alle kolonihaver. Ud fra disse oplysninger forefindes kloakering i henholdsvis 17% af foreningerne og 24% af kolonihaverne. Af de 24% er der i 7%'s tilfælde dog kun fællestoilet. Der er således kun spildevandsafledning til offentlig kloak for 17% af kolonihaverne.

Reelt er det sandsynligvis en endnu mindre procentdel af haverne, der er kloakeret, da der, som nævnt, kun foreligger oplysning om kloakering for 60% af alle kolonihaver. Manglende kendskab til kloakering fra kommunens side må formodes i stort omfang at være ensbetydende med, at der ikke er kloakeret. Hvis man antog, at de manglende oplysninger i fuldt omfang var udtryk for manglende kloakering, ville andelen af kolonihaver med kloakering falde til 10%.

Grund- og ejendomsværdi

Værdien af kolonihaver målt efter vurderingen af grunden henholdsvis ejendommen er også kortlagt. Ejendomsvurderingen omfatter – ud over grundens værdi – også værdien af eventuel bebyggelse. Kortlægningen viser, at ejendomsvurderingen oftest er lig grundvurderingen, selvom det er overnatningshaver. Det skyldes, at der ved vurderingen kan ses bort fra kolonihavehuse med en anslået værdi på under 100.000,- kr. De gennemsnitlige vurderingssummer er yderligere opdelt efter zonestatus, dvs. om et haveområde ligger i land- eller byzone.

Opgørelsen af kolonihavernes værdi er, ud over en generel anskueliggørelse af den økonomiske værdi kolonihaverne er vurderet til, opgjort med henblik på at give udvalget mulighed for at vurdere omkostningerne ved en eventuel pligt til statslig overtagelse efter ny lovgivning.

Den gennemsnitlige grundvurdering er for hele landet 46,- kr. pr. m². I byzone er grundvurderingen i hele landet i gennemsnit 61,- kr. pr. m², mens grundvurderingen i landzone i gennemsnit er 35,- kr. pr. m².

I gennemsnit er ejendomsvurderingen pr. m² på 48,- kr. for hele landet. Ejendomsvurderingen svarer de fleste steder til grundvurderingen. I byzone er ejendomsvurderingen i hele landet i gennemsnit 63,- kr. pr. m², mens ejendomsvurderingen i landzone i gennemsnit er 37,- kr. pr. m².

Zonestatus

Antallet af kolonihaver i byzone udgør 55% af alle kolonihaver, mens 48% ligger i landzone. Der er et mindre overlap, da nogle haveområder ligger i både by- og landzone.

Det samlede areal af kolonihaveområder i byzone er 1.352 ha, hvilket svarer til 46%. I landzone er arealet 1.644 ha (56%). Begrundelsen for overlappet er som nævnt, at nogle områder ligger i både by- og landzone. Kolonihaverne i landzone er i gennemsnit 35% større end kolonihaverne i byzone.

Det samlede areal, hvor der er oplysning om zonestatus og areal, udgør 2.917 ha. Da angivelserne om zonestatus og areal vedrører foreninger/ haveområder med 91% af det samlede antal haver forventes det, at det samlede areal med kolonihaver er omtrent 3.200 ha.

Hovedstadsregionen

Som nævnt ligger ca. halvdelen af alle landets kolonihaver i hovedstadsregionen, og flere af de kommuner, der har en høj koncentration af kolonihaver, ligger således i området. En grund til at præsentere kortlægningens resultater for hovedstadsregionen særskilt er, at regionen på grund af fuld udbygning og en større interaktion på tværs af kommunegrænserne er at betragte som et samlet opland – også hvad angår kolonihaver.

Ud af de 13 kommuner med flest kolonihaver i hele landet ligger de 9 i hovedstadsregionen. Kommunerne er i rækkefølge: København (7.385), Ballerup (4.214), Gladsaxe (1.871), Brøndby (1.743), Tårnby (1.643), Glostrup (1.550), Herlev (1.418), Roskilde (1.245) og Rødovre (1.186). Foreningen med flest haver i hele landet er Sommerbyen Ejby i Glostrup Kommune, hvor der er 967 overnatningshaver.

Kolonihaverne i hovedstadsregionen er fordelt på 384 foreninger/ haveområder, der ligger i 42 ud af områdets 50 kommuner. I det følgende skema er antallet af kolonihaver opdelt på de kommuner og amter, der er samlet under Hovedstadens Udviklingsråd (HUR).

Kolonihavernes geografiske fordeling i hovedstadsregionen (antal kolonihaver)

	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver i alt
Hovedstadsregionen	22.209	8.478	30.687
Heraf Københavns Kommune	4.966	2.419	7.385
Frederiksberg Kommune	194	36	230
Københavns Amt	13.863	4.262	18.125
Frederiksborg Amt	1.511	1.305	2.816
Roskilde Amt	1.675	456	2.131

Kommunerne ejer 15.623 kolonihaver svarende til 51%, hvilket er en lavere andel end på landsplan. En anden stor ejer er Direktoratet for Fødevarerhverv, der ejer 22 foreninger med i alt 5.158 kolonihaver lig 17% af kolonihaverne i hovedstadsregionen. Kolonihaver ejet af foreningen selv, herunder andelshaver, eller haver, der er selvejede, udgør 7.462 svarende til 24%.

Kolonihaveforbundet for Danmark udlejer 20.201 kolonihaver fordelt på 175 foreninger. Antallet af kolonihaver, som forbundet udlejer, svarer til ca. 2/3 – altså tilsvarende som for hele landet.

Vedrørende kommunernes vurdering af om kolonihaverne er permanente, vurderes ca. 3/4 som permanente, hvilket er lidt lavere end for hele landet (ca. 4/5).

I hovedstadsregionen er 90% af kolonihaverne omfattet af kommuneplanbestemmelser, herunder evt. bredere rammeformål, og 50% er omfattet af lokalplanbestemmelser.

For lejekontrakterne i hovedstadsregionen gælder, at 23% af kontrakterne har en kort restløbetid, 14% har en restløbetid på mellem 1-10 år, og 63% har en restløbetid på mere end 10 år. Opdelingen er også her ekskl. de forenings- og selvejede kolonihaver. I forhold til ejer kredsen i hovedstadsregionen kunne forventes, at flere kolonihaver havde længere kontrakter. Ud af de nævnte 23% med korte kontrakter, restløbetider eller opsigelsesvarsler er kommunerne den største ejergruppe med 3/4 af kolonihaverne. Bannestyrelsen og DSB tegner sig hver især for 9%.

Grundvurderingen i hovedstadsregionen er i gennemsnit 58,- kr. pr. m² sammenlignet med de tidligere nævnte 46,- kr. pr. m² for hele landet. Ejendomsvurderingen er i gennemsnit 62,- kr. pr. m² i hovedstadsregionen, hvor tallet for hele landet er 48,- kr. pr. m².

1.3 Fremtidigt behov

Kolonihaveudvalget har fundet det hensigtsmæssigt at forsøge at indkredse, hvor stort et behov der er for kolonihaver. Hvordan er efterspørgslen efter de eksisterende kolonihaver? Er der behov for at oprette nye haver, og i givet fald hvor mange? Det skal i den forbindelse fremhæves, at det ikke er et konstateret massivt behov for nye kolonihaver, der har udløst nedsættelsen af udvalget.

Det er imidlertid ikke uden problemer at opgøre det faktiske behov, idet der – samtidig med de lange ventelister til nogle haveforeninger – i øjeblikket skønnes at findes mellem 500 og 1.000 ledige haver. Der er således ikke overensstemmelse mellem, hvor udbudet – henholdsvis efterspørgslen forefindes. Enkelte haveforeninger har endog meget stor søgning. Der er således mange eksempler på ansøgere, som godt kunne få en have inden for en rimelig radius, såfremt de var villige til at acceptere en have i en anden forening end deres førstprioritet.

Kolonihaveforbundet har i indeværende år adspurgt deres medlemmer vedrørende ventelister og ledige haver. Forbundets behovsundersøgelse viser, at behovet for kolonihaver er størst i byområderne. Størst er behovet i hovedstadsregionen, hvor op mod 6.000 personer p.t. står på venteliste til en kolonihave. I Århus, Odense og Aalborg står henholdsvis ca. 850, ca. 200 og ca. 80 på venteliste. For den øvrige del af landet er behovet generelt langt mindre. Odense Kommune oplyste eksempelvis på Kolonihaveudvalgets seminar den 20. september, at der er 250 ledige haver i kommunen. At der er venteliste samtidig med, at der er ledige haver, kan skyldes almindelig flytning, da lejemålet kan stå tomt en kort periode, inden det overtages af en ny kolonist.

I en vurdering af et fremtidigt behov for kolonihaver er det imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at opgørelsen af længden på ventelisterne rundt om i landet, ikke giver det fulde og sande billede af behovssituationen på et givent tidspunkt. Det faktum, at der eksisterer ventelister kan f.eks. i sig selv virke begrænsende på søgningen – folk opgiver på forhånd.

Modsat kan det ikke udelukkes, at de samme personer står på venteliste til flere foreninger, hvorfor der kan være tilfælde af dobbeltregistrering. Desuden viser et eksempel fra Århus Kommune, at det forhold, at der p.t. er 853 personer på venteliste, ikke nødvendigvis er udtryk for, at der er behov for yderligere kolonihaver i Århus. I dette tilfælde tyder meget på, at de, der er opført på ventelisten, *kan* ønsker kolonihave i én bestemt kolonihaveforening, der ligger meget naturskønt. Det samme kan siges at gælde for Odense Kommune, hvor der jo – som nævnt ovenfor – er venteliste, selvom der også er ledige haver i kommunen. Man kan altså ikke entydigt konkludere, at mange på venteliste i et område er ensbetydende med et behov for nye haveområder. I eksemplerne fra Århus og Odense kommuner er det den/de i forvejen attraktive haveforening(er), som tiltrækker mange og dermed øger ventelisten.

Dette betyder endvidere, at nedlæggelse – med erstatning og nye haver til de „nedlagte” kolonister – ikke kan siges at være en „omkostningsfri” proces, da der *kan* forsvinde attraktive områder, mens få eller ingen måske er interesserede i haver i nye områder. Mange kolonister – særligt ældre – har desuden ikke ressourcer/ønsker om at flytte til nye kolonihaveområder.

Fremtidens behov for kolonihaver bør også vurderes i forhold til, at der synes at være en tendens til, at flere børnefamilier bliver boende i byerne, at der bliver flere og flere ældre, at det at have en kolonihave er ved at blive

populært igen osv. Samtidig betyder bl.a. beskyttelsen af kystområderne en begrænset udvikling i antallet af sommerhuse. Alt sammen er forhold, der i fremtiden kan øge behovet for kolonihaver. Omvendt vil tendensen til etablering af beboerhaver oprettet på etageboligernes fællesarealer være med til at nedsætte behovet for egentlige kolonihaver.

En anden vinkel på behovsvurderingen er økonomien. Såfremt kolonihaver blev handlet/udlejet til markedsprisen – i lighed med f.eks. sommerhuse og altså til højere priser end i dag – ville det efter al sandsynlighed få en afsmittende effekt på efterspørgslen efter kolonihaver. Den nedadgående efterspørgsel kunne dog ikke her tages som udtryk for, at der ikke længere var så stort et behov for kolonihaver. En anden vinkel i forhold til økonomi er, at kloakering virker fordyrende på prisen for en kolonihave, hvilket kan begrænse søgningen i kommuner, der kræver eller har etableret kloakering.

Det internationale kolonihaveforbund „Grüne Internationale” har en kolonihavedækningsgrad på 10% af antallet af etageboliger som ønske og mål. Dette vil imidlertid i Danmark betyde en overdækning på ca. 32.000 kolonihaver i forhold til Kolonihaveforbundets egen behovsundersøgelse. Dette kan indikere, at det ikke på landsplan vil være hensigtsmæssigt at arbejde henimod en bestemt dækningsgrad i forhold til antallet af etageboliger. Det internationale mål på 10% kan være et pejlemærke ved fastlæggelse af lokale mål baseret på det lokale behov. De nuværende dækningsgrader ser ifølge udvalgets kortlægning således ud:

- | | |
|----------------------|-----|
| - Hovedstadsregionen | 6% |
| - Københavns Kommune | 3% |
| - Københavns Amt | 13% |
| - Århus Kommune | 5% |
| - Odense Kommune | 9% |
| - Aalborg Kommune | 6% |
| - Øvrige kommuner | 7% |

1.4 Organisering og vilkår for kolonister

Hvordan er kolonisterne organiseret?

Ca. 40.000 af landets ca. 62.000 kolonihaver er organiseret under Kolonihaveforbundet. Det er typisk jord, der er ejet af kommuner og Direktoratet for FødevarerErhverv, men også nogle af de haver, der er ejet af DSB eller af private er organiseret under forbundet. Områderne udlejes for det me-

ste til Kolonihaveforbundet, der så videreudlejer de enkelte områder til en haveforening. Foreningen etableres under Kolonihaveforbundet, hvor kolonisterne tilknyttes som medlemmer.

De resterende kolonihaver er ejet af DSB, Banestyrelsen, er andelshaver (bl.a. organiseret i „Omegnens Fritidshaveforening”), selvejere eller ejet af andre – virksomheder eller private.

Kolonihaveforbundet for Danmark

Kolonihaveforbundet blev stiftet den 11. maj 1908. Forbundet er i dag en sammenslutning med sekretariat og forbundskontor i København. Forbundet har kolonihaver i 75 kommuner og har over 400 foreninger tilsluttet med et samlet medlemstal på ca. 40.000 medlemmer. Forbundet er opdelt dels i afdelinger, der følger amtsgrænserne, dels i ca. 35 kredse, som følger kommunegrænser. Mere end 12.000 af forbundets i alt 40.000 medlemmer hører hjemme i Københavns Amt. Det er således mere end 25% af forbundets medlemmer.

Til forbundet er tilknyttet 35 havekonsulenter. Konsulenterne bistår kolonisterne med at få det bedst mulige ud af haverne.

Forbundet driver desuden kursusvirksomhed, udgiver „Havebladet” fem gange årligt samt vejleder og yder bistand i form af rådgivning om foreningsjura, bestyrelsesarbejde, regnskaber m.v.

Direktoratet for Fødevarerhverv

Fødevarerministeriets medvirken ved oprettelse af kolonihaver går tilbage til 1936, hvor den første haveforening blev oprettet med bistand fra det daværende Statens Jordlovsudvalg – nu Direktoratet for Fødevarerhverv. I tiden frem til 1961 blev der på denne måde oprettet 55 haveforeninger med tilsammen ca. 5.400 kolonihaver.

Direktoratet for Fødevarerhverv har fra 1961 og frem til i dag oprettet 31 haveforeninger med i alt 6.136 haver, heraf 22 haveforeninger i hovedstadsregionen og 9 i det øvrige land. Der er for disse haver oprettet lejekontrakt med Kolonihaveforbundet.

Direktoratet for Fødevarerhverv varetager i sin egenskab af ejer de ejendomsretslige forhold vedrørende de 31 kolonihaveejendomme. Direktoratet bistår Kolonihaveforbundet på områder omkring ændrede byggemodnings-

og miljøkrav, samt vejleder forbundet i det omfang, der kan være behov for.

Banestyrelsen og DSB

De arealer, som Banestyrelsen fik overdraget i forbindelse med bodelingen mellem DSB og Banestyrelsen, er arealer, der i givet fald skal anvendes til jernbaneformål, restarealer uden vejadgang eller arealer, der af anden årsag ikke kan matrikeres særskilt. Anvendelsen som havelodder har en usikker karakter, og udnyttelsen af arealerne er begrænset. Banestyrelsen ejer og administrerer ca. 800 havelodder. Kolonisterne er normalt ikke organiseret i foreninger, ligesom haverne lejes af hver enkelt direkte af Banestyrelsen.

DSB ejer i dag ca. 15 arealer, hvorpå der er etableret egentlige kolonihaveforeninger. 5 af disse foreninger er medlemmer af Kolonihaveforbundet.

Lejekontrakter – længde og vilkår for opsigelse

Uanset om kolonihaverne lejes via Kolonihaveforbundet eller direkte af ejeren af jorden, har foreningerne meget forskellige kontraktmæssige vilkår. Vilkårene bestemmes af ejerens ønsker for udlejningens vilkår. Til orientering og inspiration henvises til Kolonihaveforbundets lejekontrakt i bilag 2.

Som led i kortlægningen er spurgt om kontraktvarighed. Det fremgår af kortlægningens resultater, at 16% af alle kolonihaver (svarende til 44% af foreningerne/haveområderne) har kontrakt på op til 1 år inkl. 2001. Yderligere 16% af haverne har en restløbetid på 1-10 år, mens 68% af haverne er sikret kontraktmæssigt mindst 10 år frem. Der henvises i øvrigt til afsnit 1.2.

Nedenfor er givet en række eksempler på vilkår for kolonister, som de fremgår af lejekontrakterne. Der gives dels et generelt overblik vedrørende kontrakternes varighed for kolonihaver beliggende i de største byer i Danmark, dels eksempler på kontraktvilkår – tilfældigt udvalgt – fordelt på overnatnings- og daghaver og fordelt på, hvem der ejer kolonihaverne.

I Københavns Kommune blev lejekontrakterne i 1992 fornyet frem til 2017.

I Aalborg Kommune har ca. 2.400 kolonihaver 100 års opsigelse – kontrakterne udløber i 2077.

I Odense er der indgået 50-årige kontrakter, der udløber ved udgangen af henholdsvis 2017 og 2019.

I Århus Kommune har ca. 3.000 kolonihaver ens kontrakter frem til år 2038.

Banestyrelsens haver udlejes på 1 års kontrakter.

DSB's haver udlejes normalt med et gensidigt opsigelsesvarsel på 3 måneder.

For kolonihaver beliggende i kommuner i Københavns Amt gælder generelt, at haver ejet af Direktoratet for FødevarerErhverv og af kommunerne har sikrede forhold gennem langvarige kontrakter. Derimod er kolonihaver ejet af DSB og Banestyrelsen kendetegnet ved kortvarige kontrakter med kort opsigelsesvarsel.

Ser man på indholdet i et udsnit af kontrakterne fremgår det også, at der er forskelle vedrørende mulighed for genforhandling af kontrakt og erstatning ved nedlæggelse af kolonihaveområdet. Derudover er der også forskelle på mulighederne for opsigelse af lejemålet i lejeperioden. For at give et nuanceret billede af kontrakterne er nedenfor fremhævet nogle eksempler på kontraktvilkår:

- Af kontrakten mellem Århus Kommune og Kolonihaveforbundet fremgår, at lejemålet er uopsigeligt fra kommunens side i 44 år. Kolonihaveforbundets Århuskreds kan opsiges lejeaftalen med 1 års varsel til en 1. april. Der kan, forinden lejemålet udløber – dog senest 5 år før – på Århuskredsens initiativ optages forhandling om lejemålets eventuelle forlængelse og vilkårene herfor. Kommunen kan, såfremt ekstraordinære forhold, herunder udvidelse af veje, stier og kirkegårde, efter kommunens skøn gør en opsigelse påkrævet, med 1 års varsel til en 1. april kræve det nødvendige areal afstået. Århuskredsen er i så fald berettiget til en erstatning. Ved fastsættelse af erstatning vil der bl.a. blive taget hensyn til omkostningerne ved eventuel flytning eller nedrivning af eksisterende huse, dels til antal m² afstået areal.
- De kolonihaver, der ejes af Direktoratet for FødevarerErhverv, udlejes normalt på 50 års kontrakter. Kontraktlængden aftales mellem direkto-

ratet og den kommune haveforeningen ligger i. 10 år før kontraktens udløb kan haveforeningen via Kolonihaveforbundet optage forhandlinger om forlængelse af kontrakten. Også ved forlængelserne har kommunen væsentlig indflydelse på, hvor langvarige kontrakter der indgås.

- Af kontrakten mellem Statsbanerne og haveforeningen Emdrupvænge, København NV, fremgår, at kontrakten kan opsiges med 3 mdr.s. varsel fra begge sider. Lejemålet er påbegyndt den 1. maj 1954. Ved lejemålets ophør er kolonisterne pligtige til at aflevere det lejede i ryddeliggjort og planeret stand, således at også eventuelle bygningsfundamenter fjernes, og de kan ikke gøre noget som helst krav på erstatning for udførte forbedringer, anlagte ledninger m.v.
- Af kontrakten mellem Statsbanerne og Haveforeningen Brohaven fremgår, at lejemålet vedvarer indtil det opsiges fra en af siderne med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Dog er lejemålet uopsigeligt fra Statsbanernes side de første 10 år, idet Statsbanerne dog skal have ret til også inden for dette tidsrum at opsiges lejemålet med 3 mdr.s. varsel, såfremt Statsbanerne selv eller det offentlige skulle få brug for arealet. Lejemålet er påbegyndt den 1. maj 1943.
- Mellem Banestyrelsen og lejere af Banestyrelsens kolonihaver indgås ikke en decideret kontrakt. I forbindelse med udlejning af havelodder sender Banestyrelsen et brev til den pågældende lejer med en kopi af betingelserne for udlejen. Af standardbetingelserne fremgår, at lejemålet løber et år ad gangen, indtil det af en af parterne opsiges med en måneds varsel. Såfremt Banestyrelsen opsiges lejemålet af driftsmæssige årsager tilbagebetales lejen samt evt. skatter og afgifter svarende til lejemålets udløb. Herudover ydes ingen erstatning.

Ud over kontraktens varighed er det således også vedrørende kontraktens betingelser noget uensartede forhold kolonihaverne eksisterer under rundt omkring i landet.

Kolonihaveforbundets standardvedtægt for et kolonihaveområde

Nærværende beskrivelse af standardvedtægt har til formål at skitsere det vedtægtsgrundlag, der som udgangspunkt benyttes af foreninger tilknyttet Kolonihaveforbundet for Danmark. I den sammenhæng beskrives et udvalg af de forhold vedtægterne berører, og dermed på hvilken måde de forpligter foreningerne og deres medlemmer. Skitseringen af standardvedtæg-

ten sker med fokus på forhold af betydning for Kolonihaveudvalgets arbejde.

Kolonihaveforbundets standardvedtægt for et kolonihaveområde er optrykt i rapportens bilag 3.

Vedtægterne, som vedtages lokalt i eventuel tilpasset form, er for det første med til at sikre overholdelsen af de bestemmelser foreningerne og medlemmerne er pålagt i forhold til den offentlige regulering – primært i medfør af planlovens bestemmelser og kontraktlige forhold omkring udlejningen af arealet. For det andet er vedtægterne udtryk for en selvstændig regulering, der i foreningens – og dermed medlemmernes interesse – opstiller retningslinier for bl.a., hvem der kan optages som medlemmer, kapitalindskud, lejeafgift, ordensbestemmelser, regler for opsigelse eller ophævelse af lejemål og pligt-/fællesarbejde.

Forslaget til standardvedtægt for en kolonihaveforening indeholder som formålsparagraf en bestemmelse om, at forvaltningen af området sker i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets vedtægt, ligesom foreningen og dens medlemmer forpligtes til at være medlemmer af Kolonihaveforbundet. Den enkelte forening er således tæt knyttet til forbundet.

Med hensyn til hvem der kan optages som medlem i den enkelte forening, bestemmes bl.a., i hvilken kommune medlemmet skal have fast bopæl, og at et medlem ikke må være medlem af flere foreninger under Kolonihaveforbundet. Medlemmer kan være kolonister (aktive medlemmer) eller personer, som ønsker at overtage en have (passive medlemmer). Ved at kræve anden fast bopæl modvirkes, at kolonihaver overgår til helårsbeboelse, og bestemmelsen om, hvilken kommune boligen skal ligge i, betyder, at foreningen kan nægte et medlem optagelse eller opsige et medlem, hvis det viser sig, at pågældende bor i eller skifter bopæl til en anden kommune – eksempelvis meget langt fra foreningskommunen.

Vedrørende kapitalindskud og lejeafgift til foreningen reguleres bl.a. hvilke udgifter, der påhviler kolonisten, samt hvordan betaling af beløbene skal finde sted. Det er foreningens generalforsamling, der fastsætter lejeudgiften og evt. engangsbeløb til arbejder vedrørende kloak, vand, el og lignende i foreningen. Også angående ordensbestemmelser og bestemmelser for vedligeholdelse forpligtes medlemmet i vedtægterne, og det anføres, at overtrædelse kan medføre ophævelse af lejemålet. Omkring opsigelse og ophævelse af lejemål bestemmes i øvrigt, at kolonisten ikke kan overlade brugen til en anden. Afgår et medlem ved døden, har ægtefælle, samlever i

mindst 2 år eller slægtninge i op- og nedstigende linie som udgangspunkt mulighed for at fortsætte i lejeaftalen med foreningen. Foreningens bestyrelse afgør om vilkårene er opfyldt.

Foreningens medlemmer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelsesarbejde i foreningen, og medlemmerne kan, såfremt denne forpligtelse ikke overholdes, pålignes et strafgebyr.

I øvrigt indeholder vedtægterne en række almindelige bestemmelser for foreningen, herunder procedurer for afstemninger og beslutninger samt tegningsret, regnskab og revision. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed, mens bestyrelsen varetager den daglige ledelse. Opløsning af foreningen kan ikke ske, så længe der er en gældende kontrakt mellem foreningen, Kolonihaveforbundet og udlejer. Forslag til vedtægtsændringer skal indsendes til Kolonihaveforbundet til udtalelse inden generalforsamlingens behandling af forslaget.

Eksempler på foreningsvedtægter og deres anvendelse

Vejle Kommune har i 2000 udarbejdet en redegørelse om kolonihaver i kommunen, „Kolonihaver i Vejle”, oktober 2000. Redegørelsen giver bl.a. flere eksempler på vedtægter for kolonihaveforeninger og det beskrives, hvordan disse anvendes.

Det er den enkelte haveforening, der fastlægger egne vedtægter, der dog stort set beskrives som værende ens for alle foreningerne i kommunen, hvoraf der kun er 2 foreninger, der er medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark. Vedtægterne for foreningerne i Vejle Kommune anfører ud over de almindelige organisatoriske forhold bl.a. krav om pleje af haverne og håndtering af affald. For de fleste af kommunens kolonihaveområder gælder, at de er reserveret bosiddende i Vejle Kommune.

Det er haveforeningerne, der kontrollerer, at vedtægterne overholdes, og sanktionerer eventuelle overtrædelser. Kontrollen sker bl.a. ved såkaldte havevandring. Det sker, at en havelejer ekskluderes af en forening, om end det er sjældent. Kommunen anfører i redegørelsen, at variation mellem foreningerne med hensyn til hvor ofte der kontrolleres og anvendes sanktioner, ikke har afgørende betydning for kolonihavernes vedligeholdelse.

Ejeres forventninger/planer

Som led i kortlægningen er de største ejere blevet spurgt om deres planer om etablering af nye haver og nedlæggelse af eksisterende haver.

Kommunerne

Kommunerne har – ifølge udvalgets kortlægning – planer om at oprette i alt yderligere ca. 1.300 kolonihaver samt nedlægge ca. 450 kolonihaver. Nettoresultatet er en forøgelse på ca. 850 haver.

Det samlede resultat påvirkes væsentligt af en enkelt kommunes planer om yderligere 600 overnatningshaver (Sønderborg). I alt planlægger fjorten kommuner en vækst i antallet af kolonihaver. Samme antal kommuner planlægger at nedlægge kolonihaver.

Kommunernes Landsforening udsendte i foråret 2000 et spørgeskema til landets kommuner og bad dem oplyse, om de havde planer om nedlæggelse af kolonihaver. Denne undersøgelse viste, at 21 kommuner har planer om med tiden at inddrage arealer med kolonihaver til andre formål.

To af disse kommuner er nødt til at nedlægge et mindre antal kolonihaver i forbindelse med DSB's eventuelle baneudvidelse fra København til Ringsted, mens en kommune er berørt af, at Banestyrelsen har eksproprieret et areal til tunnel under banen.

Fjorten af kommunerne kan enten ikke opsigte kolonihaverne med kort varsel, eller har ingen planer om at nedlægge kolonihaver før efter år 2001. Seks af disse kommuner arbejder på at finde erstatningsarealer, mens fire ikke mener, at der er behov for at finde erstatningsarealer, fordi der allerede er ledige haver i kommunen.

Det efterlader fire kommuner, som eventuelt vil opsigte kolonihaver i år 2000. I tre af de fire kommuner vil der blive udlagt erstatningsarealer.

Det kan i øvrigt nævnes, at spørgeskemaundersøgelsen viser, at 7% af de kommuner, der har svaret, planlægger at anlægge nye haver.

Banestyrelsen

Banestyrelsen har oplyst, at der i forbindelse med Ringbaneprojektet i København nedlægges en række havelodder ved den kommende Flintholm Station i Vanløse. Der søges etableret nye havelodder til erstatning for de nedlagte.

DSB

Siden DSB er blevet en ”Selvstændig Offentlig Virksomhed” er det selskabs mål at sælge de ejendomme, som ikke på nuværende eller et senere tidspunkt påtænkes anvendt til trafikformål. Det betyder, at de arealer hvorpå kolonihaverne ligger, vil kunne anvendes til andre formål i et vist omfang, herunder salg til bymæssige formål.

Direktoratet for Fødevarerhverv

Direktoratet for Fødevarerhverv har ingen planer om at nedlægge eksisterende haveforeninger på direktoratets ejendomme.

1.5 Økonomi

Som fastsat i kommissoriet skal Kolonihaveudvalget foretage en grundig analyse af de økonomiske forhold omkring kolonihaver. Dette omfatter bl.a. en beskrivelse af prisdannelsen for kolonihaver og omkostningerne forbundet med besiddelse af disse. Dette afsnit om økonomi beskriver først overordnede forhold af betydning for prisdannelsen. Derefter gennemgås grundværdi og leje, handel med kolonihavehuse, omkostninger ved etablering og besiddelse af kolonihaver samt afslutningsvis betragtninger omkring de økonomiske konsekvenser af en kolonihavelovgivning.

De særlige økonomiske forhold på kolonihaveområdet betyder, at området i flere henseender adskiller sig væsentligt fra anden økonomisk aktivitet.

Normaltilfældet for kolonihaver er, at kolonisten ejer huset, men ikke grunden. Der er derfor tale om to forskellige og adskilte markeder: et marked for jord til udlejning samt et marked for huse på lejet grund.

Yderligere kan kolonihaver beskrives som bestående af relativt små grunde med beskedne til dels selvbyggede huse.

Den overvejende del af handelen med kolonihavehuse sker til regulerede priser, men det har ikke været muligt nærmere at bestemme forholdet mellem fri og reguleret handel. Den regulerede handel er normen for de kolonihaver, som er medlem af Kolonihaveforbundet.

Et yderområde er andelshaver, hvor grundene indgår i et fællesskøde omfattende alle grunde i foreningen. Prisdannelsen på andelshaver forekommer mindre reguleret, og prisniveauet synes i det mindste i nogle tilfælde at være tæt på sommerhuse.

Antallet af handler og handelsprisen kan, ifølge Kolonihaveforbundet, skønsmæssigt anslås til årligt at udgøre 6.000 kolonihavehuse (den gennemsnitlige indehavertid udgør 10 år) til en gennemsnitlig pris á 30.000,- kr. Ligeledes ifølge Kolonihaveforbundet forekommer antallet af ejerskift at være stabilt, mens der med hensyn til sammensætningen af efterspørgslen synes at være en tendens i retning af, at yngre børnefamilier med god økonomi i stigende grad bliver indehavere af kolonihavehuse.

Priserne på kolonihavehuse fordeler sig ikke jævnt omkring et gennemsnit. Prisdannelsen kan beskrives som en fordeling med tyngdepunkt i hver ende af prisskalaen. For det første det traditionelle område, som Kolonihaveforbundet angiver, med priser omkring 20.000,- til 40.000,- kr. med yderpriser ned til 5.000,- kr. og op til 80.000,- kr. For det andet en gruppe som især omfatter andelshaver, men også egentlige kolonihaver med høj standard herunder kloakering og beliggende i hovedstadsregionen, hvor priserne befinder sig i området 100.000,- kr. og helt op til kr. 600.000,- kr.

De årlige omkostninger ved at være kolonist beskrives oftest som værende mellem 2.000,- og 5.000,- kr. Dette beløb udtrykker alene kontingentet til haveforeningen, som omfatter jordleje, skatter, afgifter, vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

Foretages der en egentlig omkostningsberegning, vil den årlige udgift nærme sig de 30.000,- kr. Dette beløb fremkommer gennem at medtage husbyggeri til markedspriser samt fuld byggemodning inkl. kloakering udover jordleje etc.

I det efterfølgende vil de faktorer, som sætter rammerne for økonomien omkring kolonihaverne, søges beskrevet.

Leje af grund

Det var forventet, at der var en sammenhæng mellem grundværdi og den leje som kolonisten betaler til ejeren af jorden. En sådan sammenhæng har ikke kunnet påvises. Lejen synes ofte fastsat ud fra et udlejerønske om at minimere omkostningerne for lejerne.

Der er – som også nævnt tidligere – tale om følgende hovedaktører med hensyn til udlejning af grunde til kolonihaver: Kommunerne, Direktoratet for FødevarerErhverv, DSB og Banestyrelsen.

De kommunale udlejere har ikke ensartede principper for fastsættelsen af lejen. Københavns Kommune synes at følge Direktoratet for Fødevarer-Erhverv med hensyn til lejefastsættelse.

Banestyrelsen og DSB oplyser som udlejer, at lejen knap dækker administrationsomkostningerne.

Direktoratet for Fødevarer-Erhverv beregnede oprindeligt den årlige lejeafgift (jordleje) på baggrund af grundværdierne således, at lejeafgiften udgjorde en årlig forrentning på 5% af den til enhver tid værende grundværdi.

Foranlediget af de voldsomme grundværdistigninger, som fandt sted i 1970'erne og specielt berørte hovedstadsregionen, anmodede Kolonihaveforbundet for Danmark i 1982 direktoratet om, at parterne i fællesskab fandt frem til en ny måde at beregne og regulere lejeafgiften på. Det resulterede i en pristalsreguleret lejeafgift, der reguleres med stigningen i forbrugerprisindekset (årgennemsnit). Basislejen fastsattes i 1982 til 500,- kr. pr. have og basisindeks var forbrugerprisindekset for 1980. Der betales ikke lejeafgift for fællesarealer.

I år 2000 udgør den pristalsregulerede lejeafgift 1.040,- kr. pr. have for kolonihaver på de fleste af Direktoratets ejendomme. Der findes dog 5 haveforeninger i provinsen, der stadig betaler en lejeafgift beregnet som en procentsats af grundværdien. Denne sats er ændret fra de oprindelige 5% til 7%.

Beskatning

Jordejeren skal betale grundskyld til kommune og amt. Dette gælder også selv om ejeren af jorden er en kommune, da udleje til kolonihaveanvendelse skattemæssigt kategoriseres som erhvervsmæssig udleje (oplyst af Kommunedata og Københavns Kommunes økonomiske forvaltning).

Ejendomsværdiskat skal jordejeren betale af grundværdien og kolonистерne af bygningsværdien. Ofte vil der ikke være foretaget nogen ejendomsvurdering af bygningerne, da disses værdi skønnes at være under 100.000,- kr. og dermed bortfalder ejendomsværdiskatten. Vedrørende betalingen af ejendomsværdiskat betegner Kolonihaveforbundet denne som et „københavnæfenomen“.

I praksis betaler kolonihaveforeningerne de på ejendommen lignede skatter. Skatterne fordeles ligeligt blandt medlemmerne og indgår i kontingentbetalingen til haveforeningen.

Grundværdierne indgår her direkte i omkostningsdannelsen (i modsætning til lejefastsættelsen). Omfanget heraf varierer betydeligt – nemlig analogt med variationerne i vurderingerne. Som eksempel kan nævnes et årligt beløb på 500,- kr. i en kolonihave i Københavns omegn, hvilket må antages at ligge i den øvre ende af skalaen.

Handel med kolonihaver

For at forhindre „den usunde spekulation“, der var „til stor skade for den samlede kolonihavebevægelse“, og som havde mødt „en stigende kritik“ (citerer fra „Forretningsgang vedrørende medlemmers salg og køb af haver“, Københavnskredsen 1966), reguleres priserne på kolonihavehuse, som udlejes via Kolonihaveforbundet.

Det fremgår således, at årsagen til reguleringen af huspriserne skyldes en frygt for, at såfremt efterspørgselselementet fik fuld gennemslagskraft, ville huspriserne være betydeligt højere og dermed modvirke det sociale sigte med kolonihaverne.

Priserne kan således betragtes som maksimalpriser, som i perioder med efterspørgselspres vil være lavere end de priser, der ville skabe ligevægt på markedet. Derfor opstår der en risiko for supplerende betalinger udover den officielle pris samt en form for kødannelse – antagelig i form af voksende ventelister. Et efterspørgselspres på priserne ville imidlertid formodentlig til en vis grad kunne undgås, såfremt der gennem oprettelse af nye kolonihaver var et tilstrækkeligt udbud af kolonihaver.

Handelen foregår normalt således, at kolonihavehuset, der søges afhændet, gennem haveforeningen tilbydes personer optaget på foreningens ekspektanceliste (venteliste). Her er angivet, hvilket prisleje den købsinteresserede forestiller sig.

I det omfang sælger kan frasige ventelisten, og bestemme hvem der køber kolonihaven, vil der uanset prisreguleringen være mulighed for „penge under bordet“. Sådanne betalinger kan komme til udtryk i betalinger for løsøre over dettes værdi.

Som årsag til „sorte penge“ kan nævnes efterspørgselspres, men også at fine, velholdte kolonihavehuse på grund af reguleringsreglerne (se længere fremme) vanskeligt opnår en pris svarende til deres værdi.

Bedømt ud fra annoncemassen sker der herudover en betydelig handel via Den Blå Avis, mens dagbladene, ligeledes bedømt ud fra annoncemassen, er af mindre betydning.

Prisdannelsen på kolonihaver

- a. Regelfastsatte priser
- b. Anden prisfastsættelse

a. Regelfastsatte priser

For kolonihaver under Kolonihaveforbundet gælder, at priserne er fastsat ud fra „Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne“ (bilag 4).

„Prisen for en kolonihave fastsættes af et vurderingsudvalg, der i de fleste tilfælde består af en bygningskyndig, en havekyndig og et haveforeningsbestyrelsesmedlem. Alle tre er normalt haveejere i den samme haveforening, som de er vurderingsudvalg for. I visse tilfælde bytter to haveforeninger vurderingsudvalg.“ Der er ankemulighed.

Prisfastsættelsen opdeles i havens og bebyggelsens værdi.

Havens værdi bestemmes ud fra havens helhedsindtryk og størrelse.

Bebyggelsens værdi fastsættes ud fra et sæt enhedspriser omfattende hovedhus, udhuse, terrasser etc. Enhedspriserne følger udviklingen i forbrugerprisindekset to år tilbage.

Prisen pr. m² kolonihavehus kan ud fra gældende regelsæt maksimalt udgøre 2.500,- kr.

Prisen nedskrives med 3% årligt fra opførelsesåret, men således, at de 3% summeres over antallet af år, „således at bebyggelsen i en alder af 30 år er nedskrevet til en scrapværdi udgørende 10% af nyværdi“. Konsekvensen heraf er, at såfremt kolonihavehuset er over 33 år, vil prisen være 0. Regelsættet kan således være til skade for bevarelsen af gamle bevaringsværdige kolonihuse, da en god vedligeholdelse ikke med sikkerhed honoreres.

Dokumenterede/sandsynliggjorte renoverings- og forbedringsarbejder kan dog kompensere for værdinedskrivningen, men ikke i et omfang der kan få prisen til at være større end den fremkomne nutidspris (2.500,- kr. pr. m²)

b. Anden prisfastsættelse

Andelshaver er som hovedregel frit omsættelige. Dog gælder for de andelshaveforeninger, der er organiseret i Kolonihaveforbundet, at arealprisen normalt ikke må overstige jordens vurderingspris.

Faktiske priser på kolonihavehuse

Kolonihaveforbundet anslår, at den gennemsnitlige pris pr. kolonihave er 30.000,- kr. Herudover kan ud fra artikler og annoncer foretages en løselig beskrivelse af priserne.

Kolonihavehuse i provinsen sælges for priser fra 10.000,- til 60.000,- kr., mens priserne for huse i omegnen af København angives til 30.000,- til 150.000,- kr.

For andelshavehuse er priserne betydeligt højere, således fremgår ofte prisforlangender fra ca. 100.000,- til 600.000,- kr. i hovedstadsregionen.

Etablering af grunde til kolonihaver

Etablering af grunde til kolonihaveanvendelse omfatter grundkøb samt byggemodningen af de købte grundarealer. Herefter vil ejer kunne overlade den resterende etablering til lejer. Grundpriserne vil udvise en betydelig spredning.

Kriterierne for placering af kolonihaver vil være bynærhed samt gode trafikforhold. Opfyldelsen af disse kriterier vil ved fri prisdannelse give en høj grundpris. Nærmeste sammenligning synes at være til enfamiliehuse på grunde op til 1.000 m². Ved ejendomsvurderingen 2000 var den gennemsnitlige grundværdi for denne ejendomstype i hele landet 296,- pr. m² med en spredning af gennemsnittene for de enkelte amter fra 100,- til 800,- kr. pr. m².

Er det muligt at erhverve arealer beliggende i landzone, vil priserne være langt lavere. Således kan nævnes, at Direktoratet for FødevarerErhverv i juni 2000 købte 6,1 ha landbrugsjord for knap 16,- kr. pr. m².

Byggemodningen er detaljeret beskrevet i „Kolonihaver i Danmark“, Planstyrelsen, Miljøministeriet, 1979.

Efterfølgende er anvendt model 2 herfra, og omkostningsbeløbene er fremført til dagens priser ved hjælp af boligbyggeomkostningsindekset og herefter tillagt moms.

Byggemodning ekskl. kloakering omfatter følgende poster og beløb:

		Materialer og arbejds- løn i kr.
1.	Veje, stier og parkeringsplads	21.000
2.	Vand	7.000
3.	El	9.000
4.	Afskærmende beplantning, hække, fællesareal	7.000
5.	Andre omkostninger	6.000
6.	I alt	50.000

Kloakeringsudgifterne er sat til 65.000,- kr. pr. have, hvilket er baseret på et skøn fra kolonihavebladet nr. 4, 1991, på 50.000,- kr., ført til nutidspriser med reguleringsindeks for boligbyggeri.

Til sammenligning kan tjene, at byggemodningen i 1988 i den af Direktoratet for Fødevarerhverv oprettede haveforening „Sommervirke“ i Tårnby udgjorde 37.300,- kr. pr. have. Fremført til nutidspriser bliver beløbet 53.000,- kr. pr. have.

Byggemodningen omfattede en kloakering med fællestoiletter – ikke kloakering frem til de enkelte havehuse.

*Omkostninger ved etablering af kolonihavegrunde
(angivet pr. grund á 400 m²)*

	Beregningsforudsætninger	Beløb i alt
Køb af grund	400 m ² á 300 kr.	120.000
Køb af fællesareal	250 m ² á 300 kr.	75.000
Byggemodning ekskl. kloakering	50.000 kr.	50.000
Kloakering	65.000 kr.	65.000
I alt		310.000

De samlede omkostninger ved etablering af en kolonihavegrund på 400 m² andrager ved de viste forudsætninger 310.000,- kr. Der er knyttet en betydelig usikkerhed til grundprisen. Anvendes grundpriserne fra seneste jordkøb af Direktoratet for Fødevarerhverv (15,57 kr. pr. m²) bliver etableringsomkostningerne reduceret til ca. 125.000,- kr.

Omkostninger ved besiddelse af kolonihaver

Nedenfor er foretaget en beregning af de årlige omkostninger ved besiddelse af en kolonihave med det formål at illustrere, hvilken vægt de enkelte omkostningstyper har. Inden gennemgangen af beregningsresultaterne for omkostningerne ved etablering af kolonihaver og de årlige omkostninger ved besiddelse heraf, beskrives de anvendte beregningsforudsætninger.

Beskrivelse af beregningsforudsætninger

Udlejer har bekostet grundkøb og byggemodning som ovenfor beskrevet.

Udgifter til vand, el og lignende er ikke medtaget i beregningen, da disse omkostninger alternativt skulle være afholdt i boligen.

Grundværdien svarer til landsgennemsnittet for kolonihaver. Grundværdien indgår i beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat.

Kolonihavehuset er 40 m². Det er antaget, at byggeriet udføres for 4.000,- kr. pr. m² (Kolonihaveforbundets skøn), der er ikke medtaget omkostninger i forbindelse med opførelse af udhus, terrasse m.v.

Der er ikke beregnet afdrag af gæld. Der er derimod beregnet vedligeholdelsesomkostninger på simpleste måde, nemlig ved lige store årlige beløb over levetiden, selvom vedligeholdelsen vil være lav i starten og derefter øges i takt med bygningens/anlæggets alder.

Lejen udgør ifølge Kolonihaveforbundet i gennemsnit for hele landet 2,- kr. pr. m² have.

Efterfølgende beregning viser et omkostningsniveau på godt 2.000,- kr. månedligt, med tyngden på byggemodningsomkostningerne inkl. kloakering og vedligeholdelse af foretagne byggemodningsomkostninger. Disse omkostninger udgør knap halvdelen af de årlige omkostninger i det angivne eksempel. Det skal i den forbindelse bemærkes, at kolonihavekortlægningen har vist, at kun et fåtal af landets kolonihaver har kloakering helt frem til det enkelte hus.

Opførelse og vedligeholdelse af bygninger kan desuden være overvurderet, fordi arbejdet i en vis udstrækning ofte kan udføres af kolonisten selv, hvilket vil nedbringe bl.a. etableringsomkostningerne og dermed de årlige omkostninger ved at have en kolonihave.

*Årlige omkostninger ved besiddelse af en kolonihave
(40 m² hus på 400 m² grund)*

	Beregningsforudsætninger	Beløb i alt
Leje af grund	400 m ² à 2,- kr.	800
Grundskyld	400 m ² à 38,- kr. x 2,5%	380
Ejendomsværdiskat af grund	400 m ² à 38 kr. x 0,8%	122
Byggemodning ekskl. kloakering	50.000 kr. x 7%	3.500
Kloakering	65.000 kr. x 7%	4.550
Vedligeholdelse af foretagne byggemodning	125.000 kr. ligelig fordelt over 30 år	3.833
Huskøb/-byggeri	40 m ² à 4.000 kr. =160.000 kr. x 5% (rente efter skat)	8.000
Vedligeholdelse	afskrivning af bygning over 30 år med lige store årlige rater.	5.333
Ejendomsværdiskat af bygning	160.000 kr. multipliceret med 0,8% minus fradrag kr. 1.200	80
I alt		26.598

Det må vurderes, hvilket omkostningsniveau der er i overensstemmelse med ønsket om, at lavindkomstgrupper skal kunne erhverve sig kolonihaver.

Til sammenligning kan det nævnes, at i 1997 udgjorde den gennemsnitlige årlige familieindkomst i den nedre kvartil 126.300,- kr. Hovedparten indenfor denne indkomstgruppe udgjordes af enlige uden børn, hvor den gennemsnitlige indkomst udgjorde 108.500,- kr.

Betragtninger omkring de økonomiske konsekvenser af en kolonihavelovgivning

Såfremt kolonihave(hus)ejerne får en sikkerhed for, at lejemålet er uopsigeligt kan det medføre en betydelig stigning i værdierne af ejendommene. Grunden vil herved i praksis blive ejet af indehaveren af lejemålet.

Disse forhold behøver naturligvis ikke at slå ind på de faktiske handelsværdier, såfremt priserne er regelfastsatte, og anvisningen af kolonihavehuse foregår centralt og ikke mellem parterne.

Antageligt vil en sikkerhed for lejemålets varighed yderligere medføre, at der vil ske en udbygning og forbedring af kolonihavehusene, hvilket med de nuværende regler vil betyde en højere pris ved ejerskifte. Dette vil kunne undgås, hvis der fastsættes regler omkring bebyggelsen af de enkelte kolonihavegrunde, eller der fastsættes maksimumpriser på husene.

Såfremt en forbedring af lovgrundlaget for kolonihaverne afspejles i en vækst i handelspriserne, vil det medføre uønskede konsekvenser. Kolonihaverne kan blive så dyre, at dette kommer i modstrid med formålet om at sikre lavindkomstgruppers adgang til at besidde en kolonihave. Der vil under alle omstændigheder ske en formuestigning for de personer, der besidder kolonihaverne. Det er vigtigt, at denne stigning ikke kan materialiseres og dermed skabe en utilsigtet omfordeling i samfundet.

1.6 Muligheder i den eksisterende lovgivning for regulering, sikring og oprettelse af nye kolonihaver

Miljø- og Energiministeriets lovgivning

Planlægning for kolonihaver – hvad kan man efter de gældende regler i planloven?

I det følgende gennemgås, hvilke reguleringsmuligheder de offentlige myndigheder har i forhold til kolonihaver inden for planlovens område. Overordnet betragtet er reguleringsmulighederne mange inden for de gældende rammer, men i forhold til bevarelse af de eksisterende samt oprettelse af nye kolonihaver har den gældende lovgivning ikke udmøntet sig i en ensartet praksis.

Efter en gennemgang af de gældende regler, opsummeres de senere års praksis for regulering af kolonihaver.

Regionplaner

Regionplanmyndigheden lægger rammerne for den fremtidige arealanvendelse i regionen. I regionplanen kan der fastsættes retningslinier for kolonihaver, når emnet har regional betydning, hvilket er tilfældet i hovedstadsregionen. Det betyder, at Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) efter de gældende regler i planloven kan fastsætte retningslinier om f.eks. fastholdelse af kolonihaveområder eller udpege nye områder til kolonihaver.

Regionplanretningslinier for arealer til kolonihaveformål har hjemmel i planlovens § 6, stk. 3, nr. 10 om beliggenheden af arealer til fritidsformål og i § 6, stk. 3, nr. 14, hvis der udstedes et landsplandirektiv.

Bestemmelsen om beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaver (§ 6, stk. 3, nr. 10) er en delvis videreførelse af lands- og regionplanlovens § 7, stk. 1, nr. 11 og Hovedstadsregionplanlovens § 2, stk. 1, nr. 9, der omfattede ”størrelsen og beliggenheden af sommerhusområder og andre arealer til fritidsformål”. Bestemmelsen om andre arealer til fritidsformål fortolkes af Miljø- og Energiministeriet således, at der er hjemmel til at fastsætte retningslinier for kolonihaver, når der er behov for regionale retningslinier. Det vil der først og fremmest være i hovedstadsregionen, da der her kan være kommuner, der ikke har mulighed for at tilvejebringe jord til kolonihaver inden for kommunegrænsen.

Hvis der udstedes et landsplandirektiv om kolonihaveforhold, er der også hjemmel til at fastsætte regionplanretningslinier om dette emne. Efter planlovens § 6, stk. 3, nr. 14, skal regionplanen således indeholde retningslinier for ”realiseringen af regler eller beslutninger efter lovens § 3”.

Kommune- og lokalplaner

Kommuneplanen kan fastsætte rammer for områder til kolonihaveformål, men det er kommunen, der afgør, i hvilket omfang det skal ske, hvis der ikke er bindende bestemmelser i regionplanretningslinier og/eller landsplandirektiver.

Efter planlovens § 11, stk. 4, skal kommuneplanens hovedstruktur angive „de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen, herunder udbygning med boliger og arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyning og rekreative områder”. Kolonihaver hører under rekreative områder.

I det omfang den kommunale planlægning omfatter kolonihaver, skal der endvidere fastsættes rammer for lokalplanlægningen efter § 11, stk. 5, nr. 6, der omhandler „*områder til friluftformål*“.

Grønne områder og kolonihaveområder var direkte nævnt i Kommuneplanlovens § 3, stk. 3, om rammerne for lokalplanlægningen, men den omstændighed, at disse emner ikke er gentaget i planlovens § 11, stk. 5, har ingen betydning. I lovforslagets bemærkninger til § 11 anføres det, at bestemmelsen „svarer til Kommuneplanlovens §§ 2, 3 og 5 med redaktionelle ændringer”.

I en lokalplan kan der efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, fastsættes bestemmelse om, at et område udlægges til anvendelse til kolonihaver. Det indebærer sandsynligvis, at området skal betragtes som udlagt til et offentligt formål, således at en ejer efter reglerne i § 48 kan rejse krav om overtagelse af ejendommen mod erstatning og få medhold heri, hvis anvendelsen til kolonihaver ikke kan anses for en økonomisk rimelig anvendelse svarende til udnyttelsen af de omliggende ejendomme. Kommunens risiko for at skulle overtage vil afhænge af, om der er tale om et landzoneareal eller et byzoneareal, hvor de omliggende ejendomme er eller kan forventes at blive mere intensivt udnyttet.

Lokalplanen er bindende for grundejerne, men de er ikke forpligtede til at realisere den. De kan fortsætte den hidtidige anvendelse, men vil de ændre anvendelsen, skal de overholde lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 47 ekspropriere til virkeliggørelse af lokalplanen, hvis ejerne ikke selv vil.

Landsplandirektiv og call-in

Planlægningen for kolonihaver som et rekreativt tilbud til bybefolkningen kan også ske ved udstedelse af et landsplandirektiv med nærmere krav til den regionale og kommunale planlægning. Regulering gennem et landsplandirektiv, der kræver en aktiv handlen fra den siddende minister, er dog ikke så stærk som en lovregulering, der kun kan ændres med Folketingets medvirken.

Efter planlovens § 3, stk. 1, kan miljø- og energiministeren „til varetagelse af landsplanmæssige interesser, herunder sikring af kvalitet i planlægningen, fastsætte regler for indholdet af planlægningen efter loven”. Bestemmelsen er en videreførelse af bestemmelsen om landsplandirektiver i lands- og regionplanlovens § 4, stk. 1.

Efter planlovens § 3, stk. 4, kan miljø- og energiministeren „i særlige tilfælde beslutte at overtage Hovedstadens Udviklingsråds, amtsråds og kommunalbestyrelsers beføjelser efter loven i sager, der ... har større betydning”. Bestemmelser om indkaldelse af kommuneplaner og lokalplaner fandtes også i Kommuneplanloven henholdsvis § 10, stk. 1, og § 28, stk. 1.

Planlovens § 3 indeholder (sammen med § 29, stk. 1, om indsigelse mod regionplanforslag) miljø- og energiministerens landsplanbeføjelser. Det blev under behandlingen af lovforslaget ved et ændringsforslag i betænkningen præciseret, at anvendelsesområdet for bestemmelsen i § 3, stk. 1, „i

særlig grad vil være landsplandirektiver, der båret af landsplanhensyn fastsætter krav til region-, kommune- og lokalplanlægningen”.

Det blev endvidere ved ændringsforslag til § 3, stk. 3 og 4, markeret, „at ministerens bemyndigelse som efter hidtidig praksis alene tænkes benyttet undtagelsesvis, når væsentlige overordnede interesser tilsiger det”.

Der kan altså stilles krav til region-, kommune- og lokalplanlægningen, når landsplanhensyn, dvs. væsentlige overordnede hensyn begrunder det. Hvad det er, må som udgangspunkt være regeringens vurdering, som er undergivet det sædvanlige ansvar over for Folketinget. Men det er også et retligt spørgsmål, der kan efterprøves af domstolene. Spørgsmål om hjemmelen til et direktiv eller en indkaldelse af et planforslag og ministerens anvendelse af beføjelserne kan endvidere indbringes for Folketingets Ombudsmand.

Et andet eksempel på varetagelse af landsplanhensyn er det tidligere cirkulære om planlægning og administration af kystområderne (nr. 215 af 19. december 1991), der var udstedt i medfør af planlovens § 3, stk. 1. Cirkulæret blev ved en lovændring i 1994 afløst af planlægningsbestemmelserne for kystområderne i selve loven. Det skete ikke, fordi der var tvivl om hjemmelen, men fordi der var et politisk ønske om at styrke beskyttelsen af kystområderne ved en lovfæstelse af bestemmelserne.

Tilvejebringelse af kolonihaver som et rekreativt tilbud til bybefolkningen er klart et emne, der kan begrunde udstedelse af et landsplandirektiv med nærmere krav til den regionale og kommunale planlægning.

Miljøministeren har tidligere grebet ind over for nedlæggelse af kolonihaver i Herlev Kommune i en sag fra 1980. Konkret bestod sagen i, at et kommuneplanforslag, der betød nedlæggelse af et kolonihaveområde i Herlev, blev indkaldt af miljøministeren efter Kommuneplanlovens § 10, stk. 1. Baggrunden herfor var, at spørgsmålet om sikring af eksisterende kolonihaver og mulighederne for fortsat at dække behovet for nye kolonihaver forinden var taget op i landsplanredegørelserne i 1976 og 1977, hvilket var fulgt op i vejledninger udgivet af den daværende Planstyrelse. Det indgik desuden i regionplanlægningen for hovedstadsregionen.

Hvilke krav til den regionale og kommunale planlægning der kan stilles, afhænger af en afvejning af behovet for regulering over for byrden af et indgreb for henholdsvis kommunerne og regionplanmyndighederne.

Kommunerne har gennem deres planlægningskompetence betydelige muligheder for at regulere arealanvendelsen i kommunen. Uden for hovedstadsregionen vil det derfor f.eks. næppe være et uforholdsmæssigt byrdefuldt krav til større kommuner med etageboligbebyggelse, at de i deres planlægning skal sikre udlæg af arealer til kolonihaver i et antal, der står i rimeligt forhold til antallet af etageboliger.

I hovedstadsregionen er der kommuner, der er udbygget i så høj grad, at der ikke reelt er mulighed for at finde ledige arealer inden for den enkelte kommune. Her er der behov for en planlægning på regionalt niveau. Det vurderes derfor også, at der er hjemmel til i et landsplandirektiv at pålægge Hovedstadens Udviklingsråd en forpligtelse, både til at planlægge for tilvejebringelse af flere kolonihaver og til at sikre, at der ikke i kommune- og lokalplaner gives mulighed for nedlæggelse af eksisterende kolonihaver, uden at der samtidig udlægges areal til et tilsvarende antal haver i den pågældende kommune eller en anden kommune.

Hidtidig praksis med fokus på hovedstadsregionen

Regionplan 1989 for Københavns Amt, Frederiksborg Amt, Roskilde Amt, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune indeholdt følgende retningslinier for kolonihaver:

„For at imødekomme behovet for kolonihaver skal det nuværende antal kolonihaver bevares. Ved nedlæggelse af eksisterende kolonihaver skal der derfor tilvejebringes velbeliggende erstatningsarealer. Behovet for nye haver skal imødekommes ved nyetablering af haver inden for de tre havekategorier: Overnatningshaver, daghaver og beboerhaver. ...Der udpeges 7 interesseområder, hvor der kan etableres regionale overnatningshaver efter en nærmere planlægning”.

Regionplanen var vedtaget af Hovedstadsrådet, og den blev godkendt af miljøministeren den 15. december 1989. Da Hovedstadsrådet blev nedlagt den 1. januar 1990, blev regionplanen ved et landsplandirektiv (cirkulære af 28. december 1989) gjort til regionplan i de tre amter og kommuneplan i de to kommuner. Den gjaldt herefter i disse områder, indtil der blev tilvejebragt nye regionplaner henholdsvis kommuneplaner i 1993.

I de fem regionplaner henholdsvis kommuneplaner for hovedstadsregionen fra 1993 blev der foretaget visse ændringer af retningslinierne for kolonihaver. I Københavns Amt blev reglerne skærpet, idet muligheden for at nedlægge overnatningshaver forsvandt. Roskilde Amt videreførte de hidtidige målsætninger og fastsatte retningslinier om yderligere overnatningshaver

samt beboerhaver i forbindelse med fremtidigt etageboligbyggeri. I Frederiksborg Amt samt København og Frederiksborg kommuner blev der ikke fastsat egentlige retningslinier for kolonihaver.

De nuværende bestemmelser for hovedstadsregionens kolonihaver findes i 1997-regionplanerne og de to seneste kommuneplaner for Københavns og Frederiksborg kommuner.

Københavns Amt har fra 1993 til 1997-planen foretaget væsentlige ændringer på området. Amtet har besluttet, at fastholdelsesprincippet for overnatningshaver nu kun gælder i landområdet. Det indebærer, at der ikke findes regionplanretningslinier eller hensigtserklæringer for byhaverne – hverken om fastholdelse eller om at der ved nedlæggelse skal tilvejebringes erstatningshaver. Det er nu op til kommunerne at afgøre, om kolonihaverne skal bevares. Frederiksborg Amts regionplan 1997 indeholder fortsat ingen retningslinier om kolonihaver. Roskilde Amt har videreført sine bemærkninger om, at det nuværende antal kolonihaver bør bevares, samt at der ved nedlæggelse af haver bør peges på erstatningsarealer.

Københavns Kommunes kommuneplan 1997 viderefører principperne fra kommuneplan 1993. Det vil sige, at der ikke er egentlige fastholdelsesbestemmelser, men hensigtserklæringer om at opretholde de eksisterende haveforeninger, som ligger i områder, der er udlagt til anden anvendelse så længe som muligt. Til erstatning for de haver, der overgår til anden anvendelse, er der udpeget arealer til nye haver. Frederiksborg Kommunes kommuneplan indeholder heller ikke fastholdelsesbestemmelser, men en hensigtserklæring om, at kolonihaver, der ikke skal nedlægges pga. anlæggelse af minimetroen, søges bevaret.

De manglende retningslinier i Københavns Amts regionplan 1997 medførte, at haveforeningen Nordre Eng i Tårnby Kommune kunne nedlægges, og kommunalbestyrelsen i Frederiksborg Kommune fraveg sin hensigtserklæring om, at kolonihaver søges bevaret, da DSB ønskede at frasælge arealet, hvor haveforeningen Dalgas ligger, til opførelse af boliger.

Regionplanerne for det øvrige land omfatter ikke direkte regionplanmæssige retningslinier. Århus Amt omtaler kolonihaver i regionplanens mere vejledende redegørelsesdel. Fyns Amt, Storstrøms Amt, Vestsjællands Amt og Ribe Amt beskæftiger sig ikke med kolonihaver – kolonihaverne betragtes som et kommunalt anliggende.

Naturbeskyttelsesloven – fredning

Naturbeskyttelseslovens fredningsbestemmelser findes i lovens kapitel 6. I § 38 fastlægges rammerne for indholdet af en fredning. Fredninger kan gennemføres med henblik på at sikre samtlige de formål, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Der er således hjemmel i naturbeskyttelsesloven til at gennemføre fredning af en kolonihave, såfremt dette må anses for nødvendigt for at bevare de kulturhistoriske værdier (kulturmiljø) og/eller må anses for at udgøre et væsentligt bynært rekreativt område. Det sidste vil dog forudsætte, at der er sikret offentlig adgang til området.

Det er en grundlæggende forudsætning for gennemførelse af fredninger, at de kun rejses i de tilfælde, hvor behovet for beskyttelse og pleje eller fremme af befolkningens friluftsliv ikke kan opfyldes ved anvendelse af bestemmelserne i den generelle naturbeskyttelses- og arealanvendelseslovgivning.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser er i to tilfælde blevet anvendt til gennemførelse af naturfredninger af kolonihaveområder. Kolonihaverne er fredet pga. deres særlige kulturhistoriske værdi. Således er Hjelmhaverne i Aabenraa blevet fredet i 1979, mens der i begyndelsen af 1999 blev rejst naturfredningssag for Haveforeningen Dalgas på Frederiksberg. Fredningen blev gennemført ved fredningsnævnet, men sagen er påklaget til Naturklagenævnet.

Der er i øvrigt igennem mange år gennemført naturfredninger for arealer, som også omfatter kolonihaver. Fredningsbestemmelserne sigter i disse tilfælde ikke direkte mod en sikring af kolonihaveområdet. Formålet med at inddrage disse arealer i fredningerne er imidlertid almindeligvis at undgå, at kolonihaveområderne hen ad vejen konverteres til formål, som ikke er forenelige med intentionerne bag fredningen af naturområdet.

Det kan endelig nævnes, at det i et enkelt tilfælde er besluttet at sikre kolonihaver gennem bygningsfredning. Det gælder for C. Th. Sørensens „runde haver“ i Nærum, nord for København. Området er fredet pga. havernes arkitektoniske værdi. Kolonihaveområder kan altså sikres enten gennem bygningsfredning eller gennem en naturfredning. Det klassiske eksempel er have- og parkanlæg, hvor valg af fredningsinstrument afhænger af, hvilken sammenhæng anlægget indgår i.

Fødevarerministeriets lovgivning

Jordkøbsloven – Erhvervelse af jord til oprettelse af kolonihaver

I medfør af § 18, stk. 1, nr. 4 i jordkøbsloven (Lov nr. 181 af 28. april 1971, jf. Lovbekendtgørelse nr. 493 af 13. juni 1997) kan ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri erhverve fast ejendom for at fremskaffe jord til oprettelse af havekolonier. Der kan her være tale om både overnatningshaver og daghaver.

I medfør af § 27 i jordkøbsloven kan ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri lade udføre anlægsarbejder på indkøbte arealer (grundforbedringsarbejder, vejanlæg og læplantningsarbejder samt i særlige tilfælde elforsynings-, varmforsynings-, vandforsynings- og kloakeringsanlæg).

Beføjelserne i § 18 og § 27 er henlagt til Direktoratet for Fødevarer-Erhverv.

Praksis siden 1961

I 1961 gik Statens Jordlovsudvalg – nu Direktoratet for FødevarerErhverv – over til at beholde ejendomsretten til de arealer, der erhverves til kolonihaver. Erhvervelsen af et konkret areal sker som oftest på baggrund af en henvendelse fra Kolonihaveforbundet for Danmark eller fra en kommune. Når arealet er erhvervet, sørger Direktoratet for udstykning og byggemodning. Det byggemodnede areal udlejes herefter til Kolonihaveforbundet for Danmark, som videreudlejer det til den pågældende nyoprettede haveforening. Haveforeningen står så i sidste ende for udlejningen af de enkelte haver.

Proceduren ved anlæg af kolonihaver

Den hidtidige procedure har været, at når et til kolonihaver velegnet areal er erhvervet, udpeger Direktoratet sammen med Kolonihaveforbundet de nødvendige teknikere – en landinspektør til at forestå arealets eventuelle udstykning samt opmåling af havelodder, en rådgivende ingeniør til at stå for byggemodningen samt en landskabsarkitekt til at udarbejde haveplan og planlægning af fællesarealer. Herefter afholdes møde med den pågældende kommune, således at de tekniske arbejder udføres i overensstemmelse med kommunens krav til området. Kommunen udarbejder lokalplan. Når byggemodningen er færdig oprettes en lejekontrakt med Kolonihaveforbundet. Nye lejemaal løber som hovedregel over en 50-årig periode. I sidste ende påhviler det den enkelte haveforening at afholde byggemodningsomkostningerne. Dette sker gennem en tidsbegrænset tillægsleje, der erlægges

halvårligt med ydelser svarende til ydelserne på et annuitetslån med en afdragstid på 15 - 20 år.

På denne måde er der siden 1961 oprettet 31 haveforeninger med ca. 6.100 haver, heraf 22 haveforeninger i hovedstadsregionen og 9 i det øvrige land.

By- og Boligministeriets lovgivning

Det er ikke muligt inden for By- og Boligministeriets lovgivning at fremskaffe arealer eller yde støtte til etablering af kolonihaver (overnatnings- eller daghaver). Ministeriets lovgivning omfatter alene beboerhaver.

Med hensyn til regulering af kolonihaver i øvrigt inden for By- og Boligministeriets område, så indeholder ministeriets byggelovgivning bestemmelser om kolonihavehuse.

Byfornyelses- og boliglovgivningen

Efter lov om almene boliger er der mulighed for at tilvejebringe arealer og yde støtte til etablering af beboerhaver i forbindelse med opførelse af almene boliger, eller efterfølgende at etablere beboerhaver på eksisterende fællesarealer. De omkostninger, der er forbundet med etableringen, lægges på huslejen. Beboerhaverne administreres af boligforeningen og vil være forbeholdt beboerne i de almene boliger. Boligforeningen har ikke mulighed for at indkøbe arealer uden for boligforeningens fællesarealer til etablering af beboerhaver.

Efter lov om byfornyelse kan der laves grønne friarealforbedringer i forbindelse med bygningsfornyelsen, men friarealforbedringen kan ikke gennemføres for arealer, som har/vil få karakter af private haver. Der kan indrettes arealer til dyrkning af grøntsager/blomster i forbindelse med friarealforbedringerne, og disse arealer vil kunne anvendes af beboerne. Administrationen af arealerne er en del af den almindelige administration af fællesarealerne (gårdlaug).

Byggelovgivningen

By- og Boligministeriets „Bygningsreglement for småhuse 1998“, som har hjemmel i byggelovens § 5, indeholder bestemmelser, der regulerer kolonihavehuse.

Kolonihavehuse kan opføres uden anmeldelse eller byggetilladelse, men skal overholde bestemmelserne i reglementet i det omfang, de gælder for

det pågældende arbejde. Bestemmelserne for kolonihavehuse fremgår af reglementets afsnit 13, som indeholder bestemmelser vedrørende ildsteder og skorstene og vand- og afløbsinstallationer. Bestemmelserne i afsnit 13 gælder alene, når kolonihavehuset i øvrigt er tilladt og kolonihavehusets størrelse og placering er fastlagt i lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.



Del 2

2. Kommende kolonihavelovgivning – formål og modeller

På baggrund af den analyse af hele kolonihaveområdet, som er foretaget i rapportens Del 1 opstiller Kolonihaveudvalget – i overensstemmelse med kommissoriet – nu i Del 2 modeller for en eventuel kommende regulering af kolonihaveområdet i Danmark. Udvalget kommenterer også mulighederne for at vurdere modellernes økonomiske konsekvenser.

2.1 Værdier

Kolonihaveudvalget har under sit arbejde drøftet hvilke værdier, der særligt karakteriserer kolonihaverne – hvilke værdier det er væsentligt at søge sikret ved en kommende ny lovgivning. Kolonihavernes særpræg skal bevares.

Udvalget finder på den baggrund, at følgende værdier bør ligge til grund for opstillingen af modeller:

- *Sociale værdier*, hvormed der forstås kolonihavers værdi for lavindkomstgrupper som rum for samvær, som frirum og som betydning for udvikling af fælles forståelse og medansvar
- *Kulturelle værdier*, hvormed forstås kolonihavers værdi som bebyggelsestype, som kulturelement i byen og som mulighed for mellem-menneskelig udveksling inden for og på tværs af befolkningsgrupper
- *Rekreative værdier*, hvormed forstås havernes funktion som bolignære og integrerede naturområder med mulighed for adspredelse for kolonister og bybefolkning i øvrigt
- *Miljømæssige værdier*, hvormed forstås havernes sundheds- og dyrkningsmæssige værdi samt økologiske betydning som medvirken til forståelsen af naturens kredsløb og behovet for en bæredygtig udvikling

Det er især væsentligt at bevare de nuværende ejerformer, dvs. at kolonihaverne primært lejes frem for ejes. Lejeformen fastholder efter udvalgets opfattelse kolonihaverne som et økonomisk realistisk tilbud til bybefolkningen. Selvejede kolonihaver har en tendens til at stige i værdi. Priserne ved salg følger markedspriserne, og kolonihavehusene har også en tendens til at blive bedre og bedre og dermed også dyrere og dyrere at overtage. Et

øget selveje af kolonihaverne vil således betyde, at kolonihaverne gradvist mister deres værdi som socialt tilbud for den økonomisk svagere stillede del af befolkningen.

Kolonihaveudvalget kan ikke anbefale en sådan udvikling. Udvalget skal derfor også anbefale, at en kommende lovgivning, der betyder en bedre sikring af kolonihaverne, ikke samtidig medfører en stigning i prisen for at besidde en kolonihave.

Udvalgets holdning på dette punkt har endelig som konsekvens, at udvalget ikke nedenfor opstiller en lovmodel, hvori det foreslås, at haverne gradvist overgår til selveje. Som det er fremgået af rapportens første del, udvikler selvejerhaverne sig stort set altid til at blive dyrere end almindelige kolonihaver. Det sociale sigte med haverne går dermed i høj grad tabt.

2.2 Tysk kolonihavelov

Kolonihaveudvalget har bemærket sig, at der siden 1983 har været en kolonihavelov i Tyskland. Loven fungerer, ifølge Kolonihaveforbundet, godt og har løst en række problemer for haveforeningerne såvel som for myndighederne. En tilsvarende kolonihavelov findes i Østrig.

Udvalget har studeret den tyske kolonihavelov og ladet sig inspirere heraf. En ”uautoriseret” oversættelse af loven findes i bilag 5. Nedenfor gennemgås lovens hovedtræk:

Definition

Loven (Bundeskleingartengesetz) definerer en kolonihave som en have, der af brugeren anvendes til ikke-erhvervsmæssigt havebrug (f.eks. til selvforsyning med frugt- og grøntsager eller til rekreative formål) og ligger i et haveanlæg, som udgøres af flere enkelthaver med fællesfaciliteter.

Endvidere opremses, hvad der ikke betragtes som kolonihaver, herunder bl.a. såkaldte beboelseshaver og grundstykker, hvor der kun må dyrkes bestemte havebrugsprodukter eller etårige planter.

Permanente kolonihaver

En kolonihave defineres som permanent, hvis dette er bestemt i en lokalplan. Permanente kolonihaver er betydeligt bedre beskyttet end øvrige. I forhold til lovens overgangsbestemmelser skal bemærkes, at alle ved lovens ikrafttræden eksisterende kommunalt ejede kolonihaveområder betragtes som permanente. Loven og dermed de i det følgende beskrevne regler gælder generelt også for de eksisterende kolonihaver, dog ikke den

angivne maksimumsstørrelse for kolonihavehuse eller allerede givne tilladelser til boligformål.

Vedrørende kontraktens varighed er det bestemt, at haver, der er udlagt som permanente i en lokalplan, har kontrakt på ubegrænset tid.

Almennyttige kolonihaveorganisationer

Såkaldte almennyttige kolonihaveorganisationer spiller en betydelig rolle i lovgivningen. Det er som udgangspunkt kun en kommune eller en godkendt almennyttig kolonihaveorganisation, der kan fremleje kolonihaver (anden-håndsforpagtning).

En kolonihaveorganisation kan godkendes som almennyttig, bl.a. såfremt organisationens indtægter bruges til kolonihaveformål. Administrationen af et kolonihaveområde kan kræves overdraget til en godkendt almennyttig kolonihaveorganisation, *„såfremt offentlige interesser kræver det, især når havedyrkning eller anvendelse af kolonihaverne eller af kolonihaveanlægget efter reglerne ikke længere er sikret“*. Det vil sige, at hvis et kolonihaveområde påtænkes nedlagt af ejeren, kan administrationen overtages af en kolonihaveorganisation. Opsigelse kan ske efter reglerne i lovens §§ 8 og 9.

Maksimal størrelse og leje

Lovgivningen sætter en øvre grænse på havestørrelsen på 400 m² og på størrelsen af evt. bebyggelse på 24 m². Desuden må kolonihavehusets beskaffenhed, herunder udstyr og indretning, ikke være egnet til permanent beboelse.

Lejen (forpagtningsafgiften) for havearealet inkl. fællesareal er lovbestemt til maksimalt at være det firedobbelte beløb af forpagtningsafgiften for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl. Hertil kommer eventuelle etablerings- og vedligeholdelsesudgifter, som ejeren (bortforpagteren) har afholdt.

Nedlæggelse

En kontrakt kan under nærmere vilkår opsiges, bl.a. hvis lejeren misligholder sine forpligtelser, herunder især hvis kolonihavehuset benyttes til helårsbeboelse, hvis planlovgivningen, herunder en lokalplan, tilsiger en anden anvendelse, eller hvis der efter planlovgivningen kan tillades en anden form for anvendelse, som ejeren med betydelige tab afskæres fra ved fortsat anvendelse af arealet til kolonihaveformål. Undtagen ved misligholdelse er lejeren berettiget til erstatning for beplantninger og anlæg fra enten ejeren

eller den nye bruger af arealet, når forpagtningsforholdet er ophørt, og kolonihaven er blevet rømmet.

Ved nedlæggelse af permanente kolonihaver som følge af planlovgivningens bestemmelser skal kommunen fremskaffe erstatningsjord „*med mindre kommunen ikke er i stand til at opfylde denne forpligtelse*“.

2.3 Formål med kommende lovgivning

Kolonihaveudvalget har lagt til grund, at en kommende ny lov skal have til formål at:

- Sikre havernes sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige værdier
- Sikre at de eksisterende kolonihaver kun nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige interesser gør det nødvendigt
- Sikre at der ved nedlæggelse af haver gives kolonisterne et passende opsigelsesvarsel, og at der tilvejebringes erstatningsareal
- Skabe rammer for etablering af nye haver
- Sikre at kolonihaverne fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.

2.4 Afgrænsning af omfattede kolonihaver

Udvalget lægger desuden til grund, at et kolonihaveområde i loven defineres som beskrevet nedenfor, og at loven vil omfatte havetyper, der opfylder følgende kriterier:

- Ved kolonihaveområde forstås et areal, der omfatter mindst 10 have-lodder og et fællesareal på betingelse af, at
- Kolonihaveområdet ligger i byzone eller landzone (kan ikke ligge i sommerhusområde)
- Der må opføres bebyggelse på havelodderne til dag- og natophold og/eller til opbevaring af haveredskaber
- Bebyggelsen i området må ikke anvendes til helårsbeboelse, og

- Området er ikke et friareal, der hører til en boligbebyggelse eller skole.

Ved kolonihave forstås et havelod i et kolonihaveområde.

Det foreslås endvidere, at loven ikke kommer til at omfatte daghaver, som er oprettet efter 1. januar 1996 og som har lejekontrakter af under 5 års varighed, eller daghaver til dyrkning af grøntsager m.v., som oprettes efter lovens fremsættelse og for en kortere periode end 5 år. Baggrunden for den foreslåede undtagelse er, at Kolonihaveudvalget ikke ønsker at forhindre kortere brug af et „overskudsareal” til havedyrkning, fordi nye lovbestemmelser ellers ville permanentgøre en sådan anvendelse.

Det skal endelig bemærkes, at den ovenstående afgrænsning af de kolonihaver, som foreslås omfattet af en kommende lovgivning, indebærer, at beboerhaver, der ligger på etageboligbebyggelsers fællesarealer, ikke vil være omfattet af lovgivningen.

2.5 Lovmodeller

I det følgende fremlægges først 4 forskellige modeller til en regulering af kolonihaveområdet. De tre første modeller omhandler den mulige udformning af en egentlig kolonihavelov. Den sidste model indebærer alene ændringer i planloven.

Modellerne er opstillet som „basismodeller”- dvs., at modellernes helt grundlæggende indhold beskrives, så deres indhold og forskelle let kan overskues. Kolonihaveudvalget kommenterer de 4 basismodeller, hvorefter der opstilles en række yderligere reguleringsmuligheder, der som „byggeklodser” eller „moduler” kan føjes til en eller flere af de 4 basismodeller. Modulerne nummereres fortløbende, så der lettere kan henvises til det enkelte modul.

Efter en økonomisk vurdering af de fire lovmodeller opstiller udvalget endelig en alternativ model, der sigter på at forbedre kolonihavernes vilkår via en aktiv vejlednings- og oplysningsindsats overfor kommuner og andre ejere af kolonihaver.

Kolonihavelov – model 1

1. Det fastsættes i loven, at de ved lovens fremsættelse eksisterende kolonihaver kun kan nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det.
2. Tilladelse til nedlæggelse indhentes hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet.
3. Ved afslag på tilladelse til nedlæggelse fastholdes kolonihaveforeningen/området.
4. Ved ja til nedlæggelse tilvejebringes erstatningsjord af Direktoratet for FødevarerErhverv, hvis kolonihavearealet er ejet af private. Er der tale om kommunal jord tilvejebringes erstatningsarealet af kommunen. Ved nedlæggelse af statsligt ejede kolonihaver tilvejebringes erstatningsarealet af den myndighed, der ejer arealet.

Model 2 af kolonihaveloven varierer fra model 1 på det punkt, at erstatningsjord her tilvejebringes af en ny almen fond. Den ændrede tekst er nedenfor fremhævet med kursiv.

Kolonihavelov – model 2

1. Det fastsættes i loven, at de ved lovens fremsættelse eksisterende kolonihaver kun kan nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det.
2. Tilladelse til nedlæggelse indhentes hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet.
3. Ved afslag på tilladelse til nedlæggelse fastholdes kolonihaveforeningen/området.
4. *Ved ja til nedlæggelse tilvejebringes erstatningsjord af en kolonihavefond, som oprettes til at eje og administrere kolonihaver, samt oprette nye haver. Ejere af kolonihaver kan i øvrigt – hvis de ønsker det – overdrage ejerskabet af deres kolonihaver frit og kvit til fonden.*

Model 3 varierer fra model 1 og 2 primært ved, at kommunerne i model 3 selv afgør om forudsætningerne for nedlæggelse af kommunalt ejede haver er tilstede. Ændringerne i forhold til model 1 og 2 er fremhævet med kursiv.

Kolonihavelov – model 3

1. Det fastsættes i loven, at de ved lovens fremsættelse eksisterende kolonihaver kun kan nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det.
2. *Afgørelse af, om forudsætningerne for opsigelse af kommunalt ejede kolonihaver er tilstede, træffes af kommunen selv. Afgørelsen kan ikke ankes, men den kan indbringes for domstolene efter de sædvanlige regler.*
3. *Kommunen udlægger ved nedlæggelse erstatningsareal og opretter den nye kolonihaveforening. Såfremt en kommune i hovedstadsregionen ikke kan finde erstatningsjord inden for kommunens egne grænser, kan haveforeningen først nedlægges, når Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har anvist et velbeliggende erstatningsareal i hovedstadsregionen.*
4. *Tilladelse til nedlæggelse af ikke-kommunalt ejede kolonihaver indhentes hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet. Ved afslag på tilladelse til nedlæggelse fastholdes haverne.*
5. *Ved ja til nedlæggelse af privat ejede haver tilvejebringes erstatningsjord af Direktoratet for FødevareErhverv. Erstatningsjorden kan også tilvejebringes af kommunen, hvis kommunen er interesseret heri. Ved nedlæggelse af statsligt ejede kolonihaver tilvejebringes erstatningsarealet af den myndighed, der ejer kolonihavearealet.*

Model 4 er en planlovsmodel, der alene indebærer ændringer af den eksisterende planlov.

Ændring af planloven – model 4

- 1. Den gældende bestemmelse i planloven om, at kommuneplanen skal fastsætte rammer for områder til fritidsformål (§ 11, stk. 5, nr. 6), suppleres med en bestemmelse om, at rammerne skal sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til forholdene i kommunen, og at bynære kolonihaver ikke nedlægges, uden at der samtidig udlægges velbeliggende erstatningsarealer.*
- 2. For regionplanlægningen i hovedstadsregionen suppleres § 6, stk. 3, nr. 10 med en bestemmelse om, at regionplanen skal sikre, at antallet af kolonihaver bevarer, og at der ved nedlæggelse af eksisterende haver skal udlægges bynære arealer, der kan erstatte de nedlagte.*
- 3. I kommunalbestyrelsens strategi for kommuneplanlægningen skal der redegøres for kommunens planer for udviklingen på kolonihaveområdet.*

Kolonihaveudvalgets bemærkninger til de fire basismodeller

Fælles for de tre første kolonihavelovsmodeller er, at kolonihaver kun kan nedlægges, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør det.

Hvad der er væsentlige samfundsmæssige hensyn må defineres i loven/bemærkningerne. Det skal i loven/bemærkningerne præciseres, at det påhviler den myndighed, der vil nedlægge et kolonihaveområde, dels at godtgøre, at der er tale om væsentlige samfundsmæssige hensyn, dels at godtgøre, at opgaven ikke kan løses uden nedlæggelse af kolonihaveområdet. Som udgangspunkt er det ikke afgørende, hvilken fremtidig arealanvendelse der er tale om, men om der i det konkrete tilfælde er særlige lokale forhold, der må tillægges vægt. Det må være en forudsætning, at der foretages en meget nøje afvejning af kolonihaveinteressen (sociale og økonomiske omkostninger for kolonisterne samt afstand til erstatningsområde) overfor den øn-

skede alternative anvendelse af kolonihavearealet, herunder at det vurderes, at der ikke findes alternative placeringsmuligheder.

Fælles for de to første kolonihavelovsmodeller er endvidere, at der skal indhentes tilladelse hos en uvildig instans, f.eks. Naturklagenævnet, til nedlæggelse af kolonihaverne. I den tredje kolonihavelovsmodel skal tilladelsen hos den uvildige instans kun indhentes, når der er tale om nedlæggelse af privat ejede haver.

Et alternativ til kravet om indhentelse af tilladelse kunne være, at en lokal beslutning om nedlæggelse kunne påklages til f.eks. Naturklagenævnet. Ved regler om påklage skal loven fastsætte, hvem der er klageberettigede – typisk „enhver der har en væsentlig individuel interesse i sagen” og nærmere angivne interesseorganisationer og myndigheder. Bestemmelserne skal sikre, at en bredere kreds har mulighed for at give sine synspunkter i sagen tilkende.

Kolonihaveudvalget finder i den forbindelse, at det på tilsvarende vis bør sikres, at alle relevante parter høres af den instans, der skal træffe afgørelsen i forbindelse med eventuelle ansøgninger om tilladelse til nedlæggelse af kolonihaver.

Fælles for to af de tre kolonihavelovsmodeller er også, at Direktoratet for FødevarerErhverv i model 1 og model 3 tilvejebringer erstatningsareal, når der gives tilladelse til nedlæggelse af kolonihaver, som er ejet af private.

Som det fremgår af gennemgangen af Jordkøbsloven i afsnit 1.6, kan Direktoratet for FødevarerErhverv bl.a. erhverve jord til oprettelse af havekolonier og foretagelse af byggemodning i form af kloakering m.v. Direktoratet har således allerede den fornødne hjemmel hertil. Direktoratets nuværende jordkøbsbevilling, hvoraf der afholdes udgifter såvel til opkøb m. h.p. sikring af frie jorder som til nødvendige arealerhvervelser i forbindelse med jordfordelinger, åbner imidlertid ikke mulighed for større arealerhvervelser m.v. til kolonihaveformål. Modellerne vil således forudsætte en supplerende af jordkøbsbevillingen svarende til behovet for opkøb og byggemodningsarbejder.

Model 2 adskiller sig fra de øvrige kolonihavelovsmodeller ved, at erstatningsjord i alle tilfælde tilvejebringes af en almen fond, der oprettes med det formål at eje og administrere kolonihaver, samt oprette nye haver. En almen kolonihavefond kunne opbygges og finansieres efter de samme principper, som almene boligorganisationer, dvs. , at det efter lov er fastsat, at

fonden skal være brugerstyret og non-profit. I praksis forhindrer det, at ejendomsværdien kan kapitaliseres af de enkelte beboere, kommunen eller staten. Ejerformen yder altså god sikring mod spekulation i værdistigninger m.v.

Der henvises til denne rapport's bilag 6, hvori modellen for en almen fond er nærmere skitseret og en mulig finansiering af fondens aktiviteter nærmere beskrevet.

Det foreslås i øvrigt i modellen, at ejere af kolonihaver – hvis de ønsker det – skal kunne overdrage ejerskabet af deres kolonihaver frit og kvit til fonden. Forslaget følger hermed også et konkret forslag til sikring af landets kolonihaver, der blev fremsat af Danmarks Naturfredningsforening på kolonihavekonferencen den 19. januar 2000.

Model 3 af kolonihaveloven adskiller sig primært fra de to første modeller ved, at kommunerne – for egne arealer – selv kan afgøre om forudsætninger for nedlæggelse af kolonihaver er tilstede. Afgørelsen kan ikke påklages, men den kan indbringes for domstolene. Kommunen skal ved nedlæggelse udlægge erstatningsareal og oprette den nye haveforening. Såfremt en kommune i hovedstadsregionen ikke kan finde erstatningsareal inden for kommunens egne grænser, kan haveforeningen først nedlægges, når HUR har anvist et velbeliggende erstatningsareal i hovedstadsregionen. Hvis det areal, som anvises, ligger i en anden kommune, forudsættes det, at det fortsat er den ”nedlæggende” kommune, der køber og opretter den nye haveforening.

I model 3 opretholdes kommunens selvbestemmelse således over egne arealer – dog under den overordnede forudsætning, at kommunerne kun skal kunne nedlægge kolonihaver, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt. Kolonisterne er endvidere sikret erstatningsareal.

Model 4 adskiller sig, som nævnt, fra de tre første modeller ved, at der ikke her er tale om en egentlig kolonihavelov, men alene om ændringer af planloven. Bestemmelserne om, at bynære kolonihaver ikke kan nedlægges, uden der samtidig tilvejebringes passende erstatningsareal, samt bestemmelserne om, at regionplanen for hovedstadsregionen skal sikre, at antallet af kolonihaver bevares, samt at der ved nedlæggelse skal udlægges bynære arealer til erstatning af de nedlagte kolonihaver, vil formodentlig have som resultat, at hovedparten af landets kolonihaver – via planlægningen – fastholdes som kolonihaver. Der vil desuden være mulighed for, at

miljø- og energiministeren kan anvende sine call-in beføjelser efter planloven og – via forhandlinger med de decentrale myndigheder – påvirke planernes indhold.

Udlægningen af arealer til erstatningshaver giver mulighed for at sådanne oprettes, men modellen indeholder ikke et egentligt krav herom, eller fastsætter hvem der i givet fald skulle oprette erstatningshaverne. Skal man sikre det, kan model 4 suppleres med bestemmelser herom – jf. afsnittet nedenfor.

Særligt om erstatningsjord

I de tre første modeller til en kolonihavelov indgår det – som nævnt – som et element, at kommunen, Direktoratet for FødevarerErhverv eller en almen fond skal tilvejebringe erstatningsjord, såfremt kolonihaver tillades nedlagt. I praksis har det vist sig, at det kan være endog meget vanskeligt at tilvejebringe erstatningsjord til en nedlagt kolonihaveforening. Som supplement til basismodellerne kunne derfor udarbejdes en lovbestemmelse med følgende indhold:

Modul 1. Tilvejebringelse af erstatningsjord

Kommunen – i hovedstadsregionen kommunerne i samarbejde med HUR – finder ved nedlæggelse af kolonihaver erstatningsarealet og udlægger det til kolonihaver i planlægningen.

Formålet med den ovenstående lovbestemmelse ville være at sikre, at der er udlagt jord, som kunne erhverves af den myndighed/fond, som har pligten til at tilvejebringe erstatningsjord.

Det forhold, at der er udlagt erstatningsjord i planlægningen, er dog ikke ensbetydende med, at jorden altid kan erhverves. Det bør derfor også overvejes, om der vil være behov for at give Direktoratet for FødevarerErhverv eller den almene fond mulighed for at ekspropriere udlagt kolonihavejord. Kommunerne har allerede denne mulighed i planlovens bestemmelse om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

For alle fire basismodeller vil det desuden være relevant at sikre, at erstatningsjord er parat, når en eksisterende have skal være ryddet. En bestemmelse som den nedenstående vil spare udgifter til f.eks. midlertidig deponering af kolonihavehuse, samt sikre at der ikke skal tilvejebringes midlerti-

digst „deponeringsareal”, som også kan være vanskeligt at finde og eventuelt vil kræve udarbejdelse af lokalplan eller meddelse af landzonetilladelse.

Modul 2. Erstatningsjorden skal være parat

En haveforening, der efter afgørelse fra f.eks. Naturklagenævnet kan nedlægges, skal have mindst et års opsigelse fra tidspunktet, hvor afgørelsen er truffet og kan således ikke kræves ryddet før et-årsfristens udløb. Haveforeningen kan heller ikke kræves ryddet, før Direktoratet for FødevarerErhverv/kommunen/den almene fond har erhvervet og byggeomdnet, samt der er vedtaget lokalplan for det areal, der skal tjene som erstatningsareal for den nedlagte haveforening.

Byernes øvrige grønne områder

Kolonihaveudvalget har i forbindelse med sit arbejde flere gange drøftet byens øvrige grønne områder, herunder især parkerne, der på linie med kolonihaverne kan blive inddraget til anden arealanvendelse.

De „reguleringsmetoder”, der er indeholdt i de fire basismodeller, vil teoretisk set kunne udvides til også at gælde for byernes parker og øvrige grønne områder. De grønne områder er imidlertid ikke omfattet af udvalgets kommissorium, og udvalget har derfor ikke arbejdet videre hermed.

Udvalget er dog af den opfattelse, at den overordnede planlægning for kolonihaverne – som et grønt element i byerne – bør knyttes sammen med planlægningen for de grønne områder i øvrigt. Det kunne f.eks. udmøntes således:

Modul 3. Samlet grøn planlægning

Det fastsættes i loven, at planlægningen for og virkningen af kolonihaveområder skal ses i sammenhæng med byens parker og øvrige grønne områder.

Supplerende bestemmelser, der som moduler kan knyttes til en eller flere af de ovenstående modeller for regulering af kolonihaverne

Som fremhævet tidligere er de fire ovenstående modeller for regulering af kolonihaverne såkaldte “basismodeller” forstået på den måde, at kun modellernes mest grundlæggende elementer – for overskuelighedens skyld – er nævnt.

I følge udvalgets kommissorium skal en fremtidig regulering imidlertid ikke kun sikre de eksisterende kolonihaver og etablere rammerne for, at der ved

eventuelle nedlæggelser kan tilvejebringes erstatningsareal til de berørte kolonister. Reguleringen skal også skabe rammerne for oprettelse af nye kolonihaver, og sikre at kolonihaverne fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen

I det følgende opstiller og kommenterer Kolonihaveudvalget yderligere bestemmelser (moduler), som ny lovgivning for kolonihaver kunne suppleres med – med henblik på at opfylde de i kommissoriet fastsatte formål. Nogle af de supplerende bestemmelser kan kombineres med alle fire modeller, andre med færre.

Supplerende lovbestemmelser vedrørende tilvejebringelse af helt nye kolonihaver

Modul 4. Pligt til udlægning af arealer til nye kolonihaver

Planloven ændres, så kommunerne uden for hovedstadsregionen får pligt til i kommuneplanrammerne at sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til kommunens behov. Samme forpligtelse gives i hovedstadsregionen til HUR (kun muligt supplement til model 1-3, da model 4 allerede har lignende bestemmelser).

Modul 5. Pligt til oprettelse af nye kolonihaver

Kommunerne (alternativt: den almene fond) får pligt til at oprette det antal nye haver, der efter deres egne (alternativt: kommunernes) planer er fornødne.

Såfremt det ønskes at sikre, at det tilstrækkelige antal supplerende nye kolonihaver også oprettes fremover, kunne det være relevant at indføre lovbestemmelser herfor. De ovennævnte supplerende lovbestemmelser ville sikre, at kommunerne/HUR udlægger arealer til nye kolonihaver – svarende til behovet. Den sidstnævnte bestemmelse ville have til formål at sikre, at kolonihaverne reelt også oprettes. Kommunerne skulle i den forbindelse gennemføre en aktiv planlægning for kolonihaver.

Lovbestemmelser om pligt til udlægning af, planlægning for og oprettelse af nye kolonihaver er, som nævnt, kun relevant i forhold til basismodellerne 1, 2 og 3. Basismodel 4 indeholder allerede en pligt for kommunerne til at sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til forholdene i kommunen, samt en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen i sin strategi for kommuneplanlægningen skal redegøre for kommunens

planer for udviklingen vedrørende kolonihaver. I model 4 er der dog ikke pligt til at oprette de fornødne antal haver.

Modul 6. Nedlæggelse af “nye” kolonihaver

Kolonihaver, der oprettes efter lovens fremsættelse, kan nedlægges efter de samme principper, som indeholdt i loven for “gamle” haver. Dog skal der under ingen forhold kunne stilles krav om “overtagelse” ved afslag på tilladelse til nedlæggelse af haverne.

Som det vil fremgå af det senere afsnit om de økonomiske konsekvenser af udvalgets lovgivningsmodeller, vil den kolonihaveregulering, der følger af gennemførelsen af de 4 basismodeller, i ganske særlige tilfælde kunne være så byrdefuld for ejeren af et kolonihaveareal, at ejeren kan kræve arealet overtaget mod erstatning. Med ovenstående bestemmelse sikres det, at der ved forbud mod nedlæggelse af „nyetablerede” kolonihaver, ikke kan stilles krav om overtagelse.

Supplerende lovbestemmelser til sikring af, at kolonihaverne fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen

De nedenstående bestemmelser har alle til formål at holde udgiften ved at have en kolonihave nede på et økonomisk overkommeligt niveau. Bestemmelserne kan knyttes til alle 4 basismodeller.

Modul 7. Lejekontrol – Der indføres lovbestemmelser om maksimal årlig leje pr. m² kolonihavegrund

Kolonihaveudvalget finder, at det ikke helt vil kunne udelukkes, at en sikring af landets kolonihaver kunne føre til stigende lejepriser. En væsentlig stigning i lejen ville ikke være i overensstemmelse med ønskerne om at fastholde kolonihaverne som et økonomisk realistisk fritidstilbud – også til den økonomisk ringere stillede del af befolkningen. En form for lejekontrol kunne således komme på tale. I den forbindelse har udvalget bemærket sig, at den tyske kolonihavelov har bestemmelser om lejens størrelse. I følge den tyske lov må lejen (forpagtningsafgiften) for havearealet inkl. fællesareal maksimalt være det firedobbelte beløb af forpagtningsafgiften for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl. Hertil kommer evt. etablerings- og vedligeholdelsesudgifter som ejeren (bortforpagteren) har afholdt.

I forhold til model 2 vil modul 7 med indførelse af lejekontrol kun være aktuel for kolonihaver, der ikke ejes af den almene fond. For haver ejet af fonden fastsættes lejen i overensstemmelse med fondens regler herom.

Modul 8. Kontrol med ejendomsskatter

Der indføres lovbestemmelser om maksimal årlig ejendomsbeskatning pr. m² kolonihaveareal.

Kolonihaveudvalget finder, at det ikke helt kan udelukkes, at der ved vurdering af kolonihaveareal kan fremkomme vurderinger, som har den konsekvens, at kolonihaverne ikke fastholdes som et økonomisk realistisk tilbud til den økonomisk ringere stillede del af befolkningen.

Modul 9. Bestemmelser om maksimale hus- og grundstørrelser

Et kolonihavehus må max. være 15% af grundens størrelse, inklusiv overdækket terrasse, dog max. 50 m². I daghaver må kolonihavehuset maksimalt være på 10 m². Grunden må maksimalt udgøre 400 m²

Bestemmelser som de ovenstående ville både have til formål at fastholde kolonihavernes særegne præg, der bl.a. adskiller kolonihaverne fra sommerhuse, modvirke ulovlig helårsbeboelse og fastholde kolonihaverne, som et økonomisk realistisk fritidstilbud. Kolonihaveudvalget vurderer, at fastsættelse af grænser for maksimale hus- og grundstørrelser i sig selv vil holde priserne på kolonihaver nede. Bestemmelserne vil selvsagt kun kunne komme til at gælde for nye kolonihaver.

De ovennævnte bestemmelser kunne evt. indarbejdes i byggelovgivningen.

Modul 10. Støtte til rydning og flytning af kolonihavehuse

Udgifter til rydning af en nedlagt kolonihaveforening samt udgifter til flytning af kolonihavehuse m.v. til et eventuelt erstatningsareal, afholdes af den myndighed/private virksomhed, der skal anvende arealet til andet formål.

Kolonihaveudvalget har i forbindelse med sit arbejde konstateret, at kolonisternes udgifter ved nedlæggelse af kolonihaver og flytning til et nyt erstatningsområde er så store, at det kan bevirke, at de økonomisk dårligst stillede kolonister ikke har råd til at flytte med.

En bestemmelse som foreslået ovenfor kunne eventuelt løse dette problem.

En alternativ mulighed kunne f.eks. være, at der oprettes en selvforsikringsordning, hvor landets kolonister indbetaler et beskedent beløb til en

flytte-/nedlæggelsesfond, der yder økonomisk bistand ved flytning af kolonihavehuse m.v. til et eventuelt erstatningsareal.

Supplerende kunne kriterierne for anvendelse af tipsmidlerne til kulturmiljøformål måske ændres, således at det ville være muligt i særlige tilfælde at yde støtte i forbindelse med flytteomkostninger for bevaringsværdige kolonihavehuse m.m.

Endelig kunne det vurderes, hvad det ville betyde for kolonisternes økonomi, hvis oprydning- og flytteomkostninger kunne indlægges i byggemodningsomkostningerne af erstatningsarealet og efterfølgende indkræves via lejen. I den forbindelse bør man dog være opmærksom på, at det ikke altid vil være sådan, at alle kolonihaver i et nyt kolonihaveområde, der oprettes til erstatning for et nedlagt kolonihaveområde, indehaves af „nedlagte” kolonister. Nye kolonister kan således komme til at hæfte for udgifterne til oprydning af en haveforening, som de aldrig har haft tilknytning til, og for flytning af andre kolonisters huse. Det samme kan komme til at gælde for kolonister, der senere køber hus i et sådant erstatningshaveområde.

Supplerende lovbestemmelser til sikring af landets kolonihaver

Modul 11. Opsigelsesvarsel

Det fastsættes ved lov, at alle eksisterende lejemål for offentligt og/eller privat ejede haveforeninger kun kan opsiges med 10 års varsel. Der skal dog være adgang til opsigelse med kortere varsel, hvis væsentlige samfundshensyn kræver det. I så fald skal den offentlige myndighed eller private, der varetager det pågældende samfundshensyn, tilvejebringe passende erstatningsareal og betale lejerne erstatning for flytteomkostninger.

Kolonihaveudvalget er bekendt med, at korte opsigelsesvarsler ofte giver anledning til utryghed hos kolonisterne. Er der under 10 år tilbage af en lejekontrakt begynder overvejelserne: Forlænges vores kontrakt? Kan det betale sig at udskifte vinduerne osv. ?

Gennemførelse af en regel om, at kolonisterne altid mindst 10 år før kontraktudløb skal vide, hvilke planer der er for deres kolonihave, vil komme megen usikkerhed til livs. Det gælder selvsagt især for de mange haveforeninger, der i dag har under 10 års restløbetid. Kortlægningen har vist, at 60% af alle haveforeninger/områder – svarende til 32% af alle kolonihaver – har under 10 års kontraktløbetid tilbage. For kolonisterne i disse haver – og for andre kolonister, som senere nærmer sig udløbet af deres kontrakter

– ville det være af stor betydning at vide, at deres haver tidligst kunne nedlægges om 10 år.

Et 10-årigt opsigelsesvarsel ville især kunne knyttes til basismodel 4, der ikke indeholder en direkte forpligtelse til, at erstatningsareal skal være parat ved eventuelle nedlæggelser.

Modul 12. Ændring af jordkøbsloven

Jordkøbsloven ændres, så Direktoratet for FødevarerErhverv kan købe eksisterende kolonihaver.

En konsekvens af ny lovgivning på kolonihaveområdet kunne være, at Direktoratet for FødevarerErhverv skal erhverve eksisterende kolonihaver. En sådan erhvervelse vil forudsætte en ændring af jordkøbsloven, idet denne ikke i dag giver direktoratet hjemmel til at overtage eksisterende kolonihaver. Anvendelse af den eventuelle nye hjemmel vil i givet fald indebære, at bevillingerne til administrationen af jordkøbsloven skal forøges.

Modul 13. Øvrige bestemmelser

Kolonihavelovgivningen udbygges med bestemmelser om bl.a. leje forhold, afhændelse/overdragelse af kolonihaver, ophævelse af lejemål for den enkelte kolonist, der f.eks. ikke overholder sine forpligtelser osv.

En kolonihavelov kan endelig – med forbillede i den tyske kolonihavelov – udbygges til at indeholde bestemmelser af mere eller mindre „intern” karakter i relation til lejernes forhold, f.eks. regler om hvornår kolonihaver kan overdrages til børn, hvordan kolonihaverne kan gå i arv, fremlejeregler osv.

Vejledning

Specielt i relation til model 4, der alene omhandler ændringer af planloven, kunne det være relevant, at der udsendes en vejledning til kommuneplanlægningen for kolonihaver. I vejledningen bør det henstilles, at der udvises stor tilbageholdenhed med nedlæggelse af kolonihaver, så nedlæggelser kun sker såfremt væsentlige overordnede samfundsmæssige hensyn tilsiger det. I et katalog i vejledningen kan der gives bud på, hvornår forudsætningerne for at nedlægge en kolonihaveforening kan anses at være tilstede. Det bør samtidig anbefales, at kommunen tilvejebringer et godt beliggende erstatningsareal, der skal være klar til anvendelse, når den eksisterende haveforening skal nedlægges.

Kommunerne bør desuden i vejledningen opfordres til at udarbejde en

egentlig plan for kommunens kolonihaver. Planen kunne danne grundlaget for den i model 4 krævede redegørelse i strategien for kommuneplanlægningen. Af planen bør det fremgå, hvilke planer kommunen har for de enkelte haveforeninger. Kommunerne bør udlægge de kolonihaver, som betragtes som permanente, i kommuneplanrammerne og udarbejde lokalplan for områderne.

Ved eventuelle nedlæggelser bør nedlæggelsen forberedes i en åben proces og dialog med kolonisterne, og der bør ydes økonomisk støtte til flytning af huse og hjælp til etablering af nye haver (beplantning), så ældre kolonister, der ellers ikke ville have kræfter til at starte påny, får mulighed for at flytte med til erstatningsarealet.

Vurdering af de fire modellers økonomiske konsekvenser

Ifølge Kolonihaveudvalgets kommissorium skal en kommende lovgivning for kolonihaver sikre, at kolonihaver fremover kun nedlægges, såfremt det er en nødvendig forudsætning for varetagelse af væsentlige samfundsmæssige interesser, samt sikre at der i sådanne tilfælde tilvejebringes erstatningsareal til oprettelse af erstatningskolonihaver for de berørte kolonister. Der skal endvidere skabes rammer for oprettelse af nye kolonihaver, og kolonihaverne skal fastholdes som et økonomisk realistisk fritidstilbud nær byboligen.

Med udgangspunkt i disse overordnede mål for en kommende lovgivning skal udvalget pege på forskellige lovgivningsmodeller og afdække de økonomiske konsekvenser for alle involverede parter. Mindst én af modellerne bør være udgiftsneutral for stat, amter og kommuner.

Kolonihaveudvalget må på baggrund af sine analyser konkludere, at det ikke er muligt at opstille en model, der både er udgiftsneutral og imødekommer samtlige disse krav. Modellerne vil under alle omstændigheder indeholde elementer, som kan have omkostningsmæssige konsekvenser.

For det første kan det ikke udelukkes, at en lovgivning, der stærkt begrænser mulighederne for nedlæggelse af kolonihaver, i visse tilfælde vil kunne aflede krav om overtagelse af kolonihavearealer. Krav om overtagelse vil medføre udgifter til overtagelsen, som skal udredes til de hidtidige ejere.

For det andet vil alene kravene om tilvejebringelse af erstatningsareal ved nedlæggelser og målsætningen om et større antal af kolonihaver medføre

omkostninger til etablering af disse, ligesom kolonisterne vil få udgifter ved flytning til nye kolonihavearealer.

Overtagelse

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen har til brug for Kolonihaveudvalgets arbejde bedt professor, dr.jur. Orla Friis Jensen og lektor, ph.D. Michael Hansen Jensen om at udarbejde en ekspropriationsretlig vurdering af en række modeller til lovgivning for kolonihaver.

Orla Friis Jensens og Michael Hansen Jensens notat „Redegørelse om kolonihavelovgivning og ekspropriation” af 12. oktober 2000 er optrykt i bilag 7.

Redegørelsen blev bestilt i begyndelsen af udvalgsarbejdet, og de modelskitser, der gennemgås i redegørelsen, er derfor ikke helt identiske med udvalgets modeller. Redegørelsen dækker dog i det store og hele de elementer, der indgår i udvalgets 4 ovenstående basismodeller, samt flere af mulighederne for supplerende lovgivning.

Konklusionen i den ekspropriationsretlige redegørelse er, at de forskellige skitserede modeller som udgangspunkt ikke vil have karakter af afståelse efter grundlovens § 73. Det konkluderes dog også, at flere af modellerne i konkrete tilfælde – navnlig i korte lejemål eller lejemål med kort opsigelsesvarsel – vil kunne ramme ejere af byzonekolonihaver så intensivt, at der vil kunne foreligge ekspropriation.

Det er først og fremmest private ejere, der er beskyttet af grundlovens § 73, men kommunerne kan også som ejere påberåbe sig bestemmelsen. Den omstændighed, at mange kommuner opererer med lange opsigelsesfrister kan dog i sig selv bevirke, at betingelserne for at kræve erstatning/ overtagelse ikke vil være opfyldt.

Af særlig betydning for erstatningsspørgsmålet er karakteren af de indgåede kontrakter mellem ejer og haveforening, herunder især kontrakternes opsigelsesvarsel, samt haveområdernes planmæssige status og udnyttelsen af de omkringliggende ejendomme.

I relation til den planlægningsmæssige status kan det nævnes, at det i redegørelsen fremføres, at betingelserne for overtagelse som udgangspunkt ikke vil være opfyldt, når et kolonihaveområde er fastlagt i region- eller kommuneplan som kolonihaveområde og eventuelt yderligere fastlagt i en lokalplan. Tilsvarende vil gælde kolonihaveområder, som ligger i landzone.

En nærmere vurdering af, hvilke krav om erstatning og erstatningsbeløb, der kan blive udløst af modellerne, ville forudsætte en række oplysninger om de enkelte områder og deres omgivelser m.v., som udvalget ikke har. Kolonihaveudvalget er derfor ikke i stand til at beregne de økonomiske konsekvenser for staten ved krav om overtagelse som følge af gennemførelsen af en af de fire skitserede lovmodeller med supplerende bestemmelser.

Til illustration af kolonihavernes værdi vises nedenfor grundværdien for de af landets kolonihaver, der ligger i byzone og er ejet af private, DSB eller kommuner. Statsligt ejede kolonihaver er ikke medtaget i skemaet, fordi statslig overtagelse ikke kan blive aktuel.

Grundværdien er opgjort på baggrund af Ejendomsvurderingen 2000. Grundvurderingen skal i princippet afspejle værdien under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Da vurderingen ikke kan anses for realistisk som grundlag for erstatningskrav, kan den kun betragtes som en reference.

I skemaet er angivet kolonihaveareal i byzone og heraf følgende grundværdier for de tre nævnte ejergrupper samt i alt.

Grundværdien af landets kolonihaver for arealer i byzone ejet af henholdsvis private, DSB og kommuner

	Antal m ² i byzone			Sum = kr. x m ² , angivet i mio. kr.		
	Hovedstadsregionen	Øvrige land	I alt	Hovedstadsregionen	Øvrige land	I alt
Private ejere	139.000	344.450	483.450	53	3	56
DSB	204.278	219.898	424.176	15	9	24
Kommuner	4.086.188	8.770.208	12.856.396	377	326	703
I alt	4.429.466	9.334.556	13.764.022	445	338	783

- Noter: 1. For de kolonihaveforeninger, hvor der ikke foreligger oplysning om zonestatus, er arealet beregnet. I beregningen er det forudsat, at der er samme fordeling mellem by- og landzone som for de kolonihaver, hvor der foreligger oplysning.
2. Gældende vurderingspriser for kolonihaver i byzone (kr./ m²). For hovedstadsregionen: Privatejede arealer 383,34 kr., DSB-ejede arealer 75,30 kr., kommunalt ejede arealer 92,34 kr. For den øvrige del af landet: Privatejede arealer: 9,30 kr., DSB 41,40 kr., kommunalt ejede arealer 37,22 kr.
3. Ved oprettelsen af DSB som en Selvstændig Offentlig Virksomhed blev DSB's ejendom vurderet af revisionsfirmaet Price Waterhouse. Udgangspunktet for vurderingen og værdiansættelse af DSB's grundarealer var markedsværdien ved alternativ anvendelse. Værdien af kolonihavearealerne blev opgjort til 84 mio. kr.

Udgifter til oprettelse af erstatningshaver og yderligere nye kolonihaver

I forhold til oprettelse af erstatningshaver eller nye kolonihaver er det relativt let at anslå, hvad det vil koste at købe jord og byggemodne et nyt kolonihaveområde. Der kan her henvises til Del 1's afsnit 1.5, Økonomi. Det kan imidlertid ikke siges, hvor tit det – efter en ny lovgivning – vil ske, at der skal tilvejebringes erstatningsareal eller oprettes helt nye haver, så her kan den samlede udgift heller ikke opgøres.

Ligeledes kan det ikke anslås, hvor tit kolonisterne vil få udgifter til oprydning og flytning af kolonihavehuse som følge af nedlæggelser.

En femte model

Med udgangspunkt i udvalgets kommissorium, hvori det ønskes, at udvalget peger på en model, der er udgiftsneutral for både stat, amter og kom-

muner, opstiller udvalget endelig – som et alternativ til de fire ovenstående lovmodeller – en model, der er baseret på oplysning og erfaringsudveksling. Modellen er udgiftsneutral forstået på den måde, at de udgifter, der måtte følge af modellen, er baseret på de decentrale myndigheders egne ønsker og prioriteringer for udviklingen vedrørende kolonihaver. Eventuelle økonomiske konsekvenser for kolonisterne er ikke vurderet.

Den femte model adskiller sig fra de øvrige modeller, idet den tager udgangspunkt i de nuværende muligheder for at regulere for kolonihaver, og kombinerer dem med en aktiv oplysningsindsats på området.

Kommunerne har i dag – efter en offentlig debat – mulighed for via kommuneplaner og lokalplaner at fastlægge arealanvendelsen til kolonihaver. I hovedstadsregionen kan Hovedstadens Udviklingsråd desuden fastsætte retningslinier for kolonihaver, der f.eks. fastholder kolonihaveområder eller udpeger nye områder til kolonihaver.

Kommuner har endvidere mulighed for at rejse fredningssag for deres kolonihaver, såfremt kolonihaverne rummer særlige bevaringsværdige værdier, og kommunerne kan forhandle langvarige kontrakter med de kommunalt ejede kolonihaver, samt beslutte at udpege erstatningsarealer ved en eventuel nedlæggelse og give erstatning til kolonisterne.

Endelig kan det nævnes, at planloven i februar 2000 blev ændret, så kommunalbestyrelserne fremover skal udarbejde en strategi for udviklingen i deres kommune og en strategi for deres lokal Agenda 21- arbejde. Denne ændring af planloven giver nye muligheder for kommunalt arbejde for at virkeliggøre visioner vedrørende kolonihaver og for byens grønne elementer i øvrigt.

Model 5

1. I forlængelse af Kolonihaveudvalgets arbejde udarbejdes en håndbog med eksempler på god praksis på kolonihaveområdet. Håndbogen skal indeholde en lang række anbefalinger fra udvalget og en række inspirerende eksempler på en kommunal ”kolonihavepolitik” og planlægningspraksis.
2. I forlængelse af Kolonihaveudvalgets arbejde afholdes tre store seminarer. Et i hovedstadsregionen (HURs rolle), et på Fyn og et i Jylland. Disse seminarer skal sætte fokus på området, give inspiration og tage hul på arbejdet med kommunernes planstrategier.

3. I Miljø- og Energiministeriets kommende vejledninger om kommuneplanstrategi og lokal Agenda 21-strategi indføres et afsnit om visioner for kolonihaver.

Målgruppen for den ovennævnte håndbog kunne f.eks. være landets borgmestre, kommunaldirektører, tekniske chefer, formænd i kolonihaveforeninger, Kolonihaveforbundet for Danmark og andre med interesse i kolonihavesagen.

I forlængelse af udarbejdelsen af håndbogen og de afholdte seminarer kan der eventuelt udarbejdes særlige projekter i relation til Kolonihaveudvalgets øvrige anbefalinger i denne rapport's Del 2 og Del 3. Det kunne f.eks. være projekter, der belyser, hvordan kolonihaverne i højere grad kan inddrages i byernes grønne strukturer, projekter om udvikling af alternative/økologiske tiltag i kolonihaver, projekter vedrørende integration af etniske mindretal via have dyrkning og projekter om sammenhængen mellem byfortætning, kolonihaver og bynær skov.

Endelig kunne der udvikles forslag til redskaber, der skal forhindre ulovlig brug af kolonihaverne i vinterperioden, samt redskaber til at opgøre det lokale behov for kolonihaver til brug for de enkelte kommuners planlægning.

Kolonihaveudvalgets anbefalinger vedrørende kommende kolonihave Lovgivning

Kolonihaveudvalget finder indledningsvist anledning til at understrege, at en eventuel kommende lovgivning på kolonihaveområdet ikke tager udgangspunkt i en utilstrækkelig kommunal indsats. En lang række af landets kommuner har gennem årene gjort en stor indsats for kolonihaverne. Kolonihaver er oprettet, sikret gennem lange lejekontrakter og udlejet på meget rimelige økonomiske vilkår.

En kommende lovgivning bør derimod tage udgangspunkt i ønskerne om at give gode og trygge vilkår for samtlige landets kolonihaver – såvel statslige som kommunale og privat ejede haver.

Lovgivning må desuden tages som udtryk for et nationalt ønske om via lov at fremtidssikre kolonihaverne. Via lovgivning på kolonihaveområdet fastlægges kolonihaverne som en byfunktion, der skal være plads til – selv i situationer med mangel på jord til andre væsentlige byformål. Lovgivning på området vil gøre endeligt op med tidligere tiders syn på kolonihaverne som en midlertidig arealanvendelse.

Kolonihaveudvalget lægger desuden vægt på, at kolonihavernes helt særlige værdier fastholdes også efter en eventuel ny lovgivning på området. Princippet med, at kolonihavearealet fortrinsvist lejes, bør fastholdes, fordi lejeformen efter udvalgets opfattelse fastholder kolonihaverne som et økonomisk realistisk tilbud til bybefolkningen.

Udvalget finder endvidere, at det er væsentligt, at kolonihavernes særpræg bevares. Den frie fantasifulde byggestil, der ofte findes i kolonihaverne, og de mangefarvede forskellige huse giver netop kolonihaverne deres charmerende præg.

Kolonihaveudvalget er derfor af den opfattelse, at der som udgangspunkt – og uden at give køb på tidssvarende miljømæssige standarder – kun bør stilles få „minimumskrav“ til kolonihaver fra offentlige myndigheder. Et minimum af krav vil også være med til at holde prisen på en kolonihave nede på det ønskede lave niveau.

De krav, der stilles f.eks. til overnatningshaver, bør afspejle, at overnatningshaver ikke er helårsboliger, men derimod et særskilt element i byen, hvor der er plads til kolonisternes egne initiativer og herigennem udvikling af området. Lokalplaner, byggetilladelser og øvrige krav til overnatningshaver bør således ikke sidestilles med hverken helårsboliger eller sommerhusområder, hvor der kan være behov for strammere regler.

Kolonihaveudvalget finder det meget væsentligt, at det via administrationen af kolonihaverne sikres, at der ikke sker en glidning, så kolonihaveområderne gradvist omdannes til helårsbeboelse. Ligeledes er det væsentligt, at kolonihaverne ikke udvikles til egentlige sommerhusområder.

Kolonihaveudvalget finder ligeledes anledning til at understrege, at nedlæggelser af kolonihaver – uanset lovgivning eller ej – altid bør foretages med respekt for den store sociale og miljømæssige betydning, kolonihaverne har for deres brugere. Dette indebærer, at der må udvises stor tilbageholdenhed med nedlæggelse af kolonihaver, så nedlæggelser kun sker, såfremt væsentlige overordnede samfundsmæssige formål tilsiger det. Der må samtidig tilvejebringes et godt beliggende erstatningsareal, der skal være klar til anvendelse, når den eksisterende haveforening skal nedlægges.

Eventuelle nedlæggelser bør endelig forberedes i en åben proces og dialog med kolonisterne, og der bør ydes økonomisk støtte til flytning af huse og hjælp til etablering af nye haver (beplantning), så ældre kolonister, der ikke

ellers ville have kræfter til at starte påny, får mulighed for at flytte med til erstatningsarealet.

I relation til de opstillede modeller og supplerende mulige lovbestemmelser, har Kolonihaveudvalget ikke kunnet opnå enighed om at anbefale, at der arbejdes videre med en bestemt model.

De enkelte medlemmer er derfor blevet givet mulighed for at afgive særudtalelser. Der er i den forbindelse afgivet følgende særudtalelser:

Kolonihaveforbundet, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening finder, at der for at minimere kolonisternes utryghed for fremtiden er behov for en lovgivning, der som udgangspunkt bevarer og regulerer kolonihaveområderne, men også beskriver rettigheder og pligter for de involverede parter (kolonisterne, statslige myndigheder og selskaber, kommuner, m.fl.) i situationer, hvor væsentlige samfundsmæssige hensyn undtagesvis tilsiger en nedlæggelse af kolonihaver.

Kolonihaveforbundet, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening vil pege på model 1, som den bedst egnede model, idet den omfatter etablerede institutioner og aktører på området (f.eks. Naturklagenævnet).

De tre organisationer finder med baggrund i den hidtidige udvikling på området model 5 for helt utilstrækkelig til en sikring af kolonihaver i byen. Omvendt bør elementerne i model 5 under alle omstændigheder iværksættes for at inspirere kommunerne m.fl. i arbejdet med kolonihaverne og byens øvrige grønne områder.

Kolonihaveforbundet og Friluftsrådet mener endvidere, at model 1 bør suppleres med modulerne nr. 1-13 for at sikre en hensigtsmæssig, konsistent og tilstrækkelig detaljeret regulering af kolonihaveområderne og for at modvirke, at disse bliver spekulationsobjekt samt modvirke en glidning i retning af, at områderne udvikler sig til sommerhusområder eller endog helårsområder. Loven bør derfor indeholde klare definitioner og endvidere omfatte bestemmelser, der maksimerer ejendomsbeskatningen på arealet.

Kolonihaveforbundet og Friluftsrådet finder det afgørende at pege på, at kolonihaveforeningerne udgør et socialt netværk og samvær i byen, som er helt unikt og uerstatteligt.

Det er væsentligt, at der i den fremtidige planlægning afsættes arealer til kolonihaver, specielt i de bynære områder. I disse år, hvor de unge børnefamilier bliver boende i byen, er det helt afgørende, at tilbudet om kolonihaver er til stede.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet mener, at der er flere eksempler på, at kommunerne har omgjort deres egen planlægning og med et pennestrøg konverteret områder, der er udlagt til grønne områder eller kolonihaver, til andre formål – typisk boligbebyggelse. Der er også mange eksempler på, at kommuner eller statslige myndigheder eller selskaber har gjort indhug i et eksisterende parkområde til andre offentlige formål (institution, museum eller lignende). Sådanne indgreb i en eksisterende park eller et grønt område er i praksis irreversibel – de kan ikke gøres om.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet mener derfor, at der under alle omstændigheder bør foretages en ændring af planloven, som skitseret i model 4, dog således, at der tilvejebringes en bedre beskyttelse af og planlægning for byernes grønne områder som helhed (herunder kolonihaverne). Dette vil være i overensstemmelse med regeringens bypolitiske målsætninger om at sikre „naturen i byen“.

Boligselskabernes Landsforening finder det bemærkelsesværdigt, at de fleste kolonihaver har et rimeligt aftalegrundlag og et godt samarbejde med ejerne af den jord, de befinder sig på. Sagerne, hvor kolonihaveområder har været truet af nedlæggelse, har været enkeltstående og koncentreret i hovedstadsområdet. Det bør føre til tilbageholdenhed med omfattende og indgribende lovgivning.

Ved eventuel lovgivning er det naturligt at fokusere på tilvejebringelse af erstatningsareal i de tilfælde, hvor kolonihaveområder må nedlægges på grund af nødvendige samfundsmæssige hensyn.

En meget stor del af kolonihaverne ligger på kommunalt ejet jord, og løsninger der indebærer, at erstatningsareal ved nedlæggelser af kolonihaver på kommunal jord skal tilvejebringes på kommunens bekostning, kan dog frygtes at medvirke til et unødvendigt modsætningsforhold mellem kommuner og kolonihaveforeninger. Parterne anbefales derfor at finde en mere uafhængig og langsigtet løsning med hensyn til ejerskab og finansiering, f.eks. som i model 2.

Kolonihaveudvalgets øvrige anbefalinger af relevans for den kommende lovgivning

Behov for præcis behovsopgørelse, herunder central venteliste

Kolonihaveudvalget forsøgte i denne rapport's Del 1 at vurdere det fremtidige behov for kolonihaver. På baggrund af denne vurdering, er det Kolonihaveudvalgets konklusion, at det vil være hensigtsmæssigt at få et samlet overblik over udbudet og efterspørgslen efter kolonihaver. Et sådant overblik vil skabe et godt grundlag for at planlægge fremtidens kolonihaver.

Kolonihaveudvalget skal derfor anbefale, at der laves en central venteliste, f.eks. ved at de enkelte kolonihaveforeninger indberetter til Kolonihaveforbundet. En central venteliste kan anvendes som udgangspunkt for planlægningen af nye kolonihaver, og en tilstrækkelig kolonihavedækning kan medvirke til at holde priser på kolonihaver nede på det ønskede rimelige niveau, der hidtil har karakteriseret hovedparten af kolonihaveområderne.

Registertilsynet oplyser, at der ikke umiddelbart skulle være noget til hinder for at oprette et centralt venteliste-register indeholdende navn, adresse og anciennitet forudsat, at ansøgerne giver deres samtykke hertil. Det har ikke umiddelbart nogen betydning om registeret skal ligge hos stat, amter eller kommuner. En privat organisation kan også forestå registreringen. Der er heller intet til hinder for opkrævning af betaling i forbindelse med optagelse på en venteliste.

Kolonihaveudvalget er endvidere opmærksom på, at ventelisternes længde ikke altid er udtryk for det reelle behov for kolonihaver. Udvalget anbefaler derfor, at der udvikles en metode, der kan kortlægge de faktiske behov på lokalt niveau.

I forbindelse med spørgsmålet om opgørelse af behov kan det også være relevant, at der tages stilling til, hvorvidt kolonihaverne i en kommune fortrinsvis bør forbeholdes personer, der har deres faste bopæl i den samme kommune. Et sådant krav er allerede i dag ofte indsat i lejekontrakterne for kolonihaver, der ligger i kommuner uden for hovedstadsregionen.

I hovedstadsregionen vil fastsættelse af et sådant krav dog normalt ikke være hensigtsmæssigt, da kolonisterne her ofte bevæger sig over kommunegrænserne. Ligeledes kan det, som nævnt tidligere, også være vanskeligt at anvise erstatningsareal inden for samme kommune.

Kolonihaveudvalget skal derfor anbefale, at spørgsmålet om kommunetilhørsforhold tages op, hver gang en ny kolonihaveforening oprettes, og når kontrakter for eksisterende foreninger genforhandles.

Beboerhaver

Kolonihaveudvalget har i forbindelse med sine drøftelser af bl.a. behovet for oprettelse af nye kolonihaver været opmærksom på, at oprettelsen af beboerhaver på etageboligernes fællesarealer til en vis grad kan imødekomme behovet for nye kolonihaver – og i øvrigt bidrage til at gøre byen grønnere og mere oplevelsesrig.

For nybyggeriet af boliger i byerne har det længe været en tendens at bygge tæt-lavt og med individuelle haver, hvor det overhovedet har været muligt. I det eksisterende byggeri er der derimod mange steder behov for selvstændigt at løfte udeområderne til en højere kvalitet, f.eks. gennem forbedring af de grønne fællesarealer, anlæggelse af beboerhaver o.lign. Sådanne kvalitetsløft på de offentligt tilgængelige udearealer sker allerede inden for den eksisterende bypolitik, f.eks. i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse og kvarterløft osv.“

Oprettelse af beboerhaver på eksisterende etageboligers fællesarealer er et anliggende, der afgøres af beboerne selv – via det lokale beboerdemokrati. Kolonihaveudvalget kan imidlertid anbefale, at oprettelsen af beboerhaver søges fremmet, f.eks. ved en aktiv vejledningsindsats eller ved at arbejdet med oprettelse af beboerhaver inddrages i det lokale Agenda 21-arbejde, kvarterløft m.v.

Anvendelse af fredningsinstrumentet

Kolonihaveudvalget har vurderet i hvilket omfang fredningsinstrumentet kunne anvendes til beskyttelsen af landets kolonihaver. Udvalget finder ikke fredningsinstrumentet egnet til en generel regulering af kolonihaverne, men stiller sig positivt overfor, at der rejses fredningssag, når et kolonihaveområde rummer helt særlige værdier, som skønnes egnede for fredning.

Kunne kontrakterne ikke blive lidt længerevarende?

Det fremgår af resultaterne af Kolonihaveudvalgets kortlægning, at 44% af alle haveforeninger/-områder har kontrakter på under et år, inkl. 2001.

Kolonihaveudvalget finder på den baggrund anledning til at anbefale, at udlejerne nøje revurderer kontraktens længde med henblik på at afgøre, om kontrakterne kunne indgås for en længere periode. Mange anlægsarbejder,

der kunne betinge nedlæggelse af haver, planlægges år før den reelle gennemførelse. F.eks. vil sporudvidelser langs togbaner ofte skulle gennem en VVM-procedure osv.



Del 3

3. Kolonihaveudvalgets behandling af øvrige spørgsmål i kommissoriet

3.1 Begrænser den offentlige regulering, herunder miljøreguleringen, mulighederne for at oprette nye kolonihaver, og sætter reguleringen grænser for fastholdelse af den frihed og kreativitet, der hidtil har kendetegnet kolonihaverne?

Offentlig regulering

Kolonihaveforbundet har både i forbindelse med udarbejdelsen af debatoplægget „Paradisets have“ og under udvalgsarbejdet påpeget, at myndighederne i dag ved byggemodning og kloakering stiller meget store krav til områdernes tekniske standard. Ifølge Kolonihaveforbundet har dette som konsekvens, at særlige lavindkomstgrupper såsom unge mennesker med børn, pensionister og arbejdsløse ikke har råd til at beholde eller anskaffe sig en have. Samtidig rummer mange kolonihaver miljømæssige konflikter, fordi de er placeret på byernes „restarealer“ – ofte hvor der er støj og vibrationsproblemer og eventuelt jordforureningsproblemer. Alligevel er det ikke så meget disse spørgsmål, kolonisterne opfatter som sammenstødet med miljøområdet, men derimod problemer med udgifter til f.eks. kloakering og renovation. Forbundet påpeger desuden, at for store krav om tekniske standarder virker fremmede på anvendelse af overnatningshaver til helårsbeboelse.

Kloakering

Blandt de miljøregulerende tiltag kommunerne kan iværksætte i forhold til kolonihaverne, er det først og fremmest kloakering, der må skønnes at medføre økonomiske konsekvenser af et væsentligt omfang for kolonisterne. Udvalget har derfor valgt at se særligt på forholdene omkring kloakering samt de økonomiske følger heraf.

De gældende regler

Der eksisterer ingen nationale planer for, i hvilket omfang kolonihaveområder skal kloakeres. Det er kommunen, der har ansvaret for, at planlægningen af spildevandshåndteringen sker miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Ved valget af håndteringsmetode bør der herudover tages hensyn til økonomi samt ressourcetilstand. Kommunen er således frit stillet mht. valg af central eller mere decentral ordning samt afledningsmetode for spildevandsbortskaffelsen. Endelig kan kommunen vælge at dispensere fra bestemmelserne om standardtilslutningsbidrag, forudsat at betingelserne herfor er opfyldt. Udlægning af områder til kloakering i de kommunale spildevandsplaner kan ikke påklages.

Eksempel på økonomiske konsekvenser af kloakering

Kolonihaveforbundet har i forbindelse med emnets belysning være behjælpelig med en række relevante informationer. Udvalget har bl.a. bedt Kolonihaveforbundet fremkomme med et eksempel på de økonomiske konsekvenser af kloakering af et haveområde. Følgende eksempel givet af Kolonihaveforbundet omhandler Brøndby Kommune, der på baggrund af en miljømæssig vurdering har valgt at gennemføre kloakering i foreningerne Brøndby 1-7. Arbejdet blev igangsat i 1996 og afsluttedes i 1998.

I haveforeningerne Brøndby 1-7 er fuld kloakering gennemført for en udgift på ca. 25 mio. kr. inkl. moms for foreningerne, der rummer 1.092 kolonihaver. Medregnet renter af det optagne lån er udgiften pr. kolonihave ca. 36.000,- kr. Ved fuld kloakering forstås både hovedledning til kolonihaveområdet og videre rørføring til hver enkelt have. Udgifter til kloakering og installationer inden for hækken, dvs. på hver enkelt havelod, har Kolonihaveforbundet anslået til yderligere ca. 15.000,- kr. Ved optagelse af et lån på 8 % p.a. skal de 15.000 kr. afdrages med i alt 30.000 kr. Samlet kan udgifterne til kloakering således opgøres til ca. 66.000,- kr. pr. have.

Over de 20 år, som er begge låns løbetid, er der således tale om en gennemsnitlig merudgift på ca. 275,- kr. månedligt for kolonisterne. Hertil kommer de stigende udgifter i forbindelse med et markant større vandforbrug. Det gennemsnitlige årlige vandforbrug for en kolonihave uden kloakering er ca. 30 kubikmeter, mens forbruget ofte er mellem 70 og 80 kubikmeter vand om året for kloakerede haver.

De øvrige løbende udgifter i forbindelse med kloakering/vandføring vurderes at være ret beskedne.

Kolonihaveforbundet foretog i 1991 en mindre spørgeskemaundersøgelse

(Havebladet nr. 4, 1991) blandt et udvalg af sine medlemmer for at danne sig et billede af kolonisternes ønsker og økonomiske formåen i forbindelse med kloakering. Kolonister i fem tilfældigt udvalgte kolonihaveforeninger i Københavnsområdet – Brøndby 3, Højvænge, 4. juli, Stadion og Lyngen – deltog i undersøgelsen. Der indkom i alt 603 besvarelser. Indkomstmæssigt placerede respondenterne sig især i grupperne under 100.000,- kr. og mellem 100.000,- og 200.000,- kr. Kun ca. 10% af de adspurgte erklærede sig interesserede i kloakering af deres kolonihaveforening, mens 90% ikke ønskede kloakering. Interessen for kloakering var naturligt nok mindst i foreninger uden overnatningstilladelse. Ydermere svarede 76%, at de ikke økonomisk ville være i stand til at beholde deres kolonihave, hvis kommunen forlangte kloakering (prisen var anslået til 50.000 kr. pr. have).

Kloakering i forbindelse med nyetablering eller ved etablering af erstatningshaver skønnes at medføre ekstraomkostninger i samme størrelsesorden, og vurderes således at have samme konsekvenser som kloakering af eksisterende haver.

Risiko for spildevandsforurening?

Der foreligger ikke særskilte landsdækkende undersøgelser af, hvorvidt spildevand fra kolonihaver skaber spildevandsforurening, men i Ballerup Kommune har man forsøgt at undersøge om evt. nedsivende forurening fra kolonihaveområderne kunne påvises i det sekundære grundvand mellem haveforeningerne og kildepladsen.

Kommunen foretog således i 1995 flere prøveboringer i området omkring Råmose Å mellem de to haveforeninger Tjørnebjerg (ca. 22 ha) og Højvænge (ca. 19 ha) for at undersøge risikoen for forurening af grundvandet fra de to kolonihaveområder. I begge foreninger er der overnatningstilladelse i sommerhalvåret (udnyttelsesgrad: ca. 68% pr. have pr. halvår). Disse kolonihaver er ikke kloakeret og har forbud mod etablering af nedrivningsanlæg. I stedet benyttes tørklosetter, der nedgraves på parcellerne, mens spildevand fra håndvaske m.m. opsamles og hældes ud over jorden. Området forsynes af den offentlige vandforsyning – gennemsnitligt vandforbrug var 36 kubikmeter pr. have pr. år for Højvænge og 31 kubikmeter pr. have pr. år for Tjørnebjerg. Generelt var forbruget pr. person 1/3-1/4 af forbruget i helårsbeboelse. Undersøgelsen konkluderede, at der ikke var tegn på, at aktiviteterne i de to områder påvirkede det sekundære grundvand.

Med Ballerup-eksemplet kan det dog ikke konkluderes, at der ikke vil være problemer andre steder, ligesom hygiejniske forhold må indgå.

Med hensyn til alternativer til kloakering vil teknikken formentlig sætte sine begrænsninger. Miljøstyrelsen har under aktionsplanen for økologisk omstilling og spildevandsrensning ydet støtte til et projekt om urinseparation i kolonihaver. Der foreligger endnu ikke resultater fra dette projekt. Andre kendte alternative spildevandsrensningsmetoder – som f.eks. nedsvivningsanlæg, rodzoneanlæg, pilerenseanlæg og sandfilteranlæg – kræver relativt store jordarealer til brug for etablering af anlægget. Det er derfor et spørgsmål, hvorvidt de i dag kendte alternative metoder til spildevandsrensning vil kunne anvendes i kolonihaver. På den anden side er Miljøstyrelsen åben over for forsøg, da styrelsen som nævnt er opmærksom på, at den i øvrigt effektive spildevandshåndtering – kloakering – ud fra både økonomiske og ressourcemæssige betragtninger ikke alle steder er lige hensigtsmæssig.

I den forbindelse kunne det overvejes, om fremtidige kolonihaveområder alle steder skal have indlagt kloak/spildevandsanlæg og vand i hvert enkelt kolonihavehus. Henregnes de økonomiske og miljømæssige omkostninger ville det måske være at foretrække at etablere effektive kollektive anlæg i stedet for de individuelle. Dette kunne måske samtidig bidrage til at gøre etableringen af kolonihaveområderne billigere og udbrede brugerkredsen af kolonihaverne yderligere.

Lokalplaner

Kolonihaveforbundet har påpeget, at lokalplaners udformning ligeledes har stor betydning for omkostningerne ved etablering af et kolonihaveområde og dermed betydning for omkostningerne for den enkelte kolonist. Store krav til et områdes infrastruktur kan – ligesom kloakering – have som sideeffekt, at bekvemmeligheden motiverer til helårsanvendelse. Lokalplaners bestemmelser kan desuden fratage foreningen og kolonisterne engagement og initiativ, f.eks. vedrørende opførelse af alternative bebyggelser og udformning af haver og fællesarealer.

På den anden side er lokalplaner, der fastlægger områder til kolonihaveformål, meget væsentlige for sikringen af kolonihavernes fortsatte eksistens. Lokalplanerne er således i modsætning til f.eks. kommuneplaner tinglyste, og senere kommuneplanændringer gør ikke den fortsatte anvendelse af et område til kolonihaveformål ulovlig, idet der kræves en ændring af lokalplanen eller en ny lokalplan, der afløser den tidligere.

På den baggrund har udvalget bedt Kolonihaveforbundet anvise eksempler på lokalplaner, som forbundet mener, udtrykker henholdsvis en mere og en mindre hensigtsmæssig regulering.

Lokalplan fra Allerød Kommune

Det er Kolonihaveforbundets opfattelse, at lokalplan nr. 225 for kolonihaver på Grøndal i Allerød Kommune har et „fornuftigt“ indhold, således at kravene ikke ligger ud over, hvad der kræves for, at haveforeningen kan drives på betryggende vis.

Lokalplanen fra 1985 udlægger området til kolonihaver og fastlægger samtidig retningslinier for de grønne fællesområder, så områdets karakter af overdrev vedligeholdes. Kolonihaveområdet sikres gennem bestemmelser bl.a. om, at området ikke må udstykkes i selvstændigt matrikulerede lodder, samt at der ikke må opføres bygninger til beboelse på arealet. Hovedparten af de interne veje anlægges med grus eller lignende.

Vedrørende kolonihavehusene er der angivet en maksimal størrelse på 40 m². Herudover er der bl.a. bestemmelser om omfanget af installationer. Der må f.eks. ikke opsættes udendørs antenner, og der skal indrettes fællestoiletter, men ikke foretages fuld kloakering.

Endelig er der fastlagt regler for arealets grønne karakter. Hegning af havelodder må kun ske ved levende hegn, og det tilknyttede offentlige grønne område skal anlægges og vedligeholdes med henblik på karakter af overdrev, og områdets fællesarealer gøres offentligt tilgængelige.

Lokalplan fra Ishøj Kommune

Til forskel herfra kan nævnes Ishøj Kommunes lokalplan 1.03. Lokalplanen fastlægger området til kolonihavebebyggelse, og fællesområder gøres offentligt tilgængelige, men lokalplanen indeholder samtidig betydelige krav til faciliteter. Således skal el-, vand- og kloakstik føres frem til hvert havelod.

Til udvendige bygningsdele må alene anvendes nye materialer, og kun nye bygninger må placeres på de enkelte havelodder. Endvidere kræves kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i flere sammenhænge, bl.a. til beplantning af fællesarealer og grønne områder.

Kravene til kolonihaveområdet er på flere punkter at sammenligne med arealer til helårsbeboelse, og kravene gør generelt kolonihaverne dyre. Desuden begrænses kolonisternes råderum. Det skal bemærkes, at lokalplanen fik denne udformning på baggrund af en tilspidset lokal debat for og imod kolonihaveområdets oprettelse.

Skellen mellem overnatnings- og daghaver i lokalplanlægningen

Ved lokalplanlægningen af et kolonihaveområde, og herunder kravene til bebyggelsens maksimale størrelse og udformning, er det ønskeligt med en tydeligere skellen mellem overnatnings- og daghaver. En sådan skellen kan komme til udtryk gennem bestemmelser om bebyggelsens tilladte udformning og størrelse.

Udvalgets kortlægning har påvist, at der kan være forskellig opfattelse af, om et område består af overnatnings- eller daghaver. Det formodes, at uklarhed heromkring gør det vanskeligere at skride ind over for ulovlig benyttelse af haverne.

Støj

En række kolonihaver ligger i dag på arealer, der er støjbelastede – langs motorveje, andre stærkt trafikerede veje eller langs jernbaner. Principielt er de vejledende støjgrænser for et overnatningshaveområde eller et daghaveområde de samme som for et boligområde. Men i situationer, hvor der ikke har kunnet findes alternative placeringsmuligheder, har man tidligere mange steder accepteret en højere støjbelastning. For nogle områders vedkommende har situationen været den, at haverne oprindeligt blev placeret i et område med et relativt lavt støjniveau, hvorefter området f.eks. i forbindelse med etablering af en vej har fået en højere støjbelastning. Kolonihaveudvalget finder, at overnatningshaver på sigt skal prioriteres i forbindelse med fastlæggelse af de nationale mål for støjbekæmpelse.

Jordforurening

Der er i dag registreret jordforurening i en del kolonihaveområder, men samtidig formodes opmærksomheden på jordforurening at være så stor, at der ikke fremover vil blive placeret kolonihaver sådanne steder. For eksisterende kolonihaver, hvor der er registreret jordforurening, gælder det, at der nogle steder vil være reducerede muligheder for at benytte disse haver. Ligger forureningen så dybt, at den alene er til fare for grundvandet, vil der dog ikke være problemer forbundet med børns leg, dyrkning af grøntsager osv. Andre steder bør kontakten til den forurenede jord reduceres mest muligt, f.eks. ved tildækning af jorden med græs, flis eller lignende og ved dyrkning af grøntsager i plantesække eller højbede med ren jord.

Affald

Kolonihaveforbundets holdning er, at det skal være de enkelte haveforeningers eget valg, hvorvidt man ønsker at gøre brug af den kommunale indsamlingsordning for affald, eller om foreningen selv vil forestå opsamlingen af affald fra de enkelte kolonihaver tilsvarende boligselskaber, hvor ejendomsfunktionærer samler affaldet fra de enkelte opgange til central afhentning. Det er som regel langt billigere, hvis haveforeningen selv forestår renovationsopsamlingen, men en del kommuner forlanger, at det er den kommunale indsamlingsordning, der skal benyttes.

Miljøstyrelsen finder det ikke rimeligt at indføre særlige regler for kolonihaver på affaldsområdet. På den anden side vil kommunerne via deres affaldsregulativer i næsten ubegrænset omfang kunne etablere ordninger, der tilgodeser kolonihavernes – trods alt – begrænsede dagrenovationsaffald samt mindre mængder storskrald. Mere information og måske et bedre lokaldemokratisk samarbejde vil umiddelbart set kunne være med til at få fornuftige ordninger etableret. Efter Miljøstyrelsens opfattelse må kolonihaveområderne have alle muligheder for at etablere på én gang miljørigtige og økonomiske løsninger. Affaldsspørgsmålet kunne med fordel indgå i en aftale mellem kommunerne og kolonihaveforeningerne.

Konklusion og anbefaling

Kravet om tilslutning til offentligt kloaknet for hvert enkelt kolonihavehus kan have betydelige konsekvenser for kolonisterne, der på grund af yderligere udgifter til kloaktilslutning måske ikke længere kan have råd til at beholde deres kolonihave. Det højere omkostningsniveau kan afstedkomme, at kloaktilslutning får betydning for den fremtidige sammensætning af kolonister, idet folk med mindre økonomisk formåen vil være afholdt fra at søge haverne. Derudover vil kloakering indbyde til, at overnatningshaverne anvendes til ulovlig helårsbeboelse.

Kolonihaveforbundet vurderede på baggrund af spørgeskemaundersøgelsen i 1991, at 3 ud af 4 kolonister ikke ville være i stand til at beholde deres have i tilfælde af krav om kloakering, og at man følgelig kunne risikere en splittelse af kolonihavebevægelsen, herunder forringe situationen for en socialt og økonomisk udsat gruppe i samfundet.

Krav om kloakering i forbindelse med nyetablering eller etablering af erstatningshaver må ligeledes vurderes at være et så fordyrende element, at de nye haver enten ikke udlejes eller kun udlejes til folk over et vist indkomstniveau.

Kommunerne bør således vurdere i det enkelte tilfælde, om det ud fra en økonomisk og/eller ressourcemæssig vurdering er rimeligt overhovedet at kloakere, eller om der kan findes miljømæssigt forsvarlige alternativer – f.eks. fælles nedslivningsanlæg. Samtidig bør kommunerne vurdere, om det vil være rimeligt at dispensere fra bestemmelserne om standardtilslutningsbidrag.

Kolonihaveudvalget anbefaler derfor, at kommunerne opfordres til at vurdere, om kloakering er den eneste løsning, eller der findes ligeså miljømæssigt effektive alternative løsninger. I den forbindelse bør der trækkes linier til kommunernes lokale Agenda 21-arbejde og mulighederne for at lade kolonihaverne fungere som udviklingsværksteder for alternative grønne løsninger, jf. denne rapport's afsnit 3.4 om lokal Agenda 21.

Kolonihaveudvalget anbefaler samtidig, at kommunerne opfordres til at vurdere, om standardtilslutningsbidraget i forbindelse med kloakering står i rimelig proportion med omkostningerne ved kloakeringen samt den forventede afledning fra ejendommen. I modsat fald bør kommunen give den efter bestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven mulige dispensation.

Kolonihaveudvalget anbefaler i øvrigt, at kommunerne indgår aftaler med de enkelte kolonihaveforeninger om, hvordan øvrige miljøspørgsmål løses bedst muligt, samtidig med at de er økonomisk og ressourcemæssigt bæredygtige.

I relation til spørgsmålet om trafikstøj finder Kolonihaveudvalget, at overnatningshaver på sigt skal prioriteres i forbindelse med fastlæggelse af de nationale mål for støjbekæmpelse.

Kolonihaveudvalget anbefaler endelig, at lokalplaner for kolonihaveområder entydigt fastlægger området til dette formål, og udformer lokalplanen, så indholdet klart afspejler, at det er et kolonihaveområde. Således bør der ikke stilles vidtgående krav, der i unødigt omfang fordyrer anlæggelsen eller vedligeholdelsen af et haveområde. Endvidere bør det i lokalplaner for kolonihaveområder fastlægges, om der er tale om overnatnings- eller daghaver.

3.2 Hvordan kan nye kolonihaver oprettes i tætte byområder, og hvilke økonomiske omkostninger vil der være forbundet hermed? Hvor kan nye kolonihaver i øvrigt placeres?

Fremtidens byudvikling og kolonihaverne

Danmark er langt i processen mod et erhvervsliv domineret af serviceerhverv – og i dag ligger ca. 75 procent af arbejdspladserne i byerhvervene i de offentlige og private serviceerhverv. Mindre miljøbelastning og mindre arealforbrug pr. arbejdsplads kan betyde, at en voksende andel af arbejdspladserne kan placeres i større kontakt med andre byfunktioner – boliger, undervisningsinstitutioner, kulturinstitutioner og rekreative anlæg. Det giver på længere sigt muligheder for at udforme byerne på en anden og mere mangfoldig måde.

Det er et mål for den kommende byudvikling og byomdannelse, at den sker på en måde, der medvirker til udviklingen af en bæredygtig by. Oprettelse af kolonihaver i tætte byområder kan i et vist omfang bidrage til opfyldelsen af disse mål.

I bymæssig sammenhæng er kolonihaver en ekstensiv arealanvendelse, der sammen med byens parker, områder til fritidsformål og andre grønne områder giver byen „luft“. Kolonihaverne bør desuden ligge inden for en overkommelig afstand fra de etageboliger, som de er et supplement til.

Er bevarelse af kolonihaver uforeneligt med kommende byudvikling?

I forbindelse med Kolonihaveudvalgets arbejde er der blevet rejst spørgsmål om, hvorvidt en fortætning af byen, som af flere grunde er ønskelig, kan være i konflikt med anvendelse af arealer til kolonihaver. Dette spørgsmål var bl.a. baggrunden for, at udvalget den 13. oktober 2000 afholdt en rundbordssamtale om kolonihavernes rolle i bypolitikken.

Ved rundbordssamtalen blev det bl.a. fremført, at der i dag er en stor rummelighed til opførelse af erhvervsbyggeri og boligbyggeri inden for arealer, som allerede i dag i kommuneplanerne er udlagt til henholdsvis erhvervsformål og boligformål.

I hovedstadsregionen konstaterede Hovedstadens Statistikkontor i forbindelse med arealundersøgelse 1998 en rummelighed på 12 mio. m² etageareal på delvis bebyggede arealer og i forbindelse med byomdannelse, mens der var en rummelighed på 18 mio. m² etageareal på ubebyggede arealer – i alt 30 mio. m² etageareal udlagt til erhvervsformål eller institutionsformål. Det kan sammenlignes med, at der i de seneste 12 år årligt er opført 0,6 mio. m² etageareal til erhverv og institutioner – altså en rummelighed på omkring 50 år.

På boligsiden var der tilsvarende i 1998 en rummelighed til ca. 30.000 boliger på delvis bebyggede arealer og i forbindelse med byfornyelse, mens der var plads til godt 40.000 boliger på ubebyggede kommuneplanlagte arealer. Til sammenligning er der i de seneste år i hovedstadsregionen bygget af størrelsesordenen 4.000 nye boliger om året.

Det kan således konkluderes, at der til såvel boligformål som til erhvervsformål er registreret så store byggemuligheder i hovedstadsregionen, at der ikke ud fra mulighederne for at placere byggeri er brug for at nedlægge kolonihaver.

Også i resten af landet er der udlagt en stor rummelighed i de arealer, der i kommuneplaner er udlagt til erhvervsformål. Med store variationer fra kommune til kommune er der en samlet rummelighed til 40 års erhvervsbyggeri, hvoraf halvdelen ligger i byzone og halvdelen i kommuneplanlagt landzone. I forhold til boligbyggeri er der tale om en mere begrænset rummelighed.

Ved rundbordssamtalen blev der endvidere redegjort for resultaterne af nogle studieprojekter, der har anskueliggjort, at der kan ske en betydelig fortætning, uden at der nedlægges kolonihaver i større omfang. Et studieprojekt om byudviklingsmuligheder ved stationerne på den nye Ringbane i København samt et forslag om højklasset sporvognsnet i Århus giver således mulighed for årtiers byudvikling, uden at der inddrages nye arealer til byvækst i byens udkant, samtidig med at planerne kun i mindre omfang berører eksisterende kolonihaver.

Placering af nye kolonihaver i tætte byområder

Placeringen af nye haver bør tænkes igennem på linie med overvejelserne af andre byfunktioner.

Et centralt kriterium vil være den trafikale tilgængelighed i forhold til de etageboliger, brugeren bor i. Der må desuden – både i hovedstadsregionen

og i andre byer med kolonihaver – lægges vægt på, at nye haver placeres godt i forhold til gennemgående cykelruter og med en let tilgængelighed til bybussystemet.

I de tætte byområder kan nye kolonihaver f.eks. placeres på ledigblevne arealer uden for byens centerområder. Byudviklingen betyder, at nye kolonihaver i et vist omfang kan etableres i den tætte del af byen, idet mange områder, der ligger centralt i byen, bliver ledige i disse år. Det er f.eks. havneområder, banearealer, kaserner og øvelsesområder samt gamle industriområder, der afhængigt af de nærmere forhold, f.eks. kan anvendes til kolonihaver.

I hovedstadsregionen vil en af lokaliseringsmulighederne være nogle af de ældre industriområder i Københavns Amt, hvor industrien forsvinder, og hvor områdets placering er dårlig i forhold til stationsnærhedsprincippet. Nogle af disse områder, hvor der ikke regnes med en fortsat industrivirksomhed, vil på sigt egne sig til omdannelse til boligformål, offentlige fællesanlæg og rekreativ anvendelse, herunder kolonihaver.

Københavns Amt har i regionplanen fra 1997 peget på, at kolonihaver kan lokaliseres i den ikke-stationsnære del af byområdet.

På landsbasis vil en lokaliseringsmulighed for placering af kolonihaver være nogle af de arealer, der i kommuneplaner er forudsat anvendt til erhverv, men hvor der er udlagt så rigelige arealer, at en del af disse ville kunne anvendes til andre formål. Dette vil være en mulighed i nogle kommuner, men der er meget stor spredning kommunerne imellem med hensyn til, hvor rigelige arealer, der er udlagt til erhvervsformål.

Økonomiske omkostninger forbundet med oprettelse af nye kolonihaver i tætte byområder

Genanvendelse af ledigblevne arealer er som udgangspunkt markedsbestemt.

Omdannelse af ledigblevne arealer har forskellige vilkår afhængig af, om der er tale om en by, som kan tiltrække nye virksomheder og af arealernes beliggenhed. I nogen tilfælde kan en omdannelse hvile i sig selv økonomisk, i andre tilfælde får arealerne lov at ligge i en årrække, med mindre kommunen aktivt går ind i projektet og bidrager økonomisk til by- og byggemodningen.

En konstruktion efter samme principper som indeholdt i Byfornyelsesloven kunne, i de tilfælde hvor det er vanskeligt at få økonomien til at hænge sammen, være med til at fremme en omdannelse. Princippet i Byfornyelsesloven er på dette punkt, at der er mulighed for at tage udgifter til f.eks. nedrivninger som et tab, der finansieres af stat og kommune med halvdelen hver (Byfornyelsesloven kan efter praksis ikke i dag bruges til jordrensning som en del af byggemodningen).

En genanvendelse af et ledigblevet areal vil ofte – afhængig af arealernes størrelse – kunne indebære en blanding af forskellige anvendelser: detailhandel, kontorer, boliger, offentlige fællesanlæg og rekreation. Kolonihaver kunne være en del af en sådan blandet anvendelse.

Ved en blandet anvendelse vil det være muligt at afhænde delarealer til forskellige prisniveauer afhængig af den fremtidige anvendelse. Arealer til rekreation og kolonihaver vil dermed kunne fremskaffes til en forholdsvis lave pris, end hvis hele arealet blev foreslået udlagt til kolonihaver.

Ved en blandet anvendelse vil der formentlig ikke kunne blive tale om, at en privat ejer vil kunne påberåbe sig, at ejendommen er reduceret så meget i værdi, at den kan kræves overtaget af kommunen.

Ud over private ejere vil der i disse områder ofte være tale om arealer, som indgår i en kommunal havn. Disse havne drives imidlertid som private selskaber med en økonomi adskilt fra kommunekassen. I forhold til byudvikling og salg af arealerne vil havnene således tænke som private grundejere.

Modellen med en blandet anvendelse af ledigblevne arealer kendes f.eks. fra Frankrig i de såkaldte ZAC-områder. Der er her altid tale om, at en del af området anvendes til rekreative formål. Det forudsættes i øvrigt, at økonomien i omdannelsen af det enkelte område kan løbe rundt af sig selv, blandt andet hjulpet af, at det i ZAC-områderne er muligt for omdannelses-selskabet at erhverve det aktuelle område tidligt i processen og til en overtagelsespris, som svarer til værdien af ejendommen ud fra den hidtidige anvendelse. I Danmark kan man først ekspropriere til en sådan omdannelse – hvis det er nødvendigt – efter udarbejdelse af en detaljeret lokalplanlægning.

For at støtte planlægningen for kolonihaver i Danmark kan kommunerne desuden gå ind i en omdannelse og investere i by- og byggemodning. Også jordkøb med henblik på etablering af rekreative arealer – herunder koloni-

haver – kan være et led i en kommunal jordpolitik og bypolitik. I forhold til byudviklingen på jomfruelige arealer har mange kommuner en tradition for at føre en aktiv jordpolitik med tidlige jordopkøb. Der er i dag i mange kommuner så store arealudlæg – bl.a. udlagt til erhvervsformål – at nogle af arealerne kunne tilbageføres til landzone eller alternativt udlægges til kolonihaver.

Hvor kan kolonihaver i øvrigt placeres?

I forbindelse med tanken om, at kolonihaver også mere generelt skal betragtes som en del af byernes grønne områder og være til glæde og gavn for det almindelige friluftsliv, kunne der planlægges aktivt for kolonihaveområderne som grønne områder og korridorer gennem byen. Nye bynære kolonihaver kan eksempelvis oprettes i mindre grupper i landskabskiler og langs stier som del af en sammenhængende grøn struktur i byen.

Planlægningen for nye kolonihaver kunne med fordel baseres på registrering af mulighederne for lokalt at etablere nye kolonihaveområder. Foruden kolonihaver kan planlægningen på kommunalt og lokalt niveau også omfatte beboerhaver, skolehaver o.lign. afhængigt af muligheder og behov.

Planlægningen af nye kolonihaver kunne også tænkes sammen med planlægningen for bynær skovrejsning, der i disse år er højt prioriteret. I det omfang det er praktisk muligt, vil det være naturligt at lade etablering af nye kolonihaver indgå som et led i planlægningen af bynære skovrejsningsprojekter – eventuelt kunne kolonihaveområdet udlægges som en del af en grøn struktur ind til byen. Dage Løkke Skov, der blev indviet i 1994 i Fredensborg-Humblebæk Kommune, er et eksempel på et kolonihaveområde delvist omkranset af en ny skov.

En anden mulighed er at tænke nye kolonihaver ind i forbindelse med bynære råstofgraves efterbehandlingsplaner. De offentlige myndigheder stiller i dag krav om, at der – i forbindelse med, at der meddeles tilladelse til råstofindvinding – også udarbejdes en efterbehandlingsplan, der fastlægger, hvordan graveområdet skal efterlades efter endt indvinding. Der er i sådanne efterbehandlingsplaner ofte mulighed for at planlægge endog meget smukke kolonihaveanlæg med niveauforskelle – måske også med en lille sø. I disse tilfælde er det – ligesom i „skovrejsningstilfældene“ – vigtigt, at man på et tidligt tidspunkt i planlægningsfasen vurderer mulighederne ud fra kolonihavevinklen. Som eksempel på etablering af kolonihaver i et råstofgraveområde kan nævnes haveforeningen Brandhøj i Hedeland. Haveforeningen blev etableret på jord i udkanten af grusgravningsom-

rådet og indgår nu som en del af Hedeland-projektet. Nye kolonihaveområder kan sidestilles med andre „grønne områder“, og kan – med en god planlægning – gå godt i spænd med og supplere disse.

Konklusion og anbefaling

Kolonihaveudvalget anbefaler, at kommunerne i endnu højere grad anvender de muligheder, der eksisterer for at planlægge for kolonihaver. Det er udvalgets opfattelse, at en planlægning på kommunalt og lokalt niveau er bedst egnet til at kunne afdække mulighederne for at oprette nye kolonihaveområder. Oprettelse af nye kolonihaveområder er afhængig af, at der lokalt udvises opmærksomhed over for de konkrete muligheder, der byder sig som følge af de mere strukturelle ændringer, der overordnet præger byudviklingen.

Kolonihaveudvalget kan i den forbindelse anbefale, at kommunerne er specielt opmærksomme på mulighederne for at planlægge for en blandet arealanvendelse, der også inkluderer kolonihaver, når der skal planlægges for byarealer, som i disse år bliver ledige. Byudviklingen betyder, at nye kolonihaver i et vist omfang kan etableres i den tætte del af byen – f.eks. på havneområder, banearealer, kaserner og øvelsesområder samt gamle industriområder.

Udvalget skal desuden pege på muligheden for placering af kolonihaver på nogle af de arealer, der i kommuneplaner er forudsat anvendt til erhverv, men hvor der er udlagt så rigelige arealer, at en del af disse ville kunne anvendes til andre formål.

Kolonihaveudvalget anbefaler endvidere, at der ved planlægningen af nye haver lægges vægt på, at disse er godt placeret i forhold til eksisterende etageboliger, gennemgående cykelruter og kollektiv transport.

Nye kolonihaver kan desuden oprettes i mindre grupper i landskabskiler, langs stier som del af en sammenhængende grøn struktur i byen, i forbindelse med bynær skovrejsning og i bynære råstofgrave, hvor indvindingen er afsluttet. I forbindelse med de to sidstnævnte muligheder har også mäterne en rolle at spille.

3.3 Hvordan kan haverne åbnes og indgå i byernes grønne struktur til styrkelse af friluftslivet i byerne?

Byens parker og grønne områder opfylder en række væsentlige rekreative funktioner i tætbyen. Kolonihaverne, som er en del af byens grønne områder, kan i højere grad integreres med byens andre friluftsarealer og herigennem styrke friluftslivet i byerne.

Der kan være flere fordele ved, at kolonihaverne åbnes såvel visuelt som fysisk mod den omgivende by, og en øget berøringsflade med den omgivende by beriger både kolonisterne og bybefolkningen i øvrigt.

En kolonihaveforening rummer i sig selv et socialt fællesskab, og mange kolonihaveområder bidrager med deres historiske baggrund og byggestil til byens samlede kulturmiljø. For at disse værdier udnyttes og samtidig styrkes, skal kolonihaveområderne i større omfang åbnes for offentligheden.

Kolonihaverne kan således tænkes med ind i byens struktur og liv på en ny og mere nutidig måde ved, at stiplanlægningen samtænkes med kolonihaverne og byens øvrige grønne områder. Eksempelvis kan den rekreative cykelsti forløbe ad haveforeningens hovedsti.

Indhegnede kolonihaveforeninger med permanent låste låger bør høre fortiden til. Det var også et tema, der blev drøftet på Kolonihaveudvalgets seminar i Den Sorte Diamant den 20. september 2000, hvor ingen af deltagerne vendte sig imod en åbning af haverne. En kolonist fra haveforeningen Dalgas på Frederiksberg fortalte f.eks., at en fredningskendelse, der blev afsagt for haveforeningen i 2000, bl.a. havde indeholdt krav om, at offentligheden skulle have adgang til haveforeningens fællesområde. Haveforeningen havde været plaget af indbrud, og kolonisterne frygtede derfor efter kendelsen, at en åbning af haveforeningen ville føre til endnu flere indbrud. Bekymringen var dog i hvert fald indtil videre gjort til skamme, da der siden kendelsen, der betød ulåste låger mellem fællesarealet og offentlig vej, ikke har været et eneste indbrud.

En større udnyttelse af kolonihavernes værdier kan også ske ved, at børn i hverdagen får mulighed for at bruge kolonihaveområderne. En børneinstitution eller kommunen kan eksempelvis leje en kolonihave i en nærliggende kolonihaveforening. Kolonihaven kan dyrkes af børnene, der også har glæde af det samspil, der kan komme mellem børnene og de øvrige kolonister.

Der kan også ske en yderligere udnyttelse af et kolonihaveområde, ved at haveområdet festplads eller fællesareal deles med f.eks. den nærliggende børnehave, ældreboliger eller lignende.

Konklusion og anbefaling

Med udgangspunkt i, at kolonihaver er en del af byens grønne områder og en betydelig attraktion, anbefaler udvalget, at kolonihaveområderne i højere grad åbnes for offentligheden. Ved i større omfang at åbne kolonihaverne for offentligheden forventes som sideeffekt en bredere forståelse og accept af kolonihavernes samfundsmæssige værdi, som en del af byens grønne struktur. I hvilken grad og på hvilken måde de enkelte kolonihaveområder skal åbnes, afhænger af de lokale forhold, men som minimum bør haveområderne være fysisk tilgængelige for offentligheden.

I de situationer, hvor en eksisterende kontrakt, et ordensreglement, andre regelsæt eller en etableret praksis i dag forhindrer eller modvirker en åbning af haveområdet, bør de ansvarlige for det pågældende kolonihaveområde tage initiativ til ændring af de relevante bestemmelser eller den gældende praksis med henblik på en åbning af haveområdet, så offentligheden som minimum får adgang til fællesarealerne. I det omfang en haveforening, der ligger på lejet grund, ikke selvstændigt beslutter, at området åbnes for offentligheden, kan ejeren (f.eks. en kommune) ved kontraktforlængelse indføje bestemmelser i lejekontrakten om åbning af haveområdet. Bestemmelserne bør dog tage rimeligt hensyn til kolonisterne, således at f.eks. aflåsning af port i nattetimerne kan opretholdes, såfremt det ønskes.

Ved lokalplanlægning af nye kolonihaveområder anbefaler udvalget, at der indføres bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at området fællesarealer gøres offentligt tilgængelige.

Byens parker, grønne områder og kolonihaveområder opfylder en række væsentlige rekreative funktioner i de tætte byområder. Udvalget anbefaler derfor også, at der på kommunalt niveau sker en samlet planlægning for disse områder. Målet må være, at de grønne områder, herunder kolonihaveområder i byen, kan udnyttes til yderligere gavn for både kolonister og bybefolkning i øvrigt.

Den samlede planlægning for byens grønne områder kan f.eks. ske gennem en kommunal parkpolitik, der beskriver betydningen af byens samlede grønne struktur med det mål at bevare, udvikle og økonomisk sikre parker, kolonihaver og øvrige grønne områder i byen.

3.4 Hvordan kan bæredygtige initiativer fremmes i kolonihaverne, herunder hvordan kan kolonihaver indgå i det lokale Agenda 21-arbejde?

Udgangspunkt

Lokal Agenda 21 indgår som et tema i udvalgets kommissorium. Dette afsnit behandler, hvordan bæredygtige initiativer kan fremmes i kolonihaverne, herunder hvordan kolonihaver kan indgå i det lokale Agenda 21-arbejde.

I juni 2000 udsendte Miljø- og Energiministeriet en brochure om Kolonihaveudvalgets arbejde. I brochuren indbød ministeriet læserne til bl.a. at tilsende udvalget synspunkter i forbindelse med lokal Agenda 21 og kolonihaver. Indbydelsen gav på dette punkt megen respons. I de fremsendte breve gives både bud på, hvordan kolonihaver kan indgå i det lokale Agenda 21-arbejde, på konkrete aktiviteter, og på hvordan kommunen kan indgå i et samarbejde. Disse forslag er indgået i udvalgets arbejde, og har også været med til at give inspiration til dette afsnit.

Baggrund for lokal Agenda 21

På Rio-konferencen i 1992 blev miljø og udvikling sat på dagsordenen. Det udmøntede sig bl.a. i vedtagelsen af Agenda 21-handlingsprogramet. Heri opfordrede Rio-konferencen verdens lokale myndigheder til – i samarbejde med forskellige grupper i lokalsamfundet – at arbejde med bæredygtig udvikling ved at opstille en lokal Agenda 21. Lokale myndigheder arbejder i forvejen med helhedsorienteret planlægning og omsætter nationale og overnationale politikker til lokal miljøpolitik. De lokale myndigheder har således et særligt ansvar for at arbejde med bæredygtig udvikling på det lokale plan med en forpligtigelse til at inddrage lokalsamfundet.

I Danmark blev lokal Agenda 21 introduceret i 1994, hvor samtlige amter og kommuner blev opfordret til at udarbejde en lokal Agenda 21. Lokal Agenda 21-arbejdet har siden baseret sig på frivillighed, og har således kunnet tilrettelægges på lokalområdets præmisser. I Danmark har lokal Agenda 21 indtil nu været kendetegnet ved at være meget handlingsorienteret, og der er igangsat en mangfoldighed af aktiviteter under lokal Agenda 21-overskriften.

Krav om lokal Agenda 21-strategi

For at styrke den mere strategiske planlægning af lokal Agenda 21 og det politiske ejerskab, vedtog Folketinget i foråret 2000 ændringer i planloven. Lovændringerne indebærer, at amtsråd og kommunalbestyrelser som minimum skal redegøre for deres lokal Agenda 21-strategi hvert fjerde år. Lovændringen er med til at forpligte amter og kommuner til at dokumentere og synliggøre indsatsen for bæredygtig udvikling. Det er dog stadigvæk frivilligt, hvilke metoder og aktiviteter de lokale myndigheder ønsker at arbejde med.

I bemærkningerne til lovforslaget peges der på kolonihaver som et oplagt indsatsområde for lokal Agenda 21-aktiviteter, da kolonihaverne indeholder værdier og elementer af både social, rekreativ og miljømæssig karakter.

Folk, som har en kolonihave tæt på deres private bopæl, får naturligt indsigt i dele af lokalsamfundet, hvilket kan være med til at fremme et engagement i lokalområdet. Engagementet kan bruges som et aktiv i forbindelse med det lokale Agenda 21-arbejde, hvor borgerdeltagelse spiller en stor rolle.

I kolonihaverne er der desuden i forvejen et netværk, hvor kolonisterne kommer hinanden ved. Dette netværk kan udvides til at iværksætte grønne initiativer og udveksle erfaringer. Kolonihaverne giver mulighed for forpligtende fællesskaber, hvor bæredygtige initiativer kan fungere som meningsfulde og udviklende aktiviteter. Set i et større perspektiv indgår kolonihaverne som et grønt element i byerne, der er til glæde også for de omkringboende.

Eksperimentarium for bæredygtige løsninger

For at løse årsagerne til miljøproblemerne, skal miljøhensyn tænkes ind i vores handlemønstre og vores måde at leve på. I kolonihaverne er der god mulighed for at omsætte bæredygtige løsninger til praksis.

Kolonihaverne kan bruges som et eksperimentarium for grønne initiativer, som kan være med til at løse nogle af de miljøproblemer, som vi står overfor i dag. Endvidere kan yderligere miljøproblemer forebygges og en bæredygtig udvikling sikres. Aktiviteterne kan også tjene som gode eksempler for den øvrige del af samfundet. I kolonihaveforeninger er der grobund for udveksling af erfaringer.

Vedtægterne for de enkelte kolonihaveforeninger bør gennemgås for at

finde ud af, om disse hindrer miljøtiltag og eksperimenter. F.eks. stilles der i nogle kolonihaveforeninger krav om, at husene skal opføres af nye materialer. Det vil derfor ikke være muligt at bygge et kolonihavehus af genbrugsmaterialer eller af et miljøvenligt byggemateriale som halm.

Eksempler på mulige indsatser

Kolonisterne er et aktivt „gør det selv“ folk, og deres aktiviteter retter sig både mod hus og have. I den sammenhæng kan mange konkrete aktiviteter tænkes:

- Huse af genbrugsmaterialer
- Vind og solenergi
- Muldtoiletter
- Kompost
- Regnvandsopsamling
- Økologisk have dyrkning
- Sprøjtefri have dyrkning
- Affaldssystemer
- Etablering af væresteder for dyrelivet
- Rodzonerensning m.m.

Herudover kan der etableres genbrugs- og byttecentraler, fælles flishugning, fælles kompostkvarn m.m.

I kolonihaveforeningerne er der også mulighed for at arrangere fælles arrangementer, som henvender sig til folk udenfor kolonihaverne – f.eks. gennem havevandring. I den forbindelse kunne alternative miljøløsninger demonstreres. Det kunne også være en mulighed at invitere daginstitutioner til havevandring, og eventuelt lade børnene dyrke planter på et stykke af fællesarealerne, og give dem mulighed for at følge væksten.

Interne arrangementer kunne dreje sig om energi, have dyrkning, byggevenlige materialer m.m., og kolonisterne kunne måske gå sammen om investering i – og anlæg af – vedvarende energianlæg og regnvandsopsamling til havevanding.

Hvilke handlemuligheder har kommunerne

Kolonihaverne kan med fordel indtænkes i en kommunes lokal Agenda 21-strategi, da haverne kan fremme bæredygtig byudvikling. Der kan gøres en indsats for, at kolonihaver placeres centralt i byen, så det er muligt at cykle eller tage toget dertil. Muligheden for at folk kan dyrke egne grøntsager

kan være med til at fremme den lokale selvforsyning og fremme sundhedstilstanden.

Lokal Agenda 21 er kendetegnet ved, at der planlægges i forhold til de lokale betingelser og muligheder. Man kan i den forbindelse forestille sig, at formålet med og placering af kolonihaver vil variere fra kommune til kommune. Tæt befolkede områder har måske brug for bynære haver og sociale netværk, mens der i tyndt befolkede områder kan være interesse for haver, som giver muligheder for naturoplevelser.

Hvis kommunerne ønsker at oprette kolonihaver som et led i byens grønne arealer, kunne spørgsmålet om, hvordan områderne kan åbnes for offentlig adgang, indgå i den kommunale lokal Agenda 21-strategi. På den måde vil kolonihaverne kunne tjene som en grøn korridor i byen, og være til gavn også for andre borgere, som får mulighed for at benytte områderne som et „gangstrøg”. Det vil også være oplagt at tænke stisystemer og kollektiv trafik ind i placering af nye haver. Lokal Agenda 21-aktiviteter vil i øvrigt kunne gøre haverne mere spændende og inspirerende at gå i.

Ifølge aftale mellem stat, amter og kommuner må der fra 2003 ikke længere anvendes bekæmpelsesmidler på offentlige arealer. I det omfang kolonihaver ligger på offentligt ejede arealer, vil de være omfattet af aftalen. For øvrige kolonihavearealer vil det være oplagt, at kommunen forsøger at indgå frivillige aftaler med kolonihaveforeningerne om ikke at sprøjte med bekæmpelsesmidler. Alternativ ukrudts- og skadedyrsbekæmpelse kan virkeliggøres gennem lokal Agenda 21-aktiviteter. Nogle kommuner har allerede erfaring med kampagner og aktiviteter om giftfrie haver.

I relation til kommunernes affaldsplanlægning vil der være mulighed for at etablere ordninger, der tilgodeser kolonihavernes behov. Som nævnt i afsnit 3.1, ønsker Kolonihaveforbundet, at der indføres fleksible affaldsordninger i kolonihaverne.

Gennem det lokale Agenda 21-arbejde kunne et samarbejde mellem kolonihaverne og kommunen indgås således, at ordningerne tilrettelægges ud fra de konkrete behov og muligheder for genanvendelse. Kolonihaveområderne har god mulighed for på én gang at etablere miljørigtige og økonomiske løsninger i forhold til affaldshåndtering.

Kommunerne kunne i øvrigt i aftaler med de enkelte kolonihaveforeninger fastlægge parametre for, hvordan forskellige miljøspørgsmål løses bedst muligt samtidigt med, at de er økonomisk rentable og ressourcemæssigt

forsvarlige. Sådanne aftaler mellem kommunen og kolonihaveforeningerne kan naturligt ske som et led i en lokal Agenda 21-aktivitet, da der i kolonihaver er mulighed for, at tingene kan gå hånd i hånd. Der kan iværksættes en samlet indsats for at sikre, at kolonihaverne kan leve op til de miljømæssige udfordringer samt fungere som udviklingsværksteder. For at indfange den folkelige deltagelse i arbejdet med en bæredygtig udvikling, vil der være behov for en tæt dialog mellem kommunen, den enkelte kolonihaveforening og andre aktører, som kan have en rolle at spille, f.eks. Grønne Guider og lokale miljøvejledere.

I en lokal Agenda 21-strategi kan kommunen udarbejde målsætninger vedrørende prioritering af kolonihaver til gavn for en grøn bystruktur m.m. Kolonihaver kan dermed indgå i en fysisk planlægning, som tager højde for at fremme strukturer, som gør det muligt at leve og indrette sig mere bæredygtigt. De lokale myndigheder kunne endvidere overveje muligheder for at koble aktivering til anlæggelse af nye haver. Økologiske Igangsættere er et eksempel på jobaktivering i København af arbejdsløse, hvor der bl.a. er mulighed for at lære at anlægge økologiske haver og naturlegepladser.

Kommunale eksempler

Kolonihaveudvalget har i forbindelse med sit arbejde skrevet til kommunernes lokal Agenda 21-medarbejdere og bedt om eksempler på, hvordan kolonihaver er indgået i det lokale Agenda 21-arbejde. I det følgende redegøres der kort for aktiviteter i 3 kommuner og et amt.

Københavns Kommune

Københavns Kommune har været med til at igangsætte konkrete lokal Agenda 21-projekter, som omfatter kolonihaver. Miljøkontrollen i Københavns Kommune har f.eks. samarbejdet med Kolonihaveforbundet for Danmark, Kreds 1, om udskiftning af forurennet jord i kolonihaver.

Københavns Kommunes Byøkologiske Fond har givet støtte til, at foreningen Naturprojektet Kløvermarken har kunnet opføre et demonstrationshus i kolonihavestørrelse. Huset er opført af genbrugsmaterialer, forsynet med solvarme, solceller, komposttoilet, rodzonerensning m.m. Målet med huset er at vise en række alternative grønne løsninger, som alle er afprøvet og klar på markedet. Huset anvendes i dag som opholdsrum og undervisningslokale for den tilhørende naturlegeplads.

Fonden har desuden givet økonomisk støtte til 2 haveforeninger til indkøb af kompostbeholdere, og i den ene haveforening er der en veludviklet byttecentral for brugte ting.

En lokal Agenda 21-forening i Københavns Nordvest kvarter har indgået en aftale med Københavns Kommune om at leje nogle arealer for at etablere økologisk dyrkede nyttehaver. Det er tanken, at man kan blive medlem enten som dyrker eller bruger, således at det også er muligt at få glæde af haven, selvom man ikke selv deltager aktivt i dyrkningen.

Hillerød Kommune

Hillerød Kommune har via kommunens lokal Agenda 21-midler ydet økonomisk støtte til etablering af nyttehaver i almennyttige etageboliger.

Vejle Kommune

Vejle Kommune har som en lokal Agenda 21-aktivitet iværksat et forsøgsprojekt med oprettelse af 40 nyttehaver. Der er her blevet stillet krav om, at haverne skal dyrkes økologisk, åbnet muligheder for at have høns m.v. Projektet har samtidig et integrationssigte og det mål at skabe større tolerance og fællesskab blandt beboerne i området.

Storstrøms Amt

I 1999 udarbejdede Storstrøms Amt en lokal Agenda 21-kampagnepakke om økologisk havedyrkning. Kampagnepakken er et resultat af et samarbejde mellem en gruppe af lokal Agenda 21-kontaktpersonerne i kommunerne og spydspidserne indenfor økologisk havedyrkning i amtet.

Materialet er sendt til boligforeninger, institutioner, kolonihaveforeninger, folkebiblioteker og andre der kunne have interesse i at starte et lokalt samarbejde om emnet. I materialet er der bl.a. gode råd om kompost, grøngødning, sædskifte, nyttedyr, jorddække, ukrudt, dyrkning af økologiske grøntsager. Emnet blev efterfølgende fulgt op af artikler i distriktsblade i amtet.

Konklusion og anbefaling

Ved at lade kolonihaver indgå i det lokale Agenda 21-arbejde er der mulighed for at skabe en fornyelse i formålet med kolonihaver. Kolonihaverne kan bidrage til, at vi i højere grad lever op til de udfordringer, vi står overfor i dag. I haverne er det muligt at koble bæredygtige initiativer til udvikling og livskvalitet. Kolonihaverne kan med fordel fungere som „grønne udviklingsværksteder”.

Kolonihaveudvalget anbefaler, at de kommuner, der har kolonihaver, lader haverne indgå som et indsatsområde i en lokal Agenda 21-strategi. Formålet skal bl.a. være at sikre, at kolonihaverne fungerer tidssvarende i forhold

til de miljøproblemer, vi står overfor. I lokal Agenda 21-strategien kan der redegøres for, hvilke aktiviteter i forhold til kolonihaver der skal til for at nedsætte miljøbelastningen, og hvordan den folkelige deltagelse sikres. Kolonisterne er i denne sammenhæng et potentiale i en bæredygtig udvikling, da de har mulighed for at ændre praksis og påvirke andre.

Alle kommuner kan imidlertid overveje muligheden for at etablere kolonihaver som et led i byernes grønne struktur. Prioritering og målsætninger kunne indgå i en lokal Agenda 21-strategi. Kolonihaverne bør åbnes for offentligheden, og i forbindelse med etablering af nye haver bør der gøres en indsats for, at kolonihaver placeres centralt i byen, så det er muligt at cykle eller tage toget dertil.

I relation til kolonihavernes vedtægter kan Kolonihaveudvalget anbefale, at haveforeningerne selv gennemgår disse og vurderer, om de indeholder bestemmelser som hindrer miljøtiltag og grønne eksperimenter.

Kolonihaveudvalget anbefaler endvidere, at der – for at forankre og sikre fremdrift i de grønne initiativer – hvor det skønnes nyttigt udpeges en ansvarlig, som kunne organisere et lokalt netværk til fremme af erfaringsudveksling. Netværket kunne bestå af repræsentanter for kommunens haveforeninger, grønne guider og lokal Agenda 21-medarbejdere.

Kolonihaveudvalget skal endelig henvise til de øvrige afsnit i denne rapports Del 3, da der også her behandles emner af relevans for lokal Agenda 21-arbejdet. F.eks. anbefales det i relation til løsningen af en række miljøspørgsmål, at kommunerne indgår aftaler med de enkelte kolonihaveforeninger om, hvordan disse løses bedst muligt samtidig med, at de er økonomisk og ressourcemæssigt bæredygtige.

3.5 Kan kolonihaverne eventuelt anvendes til fremme af integrationen mellem danskere og indvandrere/flygtninge?

Udvalget er blevet bedt om at bidrage med en vurdering af, hvorvidt kolonihaver kan anvendes til at fremme integrationen af indvandrere og flygtninge i det danske samfund. Udvalget har i første omgang dannet sig et billede af den generelle situation på området, hvilket har vist, at tanken om at bruge kolonihaver som led i en integrationsproces indtil nu på landsplan har forholdsvis beskeden udbredelse. Udvalget har valgt at fokusere på et

par kommuner, hvor man i særlig grad har forsøgt at anvende kolonihaverne som redskab i en integrationsproces. Ydermere har udvalget inddraget råd og erfaringer fra den særligt oprettede „Kolonihavemail“ hos Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen. Endelig har Center for Tværkulturelt Boligarbejde, CTB – som er oprettet på initiativ af Boligselskabernes Landsforening, Dansk Flygtningehjælp, Mellempøkeligt Samvirke, Ind-Sam og Rådet for Etniske Minoriteter med støtte fra By- og Boligministeriet og Indenrigsministeriet – bidraget med en række erfaringer og anbefalinger.

Kolonihaver som integrationsredskab

Flere steder i landet har man forsøgt at benytte kolonihaver til integrationsformål. Erfaringerne er blandede, men overvejende positive. Der er dog stor forskel på omfang af og opbakning til projekterne fra kommune til kommune. Mens indvandrere og flygtninge i nogle kommuner blot er blevet opfordret til at anskaffe sig en kolonihave, har man andre steder iværksat egentlige integrationsprojekter, hvor tanken har været, at tilknytningen til en kolonihaveforening kunne bruges som en måde at introducere indvandrere og flygtninge til danske traditioner, værdier og normer.

Vejle og Nyborg kommuner er blandt de kommuner, hvor integrationsbestræbelserne har været mest omfattende, og erfaringerne samtidig er positive.

Nyborg: Haveforeningen Skovly

I Haveforeningen Skovly, der ligger i Nyborg Kommune, er i dag op mod hver fjerde af foreningens 224 haver udlejet til familier primært fra Bosnien, og derudover fra Serbien, Sri Lanka og Libanon. Initiativet kom oprindeligt fra Dansk Flygtningehjælp, der i 1993 henvendte sig til haveforeningen og opfordrede den til at leje nogle af foreningens ledige kolonihaver ud til kommunens bosniske flygtninge.

Haveforeningens arealer ejes af Nyborg Kommune og udlejes efter kontrakt med Kolonihaveforbundet. Flygtningene/indvandrerne har ikke fået haverne foræret, men betaler kun et mindre beløb (under 1.000,- kr. om året) i leje for de typisk 400 m² til 600 m² store haver.

Selv om mange af de danske kolonister i starten var skeptiske overfor idéen, og modtagelsen ikke var helt problemfri, er integrationsprojektet blevet succesfuldt. Indvandrerne opfattes som meget gæstfrie, og ingen har haft anledning til at klage over havernes stand hos de bosniske flygtninge. Haverne passes omhyggeligt og dyrkes effektivt. I mange tilfælde er haverne

blevet et vigtigt holdepunkt i livet for de nye danskere, som uden fast job ofte har megen tid, der skal udfyldes.

Integrationsforsøg i Vejle

I Vejle Kommune har man i dag indvandrere og flygtninge på medlemslisterne i mange af haveforeningerne. Erfaringerne er overvejende positive; kolonihaver synes at være et brugbart redskab i en integrationsproces, idet man via denne vej fremmer udveksling og accept af forskellige værdier og normer. Nedenfor er hentet eksempler fra Vejle Kommunes redegørelse „Kolonihaver i Vejle”, oktober 2000.

Et særligt kommunalt forsøgsprojekt med nyttehaver – Dalhaverne – er sat i værk i Mølholm Ådal nær etagebebyggelsen i Løget, der er et af Vejle Kommunes socialt belastede områder. Selv om erfaringerne ikke er entydige, fremmer forsøgsprojektet integrationsprocessen og bidrager til udveksling og accept af begge parter værdier og normer:

„Her er hovedparten tamilere, men der er ligeledes bosnier, vietnamesere, en enkelt araber og omkring otte danske haveejere.....Der sidder i øjeblikket kun en enkelt udlænding i haveforeningens bestyrelse... ..Stadig flere møder dog op og deltager aktivt i foreningens generalforsamling”.

Et andet eksempel er fra Haveforeningen Mølholm, der er opført i 1913 og dermed Vejle Kommunes ældste haveforening:

„Omkring 10 kolonihaver i Mølholm lejes af borgere med en anden etnisk baggrund, hvoraf hovedparten er bosniere. For nogle år siden introducerede et kommunalt projekt bosnierne til kolonihaverne, men siden har de selv lejet haver. Bosnierne er meget velsete i området, da deres haver er yderst velholdte, og de er meget imødekommende. Det eneste problem, der eksisterer i forhold til øvrige danske lejere, er sprogbarrieren, hvilket gør det sværere at etablere en mere intens kontakt. Med tiden er problemet dog blevet mindre, og udlændingene indgår i stadig større grad som en del af det sociale netværk omkring haverne. Indvandrerens formål med haverne er hovedsageligt at avle grøntsager, og de sætter en stor ære i at have flotte og velholdte haver”.

I haveforeningen Nordly har man følgende erfaringer:

„I Haveforeningen Nordly lejes 3 haver af bosnier, der går meget op i

deres haver og holder dem utrolig pænt. De deltager sjældent i sociale arrangementer, men holder sig for sig selv og benytter socialt set hinanden internt. I et vist omfang er bosnierne begyndt at deltage i fællesarrangementer, da de mange børns tilstedeværelse til arrangementerne har tiltrukket de bosniske børns interesse. Det er derfor blevet mere naturligt, at de voksne ligeledes kommunikerer på tværs af nationale skel”.

Et sidste eksempel er fra Haveforeningen Skovly:

„Omkring 10 haveejere i haveforeningen Skovly har en anden etnisk baggrund. De kommer fra henholdsvis Bosnien og Tyrkiet. De dyrker flere grøntsager end danskerne og holder deres haver utrolig fint. Deres forhold til danske haveejere fungerer fint, og de opfattes som høflige og imødekommende. Til at begynde med holdt udlændingene sig for sig selv, men de er blevet mere åbne, selv om de stadig ikke kommer til foreningens fester. Haveforeningen har forsøgt at komme udlændingene i møde således, at der ikke bliver serveret svinekød til festerne, og det er altid muligt at få sodavand”.

„Kolonihavemailed“

Den oprettede „kolonihavemail“-adresse hos Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen er blevet flittigt benyttet af privatpersoner og foreninger, der har ønsket at give deres mening vedrørende kolonihaver til kende. Blandt de indkomne debatindlæg findes et betydeligt antal, der tager spørgsmålet om kolonihaver og integration op. Kun få giver udtryk for en positiv indstilling til tanken om at bruge kolonihaverne til at fremme integrationen af indvandrere/flygtninge, mens der findes en betydelig reservation og forbeholdenhed.

I et tilfælde, hvor der blev gjort et forsøg på at styrke integrationen (gennem en kolonihaveforening), var erfaringen, at det krævede en meget stor indsats, at sprogproblemer var en betydelig hindring, og at der manglede vilje hos indvandrere/flygtningene til at deltage i fællesarbejdet. I indlægget hedder det bl.a.:

„Hvis man vil bruge fritidshaver som et integrationsprojekt, så skal antallet af dem, der skal integreres, ikke overstige 3% - 5%, eller hvad der svarer til den almindelige befolkningssammensætning i området. Der skal tages højde for, at andre folkeslag ikke nødvendigvis kender noget til og ikke forstår vores foreningskultur (solidaritet med en interessegruppe man ikke er i familie med) ”.

Landsplanafdelingen har ligeledes modtaget breve fra foreninger, som har overvejende negative oplevelser. Et af brevene kommer fra haveforeningen Aalykke i Aalborg, hvor 6 haver er udlejet til bosniske familier. Et andet brev kommer fra haveforeningen Sønderager i Herning, hvor 4 haver er udlejet til tyrkiske familier. Fra begge sider nævnes, at der fra Kolonihaveforeningens side har været positiv interesse fra starten, men at indvandrere ikke har vist samme åbenhed og interesse i at indgå på foreningens vilkår.

Fra Aalykke i Aalborg sættes et stort spørgsmålstejn ved det hensigtsmæssige i at benytte kolonihaverne som led i integrationen af flygtninge og indvandrere samt benyttelse i forbindelse med genopretning af socialt belastede boligkvarterer. Det spørges:

„Hvordan i alverden skulle det gå til? Skal vi nu være samfundets mirakelmagere?“

Center for Tværkulturelt Boligarbejde

Center for Tværkulturelt Boligarbejde, CTB, mener, at der findes gode muligheder for at bruge kolonihaver i forbindelse med integration af flygtninge og indvandrere. I forbindelse med Kolonihaveudvalgets arbejde er centret fremkommet med en række anbefalinger til integrationsprojekter i kolonihaveforeninger:

- „- Tag udgangspunkt i en fælles interesse, dvs. haven, dyrkning af jorden, et sted at hygge sig.*
- Giv flygtninge og indvandrere grundig information om eksistensen af nytte- og kolonihaver og mulighederne i disse.*
- Skab fælles rum, hvor brugerne kan mødes.*
- Lad dem så mest muligt i fred. Med mindre der er tale om projekter, hvor man vil opnå noget andet og mere, f.eks. oplæring i foreningsvedtægter, demokrati og lignende”.*

Herudover har CTB samlet en række erfaringer og kommentarer:

- „- Nyttehaverne (køkkenhaverne) har den fordel, at der ikke er hække omkring jordstykkerne, og derved kommer brugerne lettere i snak med hinanden.*
- I kolonihaverne kan man lettere isolere sig i egen have. Der er en tendens til, at nogle danskere føler, at flygtninge og indvandrere holder sig for sig selv. Men børn kan f.eks. altid skabe kontakt på tværs af kulturer og på den måde også skabe kontakt mellem*

de voksne. Derfor er fælles rum en vigtig faktor i kolonihaverne (og måske også i nyttehaverne), f.eks. i form af lege- og festpladser.

- *Der kan også opstå problemer, som har en kulturel forklaring, men som oftest er problemerne alment gældende. Børn som glemmer forskelle på dit og mit, som støjer osv. Ligesom nogle brugere mere kommer for hyggens skyld end for „at bestille noget“. Der ses dog en tendens til, at alment gældende problemer får en kulturel forklaring, når flygtninge og indvandrere er inddraget.*
- *Generelt gør flygtninge og indvandrere meget ud af deres haver. De dyrker typisk afgrøder, de kan bruge i husholdningen (et sundt og godt bidrag til en vanskelig økonomi), og de er i det hele taget meget ærekære over deres haver, hvilket afkræver respekt hos de danske havefolk. Og eftersom mange flygtninge og indvandrere er arbejdsløse lægger de megen tid og energi i haverne.*
- *Der er eksempler på, at flere flygtninge og indvandrere nu køber haver. Det er f.eks. tilfældet i Vejle, hvor man har gjort meget ud af at introducere fritidsmulighederne for kommunens flygtninge”.*

Samlede generelle erfaringer

Stadig flere indvandrere anskaffer sig en kolonihave. Især har mange bosniere i dag en have. Selv om der er nogen forskel mellem haveforeningerne med hensyn til projekternes omfang samt antallet af indvandrere og deres oprindelsesland, synes der dog at være nogle generelle træk.

Karakteristisk for de nye kolonister er, at de lægger megen tid og stor arbejdsindsats i pasningen af deres haver og sætter en ære i havernes udseende. De dyrker i højere grad end de danske kolonister afgrøder til brug for den daglige husholdning, og har mange steder et ry blandt danskerne for at være dygtige til at dyrke grøntsager.

Langt de fleste haveforeninger har positive erfaringer med de nye medlemmer, der beskrives som høflige, men dog også noget reserverede og med tendens til kun at omgås socialt med deres (tidligere) landsmænd. Flere steder peges der på, at sprogbarrieren er en alvorlig hindring for at skabe øget kontakt til de danske kolonister. Ofte har det dog vist sig, at indvandrerne efter en „indkøringsperiode“ begynder at deltage i generalforsamlingerne – først passivt siden mere aktivt i diskussionerne. I Vejle Kommune findes eksempler på, at indvandrere er indtrådt i bestyrelsesarbejdet. Der er således positive sider og potentialer i projektet.

Deltagelse i foreningsarbejde og generalforsamlinger kan være med til at give indvanderne større følelse af samhørighed med de andre kolonister og give dem erfaringer med at deltage i/træffe demokratiske beslutninger (se hvorledes dansk nærdemokrati kan fungere). Samtidig giver fællesskabet i en haveforening gode muligheder for indlæring, udveksling og accept af forskellige normer og værdier.

En af de væsentligste erfaringer fra de hidtidige forsøg er, at børn ofte spiller en særlig vigtig rolle i integrationsprocessen; børn skelner ikke mellem forskellige baggrunde i deres valg af legekammerater, og deres leg giver anledning til, at også forældrene begynder at tale sammen. Som det foreslås fra Vejle Kommune, kan det således være en god idé at oprette legepladser eller andre fællesarealer i forbindelse med haverne, hvor børnene, og således også deres forældre, får lejlighed til at mødes.

Ved integrationsprojekter i kolonihaver lader det således til, at det er vigtigt at have tålmodighed og lade tiden arbejde. Efterhånden mindskes sprogproblemerne, og det – sammenholdt med børnenes kontakt på tværs af nationale og kulturelle skel – får indvanderne til at blande sig mere i foreningernes virke og deltage i fælles sociale arrangementer, således at de til sidst bliver en del af foreningernes vigtige sociale netværk.

Der synes samlet set at være tale om en udviklingsproces for begge parter, hvor indvanderne gør sig nogle erfaringer inden for et lille samfund – et „Minidanmark“, som kan være til stor gavn i andre sammenhænge af samfundslivet, mens danskerne på deres side lærer, at der findes forskellige tilgangsvinkler og løsninger på problemstillinger.

Der kan ikke siges noget konkret om, hvorvidt det spiller en rolle for integrationens succes, hvilket land eller kultur indvanderne kommer fra. Dog må det bemærkes, at de succesfulde projekter i meget høj grad har været projekter, hvor flygtninge fra Bosnien har fået kolonihaver.

Konklusion og anbefaling

Anvendelsen af kolonihaver til integration af indvandrere synes langt de fleste steder at have været succesfuld, selv om startfasen ikke har været lige smertefri alle steder. Det er tydeligt, at et projekts succes afhænger af en stor vilje og indsats på begge sider. Omvendt peger eksemplerne ovenfor på, at det på ingen måde er umuligt at opnå gode resultater. De nye kolonister er ofte dygtige til at passe deres haver. Dertil kommer, at haverne er en sund interesse, der kan udfylde noget af det tidsoverskud, som man-

ge indvandrere har pga. arbejdsløshed. Ved at skulle indgå i en haveforening og indrette sig efter foreningens vedtægter, deltage i fællesarbejde og generalforsamlinger bliver indvandrerne på en positiv måde introduceret til danske normer og værdier og kan gennem arbejdet i foreningen endda tilegne sig en viden, der kan være en god ballast ved mødet med andre situationer i det omgivende samfund. Endelig bør det noteres, at børn ofte er et afgørende bindeled mellem danske og udenlandske kolonister og spiller en vigtig rolle i integrationsprocessen. Særlige initiativer i forhold til børnene, f.eks. ved etablering af legepladser, kunne således iværksættes, såfremt en integrationsproces søges fremmet.

Erfaringerne videregivet via „Kolonimailen“ samt breve til Landsplanafdelingen viser dog, at der også er negative erfaringer, og at det er vigtigt fra starten at få klarlagt regler, pligter etc. for hinanden. Ligeledes bør forventninger til hinanden også fremsættes, således at for mange misforståelser kan undgås.

Udvalget kan på baggrund af ovenstående anbefale, at mulighederne for at udbrede brugen af kolonihaver som element i integrationsprojekter overvejes nærmere. Det er dog samtidigt vigtigt at understrege behovet for, at det – allerede i et projekts planlægningsfase – sikres, at der findes både vilje og tilstrækkelige ressourcer i kolonihaven, idet dette synes afgørende for projektets chance for succes. Det må endvidere også antages, at integrationsprojekter har de bedste chancer for at lykkes, hvis initiativet til iværksættelsen af projekterne kommer fra kolonisterne selv.

Udvalget vil således henstille til, at projekter kun påbegyndes, såfremt disse forhold iagttages. Savnes de nødvendige forudsætninger/ressourcer vil udvalget fraråde, at man giver sig i kast med et integrationsprojekt, eftersom der i så fald vil være for dårlige odds for en vellykket udvikling/afvikling.

Kolonihaveudvalget finder ikke området egnet for lovgivning, der har til formål i større eller mindre grad at „gennemtvinge“ integration i kolonihaverne.

Kolonihaveforbundet har indskærpet over for foreningsbestyrelser, at det ikke er tilladt at forskelsbehandle mellem danskere og indvandrere/flygtninge omkring opskrivning til haverne. Det vil formentlig være hensigtsmæssigt at sikre en jævnlig gentagelse af dette.

Udvalget skal endelig pege på, at integrationsprojekter, der involverer kolonihaver, ikke nødvendigvis behøver at være projekter, hvor danskere og indvandrere/flygtninge har haver på det samme areal. Nye kolonihaver på et godt centralt beliggende areal og åbent for offentligheden kunne meget vel etableres som „De tyrkiske haver”, „De pakistanske haver” eller lignende. Haverne ville således indgå som nye inspirerende og spændende dele af byens rekreative områder, hvor integration fremmes „indirekte”, f.eks. som følge af den respekt det ville aftvinge, hvis haverne fremstår flotte og godt dyrkede.

3.6 Hvordan kan nye kolonihaver eventuelt bidrage til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer?

Udvalget er blevet bedt om at bidrage med en vurdering af, hvordan nye kolonihaver eventuelt kan bidrage til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

Udvalget har i den forbindelse søgt at danne sig et billede af den generelle situation på området gennem indhentning af erfaringer fra Regeringens Byudvalgsinitiativer og Kvarterløftinitiativer.

Kolonihaver har kun i et meget beskedent omfang indgået i byudvalgsinitiativer og kvarterløftinitiativer, så der foreligger ikke væsentlige erfaringer med kolonihavers bidrag til genopretningen af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

Byudvalg/Kvarterløft

Regeringens Byudvalg tog i 1994 initiativ til at igangsætte en række bolig-sociale aktiviteter i by- og boligområder med særlige problemer. Næsten 500 boligafdelinger har fået støtte til forskellige indsatser gennem Byudvalget. Der er især sat ind over for afdelinger, som havde problemer med for høj husleje og problemer med fysisk nedslidning, dårlige fællesfaciliteter og udearealer, samt områder med lav beboeraktivitet og få sociale aktiviteter. Blandt disse byudvalsaktiviteter er også enkelte aktiviteter, som omhandler daghaver (f.eks. Det grønne arbejde i Gullestrup ved Herning).

I forlængelse af Byudvalgets indsats, har By- og Boligministeriet igangsat en række Kvarterløft, som har til formål at forbedre boligområder som hel-

hed. Kvarterløftindsatsen er baseret på en kommunal indsats med en høj grad af borgerinddragelse. Det er kommunalbestyrelserne, der søger om Kvarterløft.

Grundideén med kvarterløft er at give udvalgte byområder et bredt løft, hvor bygningsfornyelse, miljømæssig bæredygtighed, kulturelle og sociale indsatser er sammenhængende og understøtter hinanden. Kvarterløft foregår i bydele, der bl.a. er karakteriseret ved at have sociale problemer og problemer med fysisk nedslidning. Kvarterløftarbejdet tager udgangspunkt i de lokale kræfter, beboere, foreninger, skoler, institutioner og det lokale erhvervsliv. I samarbejde med de statslige og kommunale aktører iværksættes en særlig indsats, der skal igangsætte en positiv udviklingsproces i bydelene.

Der er ingen af de igangværende Kvarterløftprojekter (7 i alt), som direkte omfatter kolonihaver. Der er imidlertid intet til hinder for, at kolonihaver kan inddrages i Kvarterløftindsatsen som led i en mere helhedsorienteret indsats for området, hvad enten der er tale om en social, en bykulturel, en økologisk eller en demokratisk indsats.

Konklusion og anbefaling

Kolonihaveudvalget mener ikke, at der på et så spinkelt erfaringsgrundlag som nævnt ovenfor kan drages konklusioner om inddragelse af kolonihaver til genopretning af socialt belastede og nedslidte boligkvarterer.

Det er Kolonihaveudvalgets skøn, at hvor der er tale om kolonihaver, som en integreret og aktiv part i lokalområdet, kan havernes fællesskab, lokale sociale netværk, bæredygtighed og rekreative værdi bidrage til at få igangsat en positiv udviklingsproces i socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

En meget positiv del af kolonihavelivet er fællesskabet, der eksisterer i disse haveforeninger. Her besøger man hinanden, hjælper hinanden, og udveksler erfaringer på en helt anden måde end i de kvarterer, hvor man bor til daglig. Tilsvarende betyder beboerhaver eller lignende i etagebyggeri, at de grønne, ofte triste, fællesarealer opbrydes. Der skabes liv i området hele dagen, og nye sociale netværk kan opstå.

En væsentlig forudsætning for et godt kvartermiljø og gode levevilkår er, at de mennesker, der bor i kvarteret, oplever, at de er del af nogle positive relationer til andre. Kolonihaver er en af de faktorer, der kan bidrage til at

etablere eller udvikle sociale netværk – netværk, som ligeledes kan indgå i udviklingen og gennemførelsen af forskellige kvarterløftaktiviteter. Sociale netværk har således ikke kun betydning for den enkeltes livskvalitet, men også for kvarteret som helhed. Manglende sociale netværk i lokalområdet kan bl.a. betyde manglende engagement og ansvarlighed overfor lokalområdet.

Mere konkret kan kolonihaver i kvarterløftområder også understøtte arbejdet med at ændre folks adfærd i en mere miljøvenlig retning. Oplysning om økologisk havebrug, kompostering, solcelleanlæg, fælles indkøb af økologiske varer, m.m. kan med fordel tage sit udgangspunkt i kolonihaver, hvor folk har en særlig interesse for have og selvforsyning.

Kolonihaver kunne ligeledes stilles til rådighed for lokale daginstitutioner eller skoler, hvor de kunne få mulighed for at dyrke egne produkter og få forståelse for naturens processer. Man kunne ligeledes forestille sig, at Kvarterhuse eller lokale beboerhuse kunne have egne økologiske køkkenhaver med grøntsager til brug i caféerne. Haverne kunne evt. samtidig fungere som økologiske demonstrationshaver.

Det er Kolonihaveudvalgets opfattelse, at der ikke i den eksisterende lovgivning er noget til hinder for at inddrage kolonihaver i Kvarterløftindsatsen som led i en mere helhedsorienteret indsats for området.

Det er derfor også udvalgets opfattelse, at Kvarterløftinitiativer åbner mulighed for, at kolonihaver kan bidrage positivt til udviklingen af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

Udvalget finder ikke, at der er behov for yderligere lovgivningsmæssige eller andre initiativer vedrørende kolonihavers bidrag til genopretning af socialt belastede eller nedslidte boligkvarterer.

3.7 Redegørelse for løsning af det problem, som måtte opstå i forbindelse med afviklingen af de såkaldte „vognkolonier“

Kolonihaveudvalget har noteret sig, at der efter det nye campingreglement sker en afvikling af permanente og meget store campingvogne på cam-

pingpladser, og at der i øvrigt er fastsat bestemmelser, bl.a. om enhedspladsernes indretning, der sikrer, at campingpladser ikke udvikler sig henimod kolonihave- eller sommerhuslignende områder.

Kolonihaveudvalget noterer sig i den forbindelse, at der ikke gives mulighed for, at campingpladser eller dele heraf får en sådan mere permanent karakter.

Udvalget er samtidig opmærksom på, at der måske kan være et „restproblem” med enkelte områder, der i dag formelt har status som campingpladser, men i realiteten bedst kan karakteriseres som vognkolonier, hvor områderne (næsten) udelukkende benyttes af en bestemt brugerkreds, og hvor langt de fleste mere eller især mindre flytbare „vogne” henstår permanent på små afgrænsede private friluftslodder. Campingrådet har anslået, at det drejer sig om ca. 10 områder.

For at vurdere om og i givet fald hvordan, der kan ske en lovlig videreførelse af sådanne eksisterende områder, finder udvalget det nødvendigt, at der er nøjagtigt kendskab til de enkelte vognkolonier, hvorfor amternes forslag til hvilke områder, der kan komme på tale bør indgå i de videre overvejelser.

Kolonihaveudvalget finder, at overvejelserne omkring muligheden for eventuel videreførelse af sådanne vognkolonier fortsætter i Campingreglementsudvalget med de nødvendige suppleringer. I Campingreglementsudvalget, der under Skov- og Naturstyrelsen formandskab har rådgivet om det nye campingreglement, er Campingrådet, Friluftsrådet og Amdsrådsforeningen repræsenteret. Derudover bør Kommunernes Landsforening, Landsplanafdelingen og By- og Boligministeriet repræsenteres i Campingreglementsudvalget til løsning af opgaven om vognkolonier.

Under hensyn til den forestående indsamling af oplysninger og sammenhængen med campingreglementets frist for etablering af afviklingsordninger inden den 1. november 2002, forudsættes Campingreglementsudvalgets arbejde med dette spørgsmål tilendebragt medio 2001.



159

Bilag 1

Kortlægningens resultater

For hvert amt og kommune: Antal overnatningshaver, antal daghaver, antal etageboliger, dækningsgrad, fremtidigt antal overnatningshaver, fremtidigt antal daghaver.

Antal kolonihaver 2000, dækningsgrad og planer om oprettelse eller nedlæggelse af kolonihaver - fordelt på landets amter og kommuner

Bem.: Vedr. dækningsgrad: En procentvis opgørelse af antal kolonihaver i forhold til antal etageboliger.

Vedr. antal kolonihaver: For 2% af kolonihaverne i hele landet er antallet beregnet ud fra arealoplysning eller alternativt skønnet, da antallet er uoplyst.

Amt	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
Københavns Kommune	4966	2419	7385	251693	2,93	0	408
Frederiksberg Kommune	194	36	230	49746	0,46	0	-12
Københavns amt	13863	4262	18125	144909	12,51	-73	70
Frederiksborg amt	1511	1305	2816	42030	6,70	133	10
Roskilde amt	1675	456	2131	24995	8,53	0	0
Vestsjællands amt	2743	645	3388	33655	10,07	0	-5
Slørstøns amt	1196	1343	2539	26563	9,56	0	-23
Bornholms amt	0	635	635	1947	32,61	0	0
Fyns amt	4936	902	5838	55633	10,49	-23	-4
Sonderjyllands amt	1060	323	1383	24350	5,68	640	0
Ribe amt	698	522	1220	24148	5,05	0	-20
Vejle amt	2155	1119	3274	48908	6,69	20	0
Ringkjøbing amt	622	1061	1683	24441	6,89	0	0
Århus amt	5559	553	6112	109907	5,56	108	0
Viborg amt	559	1055	1614	18858	8,56	0	0
Nordjyllands amt	3051	726	3777	62608	6,03	1	-70

Oktober 2000

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
101	København	4966	2419	7385	251693	3	0	408
147	Frederiksberg	194	36	230	49746	0	0	-12
151	Ballerup	3333	881	4214	11429	37	0	0
153	Brøndby	1290	453	1743	9717	18	0	0
155	Dragør	791	86	877	1325	66	0	75
157	Gentofte	256	171	427	20558	2	-73	0
159	Gleedsø	1646	225	1871	15438	12	0	105
161	Glostrup	1429	121	1550	6314	25	0	-74
163	Herlev	1044	374	1418	5356	26	0	0
165	Albertslund	50	166	216	4205	5	0	0
167	Hvidovre	377	305	682	12759	5	0	0
169	Høje-Tåstrup	541	166	707	9492	7	0	0
171	Ledøje-Smerum	0	46	46	426	11	0	-36
173	Lyngby-Tårnbæk	85	476	561	13730	4	0	0
175	Rødovre	1184	2	1186	10045	12	0	0
181	Søllerød	135	223	358	5728	6	0	0
183	Isboj	215	183	398	5081	8	0	0
185	Tårnby	1487	156	1643	9662	17	0	0
187	Vallensbæk	0	91	91	1841	5	0	0
189	Varese	0	137	137	1803	8	0	0
201	Allerød	56	192	248	1633	15	0	0
205	Birkenød	158	47	205	3058	7	42	0
207	Farum	0	190	190	2940	6	0	0
208	Fredensborg-Humlebæk	127	21	148	2459	6	0	0
209	Frederikssund	34	168	202	2513	8	0	0
211	Frederiksvej	80	86	166	1826	9	0	0

Oktober 2000

Kommuner.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
215	Helsingør	0	40	40	562	7	0	0
217	Helsingør	445	107	552	12899	4	0	0
219	Hilleroed	300	45	345	6432	5	91	20
221	Hundested	138	0	138	719	19	0	0
223	Hørsholm	173	66	239	4133	6	0	0
227	Karlebo	0	127	127	2085	6	0	0
229	Skibby	0	48	48	77	62	0	0
233	Slangørup	0	63	63	231	27	0	0
235	Stenløse	0	10	10	247	4	0	-10
237	Ølstykke	0	95	95	216	44	0	0
253	Greve	70	230	300	4930	6	0	0
257	Hvalso	0	32	32	170	19	0	0
259	Køge	435	91	526	6351	8	0	0
263	Ramsø	0	2	2	176	1	0	0
265	Roskilde	1157	88	1245	12910	10	0	0
267	Skovbo	13	13	26	458	6	0	0
301	Bjergsted	0	11	11	173	6	0	0
303	Dianalund	0	5	5	261	2	0	0
307	Fuglebjerg	0	4	4	187	2	0	0
309	Gørlev	0	3	3	160	2	0	0
313	Haslev	0	112	112	1033	11	0	-30
315	Holbæk	412	44	456	6502	7	0	0
317	Hvidebæk	0	13	13	77	17	0	0
319	Høng	0	45	45	250	18	0	25
323	Kalundborg	344	0	344	3000	11	0	0
325	Korsør	462	51	513	4155	12	0	0

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
327	Nykøbing-Rørvig	118	0	118	865	14	0	0
329	Ringsted	583	85	668	4726	14	0	0
331	Skælskør	0	126	126	1391	9	0	0
333	Slagelse	673	85	758	8519	9	0	0
335	Sorø	151	1	152	1539	10	0	0
341	Tomved	0	22	22	491	4	0	0
345	Tølløse	0	38	38	326	12	0	0
351	Faxe	0	50	50	716	7	0	-3
357	Holmegaard	15	0	15	52	29	0	10
359	Højreby	0	61	61	57	107	0	0
363	Mårbo	0	144	144	1255	11	0	0
365	Møn	40	0	40	913	4	0	0
367	Nåskov	0	569	569	2909	20	0	0
369	Nykøbing-Falster	300	0	300	5328	6	0	0
373	Næstved	749	95	844	9217	9	0	0
375	Norre Alslev	0	17	17	70	24	0	0
377	Præstø	0	27	27	600	5	0	0
383	Rødby	0	30	30	704	4	0	0
385	Rennede	0	16	16	38	42	0	0
387	Sakskøbing	0	71	71	617	12	0	0
389	Stevns	0	77	77	467	16	0	0
391	Stubbekøbing	0	75	75	221	34	0	0
393	Suså	0	19	19	185	10	0	0
395	Sydfalster	0	31	31	71	44	0	0
397	Vordingborg	92	61	153	3143	5	0	-30
401	Allinge-Gudhjem	0	18	18	126	14	0	0

Oktober 2000

Kommunenumr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
403	Hasle	0	61	61	98	62	0	0
405	Neksø	0	128	128	275	47	0	0
407	Ronne	0	391	391	1393	28	0	0
409	Aakirkeby	0	37	37	55	67	0	0
421	Assens	0	145	145	1074	14	0	0
423	Bogensø	0	120	120	407	29	0	0
429	Ejby	0	4	4	146	3	0	0
431	Faaborg	0	157	157	1300	12	0	0
433	Glansbjerg	0	11	11	160	7	0	0
439	Kerteminde	34	0	34	667	5	0	0
441	Langeskov	0	17	17	131	13	0	0
443	Mørstøl	0	12	12	102	12	0	0
445	Middelfart	76	43	119	1604	7	0	0
447	Munketo	0	115	115	244	47	0	0
449	Nyborg	483	0	483	3091	16	0	0
451	Nørre Aaby	24	0	24	291	8	0	0
461	Odense	3713	5	3718	38047	10	0	0
471	Osterup	0	60	60	314	19	0	0
473	Ringø	106	8	114	538	21	0	0
475	Rudkøbing	0	67	67	526	13	0	0
477	Ryslinge	15	80	95	125	76	0	-14
479	Svendborg	485	9	494	6316	8	-23	0
485	Tommerup	0	14	14	111	13	0	0
489	Ullenslev	0	17	17	112	15	0	0
493	Ærøskøbing	0	13	13	26	50	0	0
497	Årslev	0	1	1	104	1	0	10

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
499	Aarup	0	4	4	197	2	0	0
503	Bov	0	21	21	564	4	0	0
505	Bredbro	0	18	18	80	23	0	0
507	Broager	0	20	20	257	8	0	0
511	Gram	0	8	8	210	4	0	0
515	Haderslev	90	22	112	6689	2	40	0
523	Northborg	80	69	149	1484	10	0	0
525	Narre-Rangstrup	0	18	18	288	6	0	0
529	Rødtkro	0	1	1	393	0	0	0
531	Skærbæk	0	19	19	573	3	0	0
537	Sønderborg	489	1	490	6835	7	600	0
541	Tønder	0	72	72	1585	5	0	0
543	Vojens	0	54	54	883	6	0	0
545	Aabenraa	401	0	401	4509	9	0	0
553	Blaubjerg	0	10	10	102	10	0	0
557	Bramming	0	71	71	636	11	0	0
561	Esbjerg	574	230	804	17431	5	0	-20
565	Grindsted	53	69	122	1487	8	0	0
567	Helle	0	31	31	79	39	0	0
569	Holsted	0	2	2	161	1	0	0
571	Ribe	0	63	63	1302	5	0	0
573	Vaarde	71	1	72	2090	3	0	0
575	Vejen	0	45	45	860	5	0	0
607	Fredericia	363	16	379	10096	4	0	0
609	Gedved	0	5	5	171	3	0	0
611	Give	0	2	2	531	0	0	0

Oktober 2000

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
613	Hedensted	0	13	13	656	2	0	0
615	Hoersens	795	178	973	11160	9	0	0
617	Jelling	0	3	3	164	2	0	0
621	Kolding	0	754	754	11528	7	0	0
623	Lunderskov	0	5	5	145	3	0	0
627	Tørring-Uldum	0	11	11	293	4	0	0
629	Vamdrup	0	35	35	451	8	0	0
631	Vejle	957	97	1094	13713	8	20	0
651	Avlum-Haderup	0	30	30	233	13	0	0
653	Brande	0	49	49	789	6	0	0
657	Herning	0	628	628	9268	7	0	0
661	Holstebro	376	0	376	6290	6	0	0
663	Ikast	122	1	123	2020	6	0	0
665	Lemvig	0	95	95	1402	7	0	0
667	Ringkøbing	0	94	94	1125	8	0	0
669	Skjern	0	56	56	807	7	0	0
671	Struer	124	97	221	2451	9	0	0
675	Thyholm	0	11	11	56	20	0	0
701	Ebeltoft	0	100	100	678	15	0	0
707	Grenå	372	126	498	2691	19	0	0
709	Hadsten	64	9	73	644	11	0	0
713	Hinnerup	0	13	13	340	4	0	0
715	Hønjing	15	9	24	419	6	0	0
717	Langå	0	2	2	332	1	0	0
721	Midt-Djurs	0	43	43	358	12	0	0
727	Odder	95	0	95	1820	5	0	0

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
729	Furhus	0	1	1	90	1	0	0
731	Randers	1202	25	1227	17635	7	0	0
733	Rosenholm	0	29	29	334	9	0	0
737	Ry	0	10	10	438	2	0	0
739	Ronde	0	31	31	198	16	0	0
743	Silkeborg	397	26	423	8046	5	0	0
745	Skanderborg	87	68	155	2461	6	68	0
751	Aarhus	3327	61	3388	73423	5	40	0
761	Bjerringbro	0	37	37	812	5	0	0
763	Fjends	0	18	18	133	14	0	0
765	Hansholm	63	0	63	188	34	0	0
771	Kjellerup	0	26	26	628	4	0	0
773	Morsø	47	0	47	1509	3	0	0
779	Skive	46	529	575	4739	12		
783	Sundsø	0	5	5	101	5	0	0
785	Sydby	3	19	22	371	6	0	0
787	Thisted	0	281	281	2443	12	0	0
791	Viborg	400	128	528	7472	7	0	0
793	Aalestrup	0	12	12	462	3	0	0
801	Arden	0	8	8	240	3	0	0
803	Brovst	0	6	6	242	2	0	0
805	Bonstevlev	79	5	84	1852	5	0	0
807	Dronninglund	23	30	53	622	9	0	0
813	Friederikshavn	359	98	457	5553	8	0	0
815	Hadsund	0	30	30	765	4	50	-30
819	Hirshals	80	124	204	1001	20	0	0

Oktober 2000

Kommunenr.	Kommune	Overnatningshaver	Daghaver	Kolonihaver	Etageboliger	Dækningsgrad	Planer om ændring i antal overnatningshaver	Planer om ændring i antal daghaver
821	Hjørring	181	0	181	4685	4	0	0
823	Hobro	0	34	34	2304	1		
827	Løgstøt	0	26	26	865	3	0	0
829	Løkken-Vrå	0	21	21	487	4	0	0
831	Nibe	0	60	60	427	14	0	-40
839	Sindal	0	13	13	339	4	0	0
841	Skagen	0	102	102	960	11	0	0
849	Aabybro	0	48	48	182	26	0	0
851	Aalborg	2329	97	2426	41373	6	-49	0
861	Aars	0	24	24	711	3	0	0

Bilag 2

Kolonihaveforbundet for Danmark's lejekontrakt

LEJEKONTRAKT

Udarbejdet i overensstemmelse med Kolonihaveforbundet for Danmarks generelle retningslinjer omkring lejemål vedrørende kolonihaver

Foreningens navn: _____

Hjemsted: _____

Til kolonihaveformål og til dette alene foretager foreningen hermed udlejning af en ikke særskilt matrikuleret havelod.

Nr. _____ af matr. nr. _____

til

inden for området beliggende på _____

Lejeaftalen påbegyndes den: _____

Lejeaftalen indebærer, at der fra foreningens side intet indgreb foretages i lejeretten, så længe foreningen består og har mulighed for at kunne foretage udlejning, og lejerer for sit vedkommende overholder og respekterer de for lejeaftalen gældende bestemmelser og vilkår jfr. dog bestemmelsernes punkt 4 og 10.

I henhold til loven om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme kan lejekontrakter af denne beskaffenhed, hvor det drejer sig om udlejning af en ikke selvstændig matrikuleret havelod, kun udstedes med gyldighed i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov, regnet fra datoen for lejemålets indgåelse, hvilket er gældende for nærværende kontrakt.

Eventuel forlængelse af lejemålet skal derfor aftales særskilt, senest ved udløbet af den nævnte periode, hvilket kan ske ved påtegning på nærværende kontrakt.

Fra lejers side kan lejeaftalen opsiges med 3 mdr. skriftlig varsel til den 1. ste i en måned.

Vilkår for den indgåede lejeaftale:

1. Lejens størrelse

Lejen, som skal erlægges til foreningen, er omkostningsbestemt, og andrager på tidspunktet for kontraktens indgåelse på årsbasis

kr. _____

Lejens størrelse fastsættes af foreningens øverste myndighed, generalforsamlingen, der ligeledes fastsætter betalingssted, betalingsmåde og lejens forfaldsdag.

2. Rettidig betaling

Forfaldt leje eller andet vederlag, som påhviler lejeren, til betaling på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdagen, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.

Betaling anses for rettidigt, når den erlægges senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen, eller når denne hverdag er en lørdag den følgende hverdag.

3. Ikke rettidig betaling

Er lejen ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et gebyr på 50 kr. + tillæg i form af 2% af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. for hver forsinket lejsindbetaling.

4. Overdragelse

Nærværende lejeaftale kan af lejer ikke overdrages, men alene opsiges jfr. de på side 1 anførte bestemmelser herom.

I tilfælde af lejers opsigelse af lejeaftalen skal der forholdes i overensstemmelse med de på side 3 anførte generelle retningslinjer for medlemmers investeringer i og på lejet havelod.

5. Dødsfald

Afgår lejeren ved døden før lejemålets udløb, er såvel foreningen som dødsboet berettiget til at opsiges lejeaftalen med det for lejer gældende opsigelsesvarsel.

Dog gælder,

at en efterlevende ægtefælle har ret til at fortsætte i lejeaftalen med foreningen, medmindre foreningen gør det antageligt, at den har vægtige grunde til at modsætte sig dette,

at en person, med hvem den afdøde har levet i et ægteskabslignende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldets indtræden, skal have samme ret, for så vidt den pågældende efter foreningens skøn inden for den forløbne tid har taget direkte del i havens pasning og pleje m.m., og under forudsætning af, at samvittet bestod på tidspunktet for dødsfaldets indtræden,

at slægtninge i op- og nedstigende linje dernæst har samme ret, såfremt det godtgøres, at de på tilsvarende måde har taget del i havens pasning og pleje.

Bestyrelsen inden for foreningen afgør alene, om de ovenfor anførte vilkår er opfyldt.

6. Ændringer i familieforhold

I tilfælde af faktisk samlivsophævelse mellem to ægtefæller, fortsætter lejeren af havelodden i lejeaftalen med foreningen, medmindre parterne måtte træffe anden bestemmelse, der i så fald skal foreligge skriftlig.

Det samme skal være tilfældet, hvor der er tale om to, som lever sammen i et ægteskabslignende forhold.

Opløses et ægteskab ved separation eller skilsmisse, er lejeren berettiget til at fortsætte i lejeaftalen med foreningen, indtil sædvanlig bodeling har fundet sted.

Det endelige bodelingsresultat, som skal foreligge skriftligt, må klart tilkendegive, hvem lejeretten tildeles.

7. Ophævelse af en indgået lejeaftale

I nedenstående tilfælde er foreningens bestyrelse berettiget til at kunne foretage ophævelse af den indgåede lejeaftale:

- Såfremt leje eller anden pligtig pengeydelse - herunder det i punkt 3 omhandlede gebyr - ikke er betalt rettidigt, og lejeren ikke har berettiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom af foreningens bestyrelse er afsendt eller fremsat.

Det er dog en forudsætning for ophævelsen af lejeaftalen, at foreningens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives, at lejemålet kan ophæves, hvis lejerrestance m.m. ikke betales inden udløbet af den angivne frist.

- Såfremt lejeren overlader brugen af havelodden til en anden og trods foreningens indsigelse fortsætter dermed, eller såfremt brugeren af en havelod eller dennes husstand i gøren og laden er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dermed dens øvrige medlemmer.

- Såfremt lejeren i væsentlig grad misrøgter den lejede havelod eller groft tilsidesætter bestemmelser pålagt området ude fra, eller på tilsvarende måde tilsidesætter foreningens til enhver tid gældende vedtægter og ordensbestemmelser.

8. Optagelsesgebyrer m.m.

Ved lejemålets indgåelse erlægges et optagelsesgebyr, der nærmere fastsættes af foreningens øverste myndighed, generalforsamlingen.

Optagelsesgebyret kan ikke kræves tilbagebetalt af lejeren.

Derudover erlægges et kapitalindskud svarende til haveloddens andel i foreningens samlede medlemskapital, således som denne fremgår af foreningens regnskab primo regnskabsåret, hvori optagelse finder sted.

Den enkelte havelodsandel beregnes og fastsættes af foreningens bestyrelse under iagttagelse af foranførte.

Ved udtræden af foreningen tilbagebetales kapitalindskuddet efter foreningens modregning for enhver skyldig pengeydelse til foreningen.

Tilbagebetaling til et dødsbo kan alene ske med frigørende virkning til den, som dokumenterer at have ret til at handle på boets vegne.

9. Pantsætning

Pantsætning af brugsretten i henhold til nærværende lejekontrakt kan kun ske med bestyrelsens samtykke, og såfremt det dokumenteres, at pantsætningen sker til sikkerhed for lån m.m., hvis hele nettoveruen anvendes til opførelse, ombygning eller udvidelse af bebyggelsen på den lejede havelod, eller til erhvervelse af en på havelodden i forvejen anbragt bebyggelse.

Brugsretten kan ikke derudover gøres til genstand for kreditorfølgning.

Øvrigt henvises til særskilt afsnit på side 3 om generelle retningslinjer for medlemmers investeringer i og på lejet havelod.

10. Øvrige bestemmelser

Nærværende kontrakt respekterer i det hele de begrænsninger og vilkår, som måtte fremgå af eventuelle lejeaftaler mellem en forening/subs. Den stedlige kreds eller Kolonihaveforbundet for Danmark og udlejer af det areal, hvorpå den i nærværende lejekontrakt omhandlede havelod er beliggende.

I tilfælde af opstående uoverensstemmelser mellem det i nærværende lejekontrakt anførte og de i nævnte hovedaftaler anførte begrænsninger og vilkår, går hovedaftalerne i enhver henseende forud for nærværende kontrakt.

11. Stempelafgift

I henhold til lov om stempelafgift m.m. skal lejekontrakten stemples med 1 % af den højeste årlige leje.

Stempelafgiften betales af lejer.

Afgiften er beregnet på grundlag af det første års leje.

12. Ophør

Har lejeren ikke inden 3 måneder efter opsigelse/ophævelse bortfjernet eller afhændet sin bebyggelse, eller er afhændelsen i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage have og bebyggelse, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

Såfremt bebyggelsen ikke kan afhændes i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at afhænde bebyggelsen bedst muligt, evt. ved auktion.

Ved afregning til lejer kan bestyrelsen fratække enhver udgift, der er forbundet med opsigelsen og afhændelsen, herunder bl.a. advokatomkostninger, retsgebyrer, og lejerestance m.m.

Når opsigelse eller ophævelse af et medlemskab og lejeaftale sker, er det pågældende medlem pligtig at svare foreningen leje og andre ydelser havelodden vedrørende, indtil denne er fraflyttet og ryddeliggjort, ligesom lejeren er pligtig til at vedligeholde haven i samme periode.

_____, den _____

Udlejer: _____

Lejer: _____

*) Ved 2 navne - se bagsiden

Generelle retningslinjer for medlemmers investeringer i og på lejet havelod

Udarbejdet af Kolonihaveforbundet for Danmark

For ethvert medlem gælder, at dette under ansvar over for de til enhver tid gældende bestemmelser med henblik på havens anlæg og bebyggelse er frit stillet i foretogsomhed m.m.

Man kan tilrettelægge sine investeringer efter økonomisk evne, men man må fra start gøre sig klart, at der er tale om en lejet havelod til kolonihaveformål.

Kolonihaven er en social foreteelse, og den skal af os alle behandles derefter.

Derfor gælder en række bestemmelser, som ikke har megen relation til det store åbne sommerland i almindelighed.

1. Når der til en forening indgår meddelelse om et medlems - d.v.s. lejerens - dødsfald, underrettes Skifteretten herom ved foreningens foranstaltning, idet foreningens anmeldelse ledsages af en vurdering og værdisættelse af den private investering i og på havelodden samt meddelelse om, hvorvidt foreningen gør brug af lejekontraktens punkt 5, og i givet fald til fordel for hvem.

Hvor lejeretten ikke overføres til nogen person af de i punkt 5 omtalte, fordi betingelserne herfor ikke er til stede, afventes meddelelse fra Skifteretten om tilladelse til salg af bebyggelse m.m. til den, foreningen udser til at indtræde i lejeaftalen efter den afdøde.

Nettoprovenuet af dette salg med tillæg af det eventuelle kapitalindskud tilstilles den, som dokumenterer at have ret til at handle på boets vegne.

Boet hæfter for enhver forfalden pengeydelse til foreningen, sålænge bobehandling pågår.

2. Ændringer i lejerens familief forhold foranlediget af ægteskabsaflysning eller opløsning m.m. er principielt foreningen uvedkommende, idet forudsættes, at lejeretten til havelodden og ejerretten til bebyggelsen m.m. følges ad under den foretagne bodeling, medmindre bebyggelsen helt fjernes fra havelodden.

3. Når lejeretten til en havelod opsiges eller ophæves, kan det udrædende medlem frit medtage bebyggelse og indbo, hvor dette ønskes.

Fjernelse skal dog foretages på en sådan måde, at havens anlæg såvel som det kollektive foreningsanlæg ikke derved lider skade.

4. Forsåvidt bebyggelsen opfylder gældende forskrifter i området, har det udrædende medlem ret til at få bebyggelse m.m. afhændet til den, foreningen udser til at indtræde i lejeaftalen.

Retten er dog betinget af en forudgående vurdering og værdisættelse af det, som kan indgå i afhændelsen.

Denne ansættelse skal finde sted inden for rammerne af de af Kolonihaveforbundet for Danmark udstedte retningslinjer herom, og den skal udføres gennem et nedsat vurderingsudvalg efter de i området gældende bestemmelser.

Såfremt haveforeningen ikke inden 1 måned fra opsigelses- eller ophævelses tidspunktet har kunnet udleje havelodden, forholdes der som i »Vilkår for den indgåede lejeaftale«, pkt. 12.

Uden foreningens direkte medvirken kan et salg ikke finde sted.

5. Principielt vil det være en forening uvedkommende, hvorigennem og på hvilken måde et medlem anskaffer sig en kolonihavebebyggelse, når blot den kommer til at opfylde de i området gældende bestemmelser og forskrifter.

Indgåelse af afbetalingskontrakter og optagelse af lån kan afstedkomme udstedelsen af pantebrev eller ejerpantebrev, der forlanges tinglyst i bebyggelse på lejet grund, for derefter for ejerpantebrevens vedkommende at blive givet i håndpant til långiver.

I denne situation kommer foreningen ind i billedet - allerede af den grund, at der samtidig dermed kan blive tale om pantsætning af lejeretten jfr. lejekontraktens pkt. 9.

I sager af denne beskaffenhed gælder følgende:

- a. En tinglyst panteret skal også omfatte lejeretten til den havelod, hvorpå bebyggelsen står opført, idet lejerret og ejerret skal følge hinanden.
 - b. Ved låneoptagelse i tilfælde af bebyggelse af havelodden, forbedring, ombygning og tilbygning af eksisterende bebyggelse kan pantsætning kun foretages således, at den samlede pantsætning af bebyggelse og lejeret efter låneoptagelsen maksimalt andrager 80% af de dokumenteret afholdte omkostninger til bebyggelse, forbedring, ombygning og tilbygning af bebyggelse.
 - c. Ved overdragelse af en bebyggelse m.m. kan det indtrædende medlem i forhold til det udrædende medlem berigtige købesummen ved udstedelse af pantebrev i bebyggelse og lejeret, dog maksimalt således, at den samlede pantsætning af bebyggelse og lejeret herefter ikke andrager mere end 80% af købesummen for bebyggelse (excl. indbo og beplantningsværdi m.m.).
 - d. Såfremt en håndpanthaver i tilfælde af misligholdelse i overensstemmelse med dansk lovgivnings bestemmelser derom lader sig indsætte i pantet, må denne tale, at foreningen er berettiget til at foreskrive hvem, der i stedet for den tidligere ejer skal indtræde i lejemålet. Den, havelodden tildeles, skal dog kunne accepteres af panthaver, såfremt pantebrevet overtages af den indtrædende.
 - e. at panthaveren har ret til, såfremt foreningen inden for en periode af 6 måneder efter pantets overtagelse ikke foreskriver en person til at indtræde i lejemålet på de opstillede betingelser, da at indtræde i lejeretten på de for den tidligere lejer gældende vilkår og imod at underskrive sædvanlig lejekontrakt.
- Den af panthaver foreslåede skal dog kunne accepteres af foreningen, før optagelse m.m. finder sted,
- at panthaver hæfter for enhver ydelse i form af haveleje m.m. til foreningen, sålænge et medlemsskab ikke er etableret.
- e. Ved indfrielse af gæld drager medlemmet selv omsorg for aflysning i tingbogen af pantebrevet.

6. Foreningens bestyrelse påtager sig intet ansvar over for indtrædende medlemmer i situationer, hvor det udrædende medlem bevidst eller ubevidst har fortiet forhold, der falder inden for foranførte.

Der ligger altså i dette, at det indtrædende medlem i egen interesse selv må gøre sine iagttagelser med henblik på tingbogens udvisende m.m.

Nærværende kontrakt forlænges herved således, at den bringes til ophør pr. den

.....

Hvad kontraktens bestemmelser i øvrigt angår, forbliver disse uændrede.

....., den

foreningens underskrift

Lån med pant i lejeretten: Kreditor bank: Adrs.:

Tlf.:

Lån optaget: Stort kr. Løbetid:

Foreningens noteringer:

Udlæg i havehus: Pant- og udlægshaver:

Beløbets størrelse:

Foreningens noteringer:

*) Undertegnede lejere erklærer herved, at al post vedrørende

havelod nr. i haveforeningen

kan sendes til følgende Adresse

Postnr. By

Al post til denne adresse, det være sig opsigelse, ophævelse, påbud eller lignende er bindende for begge lejere.

Såfremt undertegnede skifter adresse, er man *pligtig* til inden 14 dage efter adresseforandringen er sket, at meddele dette til haveforeningen, idet haveforeningen indtil adressemeddelelse er givet med frigørendevirkning kan sende al post til den tidligere adresse.

Såfremt den ene af lejerne udtræder af lejeforholdet skal der gives meddelelse herom til haveforeningen inden 14 dage efter udtrædelsen er sket, idet udtrædende lejer i modsat fald hæfter for alle forpligtelser i lejeforholdet.

underskrift

underskrift

Bilag 3

Kolonihaveforbundet for Danmark's standardvedtægt for et kolonihave-
område

F O R S L A G

til

Standard-vedtægt for et kolonihaveområde.

Vedtægt

§ 1. Foreningens navn er : _____

Dens hjemsted er _____ kommune.

§ 2. Formål og virke.

2. 1. Foreningen har til formål at administrere og forvalte det til kolonihaveformål udlagte areal matr.nr.xxxxxxxxxxxx i overensstemmelse med de bestemmelser, der er lagt til grund for området i sin helhed og indeholdt i vedtægt for Kolonihaveforbundet for Danmark, og nærværende vedtægt.
2. 2. Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark og xxxxxxxxxxxx kreds. Nærværende bestemmelser er at tinglyse som byrde på foreningens areal med påtaleret for Kolonihaveforbundet for Danmark.
2. 3. Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser som er nedfældet i en på området lagt byplan, lokalplan, eller tinglyst deklaration og lignende, vedrørende det samlede haveområde eller enkelte haver, overholdes og respekteres af de i foreningen optagne medlemmer.

§ 3. Medlemmer.

3. 1. Som medlem kan optages både personer, som samtidig med medlemskabets ikrafttræden lejer en have (aktive medlemmer) samt personer, som ønsker at overtage en have, når foreningen er i stand til at stille en sådan til rådighed (passive medlemmer).
3. 2. Medlemmet skal have fast og lovlig bopæl i xxxxxxxxxxxx kommune og være tilmeldt folkeregisteret samme sted. Medlemmet skal omgående meddele formand eller kasserer om adresseændring og senest 2 uger efter, at ændringen er sket. I de kommuner, hvor det er et krav, at man bor i kommunen for at kunne erhverve en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsiges sit lejemål ved fraflytning fra kommunen. Såfremt dette ikke sker, skal bestyrelsen fremsende skriftlig opsigelse, almindelig og anbefalet, med opsigelse 14 dage efter opsigelsen er fremkommet. Ved sådanne opsigelser/ophævelser forholdes som angivet i generelle bestemmelser for medlemmers investering i og på lejet havelod og nærværende vedtægts § 7.
3. 3. Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse. Ved ethvert lejeforhold udstedes en lejekontrakt. Lejekontrakten er den til enhver tid gældende standard lejekontrakt udarbejdet af Kolonihaveforbundet for Danmark, hvis bestemmelser sammen med nærværende vedtægt er gældende for lejeforholdet.
3. 4. Hvert medlem kan kun erhverve 1 have og kan ikke samtidig være medlem af anden haveforening under Kolonihaveforbundet for Danmark.

§ 4. Kapitalindskud og hæftelse.

4. 1. Ved optagelse som medlem af foreningen skal erlægges et kapitalindskud lig haveloddens anpart i medlemskapitalen, således som denne er opgjort primo det regnskabsår, hvor optagelsen finder sted.
4. 2. Kapitalinskuddet forfalder til kontant betaling ved lejekontraktens underskrivelse.
Indskuddet er pligtig ydelse i lejeforholdet.
4. 3. Hvis et udtrædende medlems have, i forbindelse med medlemmets udtræden af foreningen, samtidig med overdragelse til et nyt eller andet medlem, skal kapitalinskuddet tilbagebetales senest 1 måned efter udtrædelsesdagen. Beløbets størrelse udregnes i henhold til stk. 4.1, således som dette er opgjort primo det regnskabsår hvor udtræden finder sted. Såfremt udtræden sker uden, at det udtrådte medlems have samtidig med udtrædelsen, overdrages til et nyt eller andet medlem, skal tilbagebetaling af indskuddet ske senest 1 måned efter, at et nyt eller andet medlem har overtaget haven.
4. 4. Det erlagte kapitalindskud kan ikke af 3' die mand gøres til genstand for arrest eller eksekution.
4. 5. I forbindelse med optagelse som medlem erlægges desforuden et optagelsesgebyr, hvis nærmere størrelse fastsættes af foreningens generalforsamling, og som ikke tilbagebetales ved udtræden.
4. 6. Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens indgåede gældsforpligtelser, således som disse til enhver tid kan udledes af foreningens regnskabsaflæggelse overfor medlemmerne.

§ 5. Lejeafgift til foreningen.

5. 1. Lejeafgiften for den enkelte havelod fastsættes af foreningens generalforsamling ud fra de budgetter m.m., som af foreningens bestyrelse er forelagt generalforsamlingen til godkendelse. Generalforsamlingen kan endvidere fastsætte engangsbeløb til arbejder i foreningen, såsom kloak, vandledningsnedlæggelse, elop-sætning og lign. Et sådant engangsbeløb er pligtig ydelse i le-jeforholdet.
5. 2. Forfalder leje eller anden pligtig pengeydelse, som påhviler medlemmet, til betaling på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdagen, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag. Betaling anses for rettidigt, når den erlægges senest 3. hverdag efter forfaldsdagen, eller når denne hverdag er en lørdag den følgende hverdag.
5. 3. Er lejen eller anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et gebyr på 100 kr. + tillæg af 2% af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. for hver forsinket indbetaling.
5. 4. Såfremt leje eller anden pligtig pengeydelse, ikke er betalt rettidigt, kan forholdes som angivet i nærværende vedtægts § 7.
5. 5. Foreningen er berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den for vedkommende medlems havelod væ-rende bebyggelse, beplantning m.v., forud for alle andre kreditorer. Nærværende bestemmelse er at tinglyse pantstiftende.

§ 6. Ordensbestemmelser og vedligeholdelse af det lejede.

6. 1. Generalforsamlingen fastsætter ordensbestemmelser m.m. som skal være gældende inden for området, og som foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere.
6. 2. Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte supplerende bestemmelser, som i givet fald skal godkendes på førstkommende generalforsamling.
6. 3. Medlemmet er pligtig at holde sig alle bestemmelser efterrettelig, som foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtig at overholde de i lejekontrakten vedrørende haven indeholdte bestemmelser, samt de bestemmelser der indeholdes i kolonihaveforbundets "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområder". Ved overtrædelse af disse bestemmelser kan der ske ophævelse af lejemålet, jfr. nærværende vedtægts § 7.
6. 4. Ved ophævelse af lejemål i henhold til denne Vedtægts § 6 er medlemmet berettiget til, senest 8 dage efter modtagelse af ophævelse, skriftligt at forlange spørgsmålet endeligt afgjort på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling.

§ 7. Opsigelse eller ophævelse af lejemål.

7. 1. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede lejeaftale, såfremt leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom af foreningens bestyrelse er afsendt eller fremsat.
Det er dog en forudsætning for ophævelsen af lejeaftalen, at foreningens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives, at lejemålet kan ophæves, hvis lejerestance m.m. ikke betales inden udløbet af den angivne frist.
7. 2. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede lejeaftale, såfremt medlemmet overlader brugen af havelodden til en anden og trods foreningens indsigelse fortsætter dermed, eller såfremt brugeren af en havelod eller dennes husstand i gøren og laden er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dermed dens øvrige medlemmer.
7. 3. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede lejeaftale, såfremt medlemmet i væsentlig grad misrøgter den lejede havelod eller groft tilsidesætter bestemmelser pålagt området ude fra, eller på tilsvarende måde tilsidesætter foreningens til enhver tid gældende vedtægter og ordensbestemmelser.
7. 4. Har medlemmet ikke inden 3 måneder efter opsigelse/ophævelse bortfjernet eller afhændet sin bebyggelse, eller er afhændelsen i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage have og bebyggelse, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

Såfremt bebyggelsen ikke kan afhændes i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at afhænde bebyggelsen bedst muligt, evt. ved auktion.

Ved afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratække enhver udgift, der er forbundet med opsigelsen og afhændelsen, herunder bl.a. advokatombkostninger, retsgebyrer og lejerestance m.m.

Når opsigelse eller ophævelse af et medlemskab og lejeaftale sker, er det pågældende medlem pligtig at svare foreningen leje og andre ydelser havelodden vedrørende, indtil denne er fraflyttet og ryddeliggjort, ligesom medlemmet er pligtig at vedligeholde haven i samme periode.

7. 5. Afgår medlemmet ved døden før lejemålets udløb, er såvel foreningen som dødsboet berettiget til at opsiges lejeaftalen med det for medlemmet gældende opsigelsesvarsel.

Dog gælder,

at en efterlevende ægtefælle har ret til at fortsætte i lejeaftalen med foreningen, medmindre foreningen gør det antageligt, at den har vægtige grunde til at modsætte sig dette,

at en person, med hvem den afdøde har levet i et ægteskabsliggende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldets indtræden, skal have samme ret, for så vidt den pågældende efter foreningens skøn inden for den forløbne tid har taget direkte del i havens pasning og pleje m.m., og under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldets indtræden,

at slægtninge i op- og nedstigende linje har samme ret, såfremt det godtgøres, at de på tilsvarende måde har taget del i havens pasning og pleje.

Bestyrelsen inden for foreningen afgør alene, om de ovenfor anførte vilkår er opfyldt.

§ 8. Pligtarbejde/Fællesarbejde.

8. 1. Foreningens medlemmer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der ifølge kontrakten hører til området, samt vedligeholdelse af foreningens fællesfaciliteter.
Medlemmet har desuden pligt til at holde sin del af vejen udenfor egen have.
8. 2. Bestyrelsen kan indkalde til pligtarbejde/fællesarbejde.
Såfremt medlemmet ikke giver møde, kan bestyrelsen idømme strafgebyr, hvilket gebyr er pligtig ydelse i lejeforholdet.

§ 9. Generalforsamlingen.

9. 1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
9. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning og med en dagsorden, der i det mindste skal indeholde følgende punkter:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Beretning.
 - 3) Årsregnskab med evt. revisionsberetning.
 - 4) Indkomne forslag.
 - 5) Godkendelse af budget.
 - 6) Valg af formand/kasserer.
 - 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

- 8) Valg af revisorer og suppleanter.
 - 9) Valg af vurderingsudvalg.
9. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller når 1/4 af foreningens medlemmer stiller skriftlig krav om ekstraordinær generalforsamling. Der kan ikke træffes nogen beslutning, hvis ikke mindst 4/5 af de medlemmer, der har begæret den ekstraordinære generalforsamling, er repræsenteret.
 9. 4. Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan dog indkaldes med 8 dages varsel.
 9. 5. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1 måned efter regnskabsårets udløb, hvorefter de skal optages på den dagsorden, som udsendes til medlemmerne.
 9. 6. Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem og dennes myndige husstand.
 9. 7. Hvert havelod har een/to stemmer.
 9. 8. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
 9. 9. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødte stemmeberettigede ved simpelt flertal - undtagen når det drejer sig om vedtægtsændringer hvortil kræves 2/3 flertal, - og når det drejer sig om:
 - Optagelse af kollektive lån, eller
 - ekstraordinære indskud, jfr. § 5 pkt. 5.1, eller
 - haveforeningens eventuelle opløsning.Dertil kræves at mindst 2/3 af medlemmerne har givet fremmøde, og 2/3 af de afgivne stemmer går ind herfor. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer er gået ind herfor, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.
 - 9.10. Generalforsamlingens protokol underskrives af generalforsamlingens dirigent, sekretær samt på bestyrelsens vegne af foreningens formand.
- § 10. Bestyrelsen.
10. 1. Til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af generalforsamlingens beslutninger, vælger generalforsamlingen en bestyrelse.
 10. 2. Bestyrelsen består af X personer, der vælges for en 2 års periode.
 - Formand og kasserer vælges særskilt, henholdsvis i lige og ulige år.
 - X bestyrelsesmedlem vælges i lige år, medens X bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år.
 - Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
 10. 3. Generalforsamlingen vælger desforuden suppleanter efter behov.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 tillidsrepræsentant fra hver have.

Undtaget er valg til udvalg under bestyrelsen.

Bestyrelses- og suppleantvalg er henholdsvis 2 - og 1 årige.

Genvalg kan finde sted.

Såfremt formanden eller kassereren afgår indenfor sin valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg, såfremt fratræden ikke sker umiddelbart før en ordinær generalforsamling.

10. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder før valgperiodens udløb, indtræder 1. suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste generalforsamlings afholdelse.
Kan bestyrelsen, i tilfælde af et eller flere medlemmers fratræden på en og samme gang, ikke suppleres op gennem antallet af valgte suppleanter, indkaldes til ny generalforsamlings afholdelse med suppleringsvalg for øje.
Suppleringsvalg af denne karakter gælder dog kun for resten af de fratrådtes valgperiode.
10. 5. I en af bestyrelsen udarbejdet forretningsorden, fastlægger bestyrelsen selv grundlaget for sit virke m.m., ligesom denne skal indeholde bestemmelser afledt af vedtægtens § 9.
10. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori en med denne beslægtet person er impliceret, eller på anden måde er personlig interesseret.
10. 7. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i møderne.
10. 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden så ofte, anledning skønnes at foreligge, eller når blot et medlem af bestyrelsen måtte begære det.
10. 9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af dens medlemmer er til stede.
Beslutninger træffes ved simpel flertal.
Bestyrelsen afgør og pådømmer mulige tvivlsspørgsmål mellem medlemmerne.
- 10.10. Udebliver et medlem af bestyrelsen, uden anmeldt og gyldig grund fra 3 på hinanden følgende møder, udgår vedkommende af bestyrelsen, og 1. suppleanten indkaldes, jfr. pkt. 10.4.
- 10.11. Kassereren indsætter alle indkomne penge i pengeinstitut, og den kontante beholdning må ikke overstige det af generalforsamlingen fastsatte beløb.
Kassereren kan kun hæve penge i pengeinstitut med bestyrelsens godkendelse.
Kassereren kan kautionsforsikres, og forsikringens omfang bestemmes af bestyrelsen. Præmien betales af foreningen.
- 10.12. Formand og kasserers samt evt. øvrige bestyrelsesmedlemmers omkostninger dækkes af foreningen. Omkostninger såsom telefon, kontorhold og kørsel m.v.
Beløbenes størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

F O R S L A G

til

Standard-vedtægt for et kolonihaveområde.

(Andelskolonihaver)

Vedtægt

§ 1. Foreningens navn er : _____ .

Dens hjemsted er _____ kommune.

§ 2. Formål og virke.

2. 1. Foreningen har til formål at administrere og forvalte det til kolonihaveformål udlagte areal matr.nr.xxxxxxxxxx i overensstemmelse med de bestemmelser, der er lagt til grund for området i sin helhed og indeholdt i vedtægt for Kolonihaveforbundet for Danmark, og nærværende vedtægt.
2. 2. Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark og xxxxxxxxxxxx kreds. Nærværende bestemmelser er at tinglyse som byrde på foreningens areal med påtaleret for Kolonihaveforbundet for Danmark.
2. 3. Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser som er nedfældet i en på området lagt byplan, lokalplan, eller tinglyst deklaration og lignende, vedrørende det samlede haveområde eller enkelte haver, overholdes og respekteres af de i foreningen optagne medlemmer.

§ 3. Medlemmer.

3. 1. Som medlem kan optages både personer, som samtidig med medlemskabets ikrafttræden får brugsret til en have (aktive medlemmer) samt personer, som ønsker at overtage en have, når foreningen er i stand til at stille en sådan til rådighed (passive medlemmer).
3. 2. Medlemmet skal have fast og lovlig bopæl i xxxxxxxxxxxx kommune og være tilmeldt folkeregisteret samme sted. Medlemmet skal omgående meddele formand eller kasserer om adresseændring og senest 2 uger efter, at ændringen er sket. I de kommuner, hvor det er et krav, at man bor i kommunen for at kunne erhverve en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsiges sin brugsretskontrakt ved fraflytning fra kommunen. Såfremt dette ikke sker, skal bestyrelsen fremsende skriftlig opsigelse, almindelig og anbefalet, med opsigelse 14 dage efter opsigelsen er fremkommet. Ved sådanne opsigelser/ophævelser forholdes som angivet i nærværende vedtægts § 7.
3. 3. Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse. Ved enhver brugsretsaftale udstedes en brugsretskontrakt. Brugsretskontrakten er den til enhver tid gældende standard udarbejdet af Kolonihaveforbundet for Danmark, hvis bestemmelser sammen med nærværende vedtægt er gældende for brugsretsaf-talen.
3. 4. Hvert medlem kan kun erhverve 1 have og kan ikke samtidig være medlem af anden haveforening under Kolonihaveforbundet for Danmark.

§ 4. Kapitalindskud og hæftelse.

4. 1. Ved optagelse som medlem af foreningen skal erlægges et kapitalindskud lig haveloddens anpart i medlemskapitalen, således som denne er opgjort primo det regnskabsår, hvor optagelsen finder sted.
4. 2. Kapitalindskuddet forfalder til kontant betaling ved brugsrets-kontraktens underskrivelse.
Indskuddet er pligtig ydelse i brugsretsaftalen.
4. 3. Hvis et udtrædende medlems have, i forbindelse med medlemmets ud-træden af foreningen, samtidig med overdragelse til et nyt eller andet medlem, skal kapitalindskuddet tilbagebetales senest 1 måned efter udtrædelsesdagen. Beløbets størrelse udregnes i henhold til stk. 4.1, således som dette er opgjort primo det regnskabsår hvor udtræden finder sted. Såfremt udtræden sker uden, at det ud-trådte medlems have samtidig med udtrædelsen, overdrages til et nyt eller andet medlem, skal tilbagebetaling af indskuddet ske senest 1 måned efter, at et nyt eller andet medlem har overtaget haven.
4. 4. Det erlagte kapitalindskud kan ikke af 3'die mand gøres til gen-stand for arrest eller eksekution.
4. 5. I forbindelse med optagelse som medlem erlægges et optagelsesge-byr, hvis nærmere størrelse fastsættes af foreningens generalfor-samling, og som ikke tilbagebetales ved udtræden.
4. 6. Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens indgåede gældsfor-pligtelser, således som disse til enhver tid kan udledes af fore-ningsens regnskabsaflæggelse overfor medlemmerne.

§ 5. Brugsretsafgift til foreningen.

5. 1. Brugsretsafgiften for den enkelte havelod fastsættes af forenin-gens generalforsamling ud fra de budgetter m.m., som af forenin-gens bestyrelse er forelagt generalforsamlingen til godkendelse. Generalforsamlingen kan endvidere fastsætte engangsbeløb til ar-bejder i foreningen, såsom kloak, vandledningsnedlæggelse, elop-sætning og lign. Et sådant engangsbeløb er pligtig ydelse i brugsretsaftalen.
5. 2. Forfalder brugsretsafgift eller anden pligtig pengeydelse, som påhviler medlemmet, til betaling på en helligdag, en lørdag el-ler på grundlovsdagen, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.
Betaling anses for rettidigt, når den erlægges senest 3. hverdag efter forfaldsdagen, eller når denne hverdag er en lørdag den følgende hverdag.
5. 3. Er brugsretsafgiften eller anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et gebyr på 100 kr. + tillæg af 2% af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. for hver forsinket indbetaling.
5. 4. Såfremt brugsretsafgift eller anden pligtig pengeydelse, ikke er betalt rettidig, kan forholdes som angivet i nærværende vedtægts § 7.

5. 5. Foreningen er berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den for vedkommende medlems havelod og den på havelodden værende bebyggelse, beplantning m.v., forud for alle andre kreditorer. Nærværende bestemmelse er at tinglyse pantstiftende.

§ 6. Ordensbestemmelser.

6. 1. Generalforsamlingen fastsætter ordensbestemmelser m.m. som skal være gældende inden for området, og som foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere.
6. 2. Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte supplerende bestemmelser, som i givet fald skal godkendes på førstkommende generalforsamling.
6. 3. Medlemmet er pligtig at holde sig alle bestemmelser efterrettelig, som foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtig at overholde de i brugsretskontrakten vedrørende haven indeholdte bestemmelser, samt de bestemmelser der indeholdes i kolonihaveforbundets "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområder". Ved overtrædelse af disse bestemmelser kan der ske ophævelse af brugsretskontrakten, jfr. nærværende vedtægts § 7.
6. 4. Ved ophævelse af brugsretskontrakten i henhold til denne Vedtægts § 6 er medlemmet berettiget til, senest 8 dage efter modtagelse af ophævelse, skriftligt at forlange spørgsmålet endeligt afgjort på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling.

§ 7. Opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakt.

7. 1. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede brugsretskontrakt, såfremt brugsretsafgift eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom af foreningens bestyrelse er afsendt eller fremsat.

Det er dog en forudsætning for ophævelsen af brugsretskontrakten, at foreningens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives, at brugsretskontrakten kan ophæves, hvis brugsretsrestance m.m. ikke betales inden udløbet af den angivne frist.

7. 2. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede brugsretskontrakt, såfremt medlemmet overlader brugen af havelodden til en anden og trods foreningens indsigelse fortsætter dermed, eller såfremt brugeren af en havelod eller dennes husstand i gøren og laden er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dermed dens øvrige medlemmer.
7. 3. Foreningens bestyrelse er berettiget til at foretage ophævelse af den indgåede brugsretskontrakt, såfremt medlemmet i væsentlig grad misrøgter havelodden eller groft tilsidesætter bestemmelser

pålagt området ude fra, eller på tilsvarende måde tilsidesætter foreningens til enhver tid gældende vedtægter og ordensbestemmelser.

7. 4. Har medlemmet ikke inden 3 måneder efter opsigelse/ophævelse bortfjernet eller afhændet sin bebyggelse, eller er afhændelsen i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage have og bebyggelse, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

Såfremt bebyggelsen ikke kan afhændes i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at afhænde bebyggelsen bedst muligt, evt. ved auktion.

Ved afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratraske enhver udgift, der er forbundet med opsigelsen og afhændelsen, herunder bl.a. advokatombkostninger, retsgebyrer og brugsretsrestance m.m.

Når opsigelse eller ophævelse af et medlemskab og brugsretkontrakt sker, er det pågældende medlem pligtig at svare foreningen brugsretsafgift og andre ydelser havelodden vedrørende, indtil denne er fraflyttet og ryddeliggjort, ligesom medlemmet er pligtig at vedligeholde haven i samme periode.

7. 5. Afgår medlemmet ved døden før brugsretskontraktens udløb, er såvel foreningen som dødsboet berettiget til at opsiges brugsretskontrakten med det for medlemmet gældende opsigelsesvarsel.

Dog gælder,

at en efterlevende ægtefælle har ret til at fortsætte i brugsretskontrakten med foreningen, medmindre foreningen gør det antageligt, at den har vægtige grunde til at modsætte sig dette,

at en person, med hvem den afdøde har levet i et ægteskabsliggende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldets indtræden, skal have samme ret, forsåvidt den pågældende efter foreningens skøn inden for den forløbne tid har taget direkte del i havens pasning og pleje m.m., og under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldets indtræden,

at slægtninge i op- og nedstigende linje har samme ret.

§ 8. Pligtarbejde/Fællesarbejde.

8. 1. Foreningens medlemmer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der ifølge kontrakten hører til området, samt vedligeholdelse af foreningens fællesfaciliteter.
Medlemmet har desuden pligt til at holde sin del af vejen udenfor egen have.

8. 2. Bestyrelsen kan indkalde til pligtarbejde/fællesarbejde.
Såfremt medlemmet ikke giver møde, kan bestyrelsen idømme strafgebyr, hvilket gebyr er pligtig ydelse i brugsretsaf-talen.

§ 9. Generalforsamlingen.

9. 1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

9. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning og med en dagsorden, der i det mindste skal indeholde følgende punkter:
 - 1) Valg af dirigent.
 - 2) Beretning.
 - 3) Årsregnskab med evt. revisionsberetning.
 - 4) Indkomne forslag.
 - 5) Godkendelse af budget.
 - 6) Valg af formand/kasserer.
 - 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - 8) Valg af revisorer og suppleanter.
 - 9) Valg af vurderingsudvalg.
9. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller når 1/4 af foreningens medlemmer stiller skriftlig krav om ekstraordinær generalforsamling. Der kan ikke træffes nogen beslutning, hvis ikke mindst 4/5 af de medlemmer, der har begæret den ekstraordinære generalforsamling, er repræsenteret.
9. 4. Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan dog indkaldes med 8 dages varsel.
9. 5. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1 måned efter regnskabsårets udløb, hvorefter de skal optages på den dagsorden, som udsendes til medlemmerne.
9. 6. Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem og dennes myndige husstand.
9. 7. Hvert havelod har een/to stemmer.
9. 8. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
9. 9. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødte stemmeberettigede ved simpelt flertal - undtagen når det drejer sig om vedtægtsændringer hvortil kræves 2/3 flertal, - og når det drejer sig om:
 - Optagelse af kollektive lån, eller
 - ekstraordinære indskud, jfr. § 5 pkt. 5.1, eller
 - haveforeningens eventuelle opløsning.Dertil kræves at mindst 2/3 af medlemmerne har givet fremmøde, og 2/3 af de afgivne stemmer går ind herfor. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer er gået ind herfor, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.
- 9.10. Generalforsamlingens protokol underskrives af generalforsamlingens dirigent, sekretær samt på bestyrelsens vegne af foreningens formand.

§ 10. Bestyrelsen.

10. 1. Til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af generalforsamlingens beslutninger, vælger generalforsamlingen en bestyrelse.

10. 2. Bestyrelsen består af X personer, der vælges for en 2 års periode.
Formand og kasserer vælges særskilt, henholdsvis i lige og ulige år.
X bestyrelsesmedlem vælges i lige år, medens X bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år.
Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
10. 3. Generalforsamlingen vælger desforuden suppleanter efter behov.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 tillidsrepræsentant fra hver have.
Undtaget er valg til udvalg under bestyrelsen.
Bestyrelses- og suppleantvalg er henholdsvis 2 - og 1 årige.
Genvalg kan finde sted.
Såfremt formanden eller kassereren afgår indenfor sin valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg, såfremt fratræden ikke sker umiddelbart før en ordinær generalforsamling.
10. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder før valgperiodens udløb, indtræder 1. suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste generalforsamlings afholdelse.
Kan bestyrelsen, i tilfælde af et eller flere medlemmers fratræden på en og samme gang, ikke suppleres op gennem antallet af valgte suppleanter, indkaldes til ny generalforsamlings afholdelse med suppleringsvalg for øje.
Suppleringsvalg af denne karakter gælder dog kun for resten af de fratrådtes valgperiode.
10. 5. I en af bestyrelsen udarbejdet forretningsorden, fastlægger bestyrelsen selv grundlaget for sit virke m.m., ligesom denne skal indeholde bestemmelser afledet af vedtægtens § 9.
10. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori en med denne beslægtet person er impliceret, eller på anden måde er personlig interesseret.
10. 7. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i møderne.
10. 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden så ofte, anledning skønnes at foreligge, eller når blot et medlem af bestyrelsen måtte begære det.
10. 9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af dens medlemmer er til stede.
Beslutninger træffes ved simpel flertal.
Bestyrelsen afgør og pådømmer mulige tvivlsspørgsmål mellem medlemmerne.
- 10.10. Udebliver et medlem af bestyrelsen, uden anmeldt og gyldig grund fra 3 på hinanden følgende møder, udgår vedkommende af bestyrelsen, og 1. suppleanten indkaldes, jfr. pkt. 10.4.
- 10.11. Kassereren indsætter alle indkomne penge i pengeinstitut, og den kontante beholdning må ikke overstige det af generalforsamlingen fastsatte beløb.

Kassereren kan kun hæve penge i pengeinstitut med bestyrelsens godkendelse.

Kassereren kan kautionsforsikres, og forsikringens omfang bestemmes af bestyrelsen. Præmien betales af foreningen.

- 10.12. Formand og kasserers samt evt. øvrige bestyrelsesmedlemmers omkostninger dækkes af foreningen. Omkostninger såsom telefon, kontorhold og kørsel m.v. Beløbenes størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

§ 11. Tegningsret.

11. 1. I forhold udadtil tegnes foreningen af formand og kasserer i fællesskab.

§ 12. Regnskab og revision.

12. 1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og før offentliggørelse være underskrevet af de valgte revisorer i sin helhed.
12. 2. For en 2 års periode vælger generalforsamlingen 2 revisorer, og for 1 år 2 revisorsuppleanter. Det påhviler de valgte revisorer at revidere foreningens årsregnskab samt føre protokol over de bemærkninger, revisionsarbejdet giver anledning til.
12. 3. Årsregnskabets indhold skal være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag. Revisorerne foretager mindst et uanmeldt kasseeftersyn pr. år.

§ 13. Foreningens opløsning.

13. 1. Hvis gyldig beslutning om foreningens opløsning træffes, og dette alene skyldes, at foreningens virke overføres til andet haveområde, vil foreningens formue være at overføre til den forening, som viderefører det nye haveområde og med samme forpligtelser overfor den opløste forenings medlemmer.
13. 2. Hvis foreningens opløsning skyldes, at foreningen helt ophører med at drive kolonihaver, vælges 2 likvidatorer, som forestår betalingen af de beløb såsom forudbetalt brugsretsafgift eller anden formue, med fradrag af gæld såvel fra foreningens som medlemmernes side. Den resterende formue udbetales til de medlemmer, der er registreret på det pågældende tidspunkt.
13. 3. Foreningen kan ikke opløses, så længe medlemskab af Kolonihaveforbundet for Danmark og Kolonihaveforbundets kreds xxxxxxxxx er gældende.

§ 14. Vedtægtsændringer.

14. 1. Ændringer i foranstående vedtægt skal indsendes til Kolonihave-

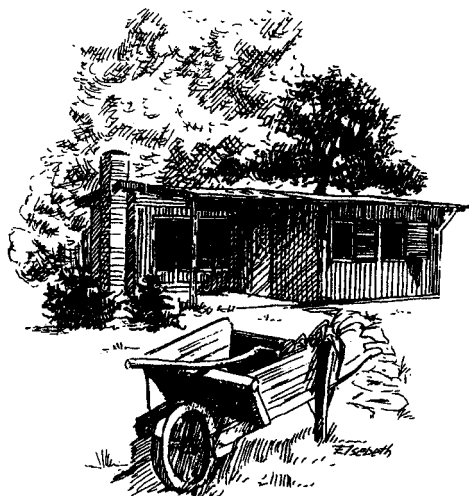
forbundet for Danmark til udtalelse forinden generalforsamlingens behandling.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling d. xx.xx.xxxx.

Bilag 4

Kolonihaveforbundet for Danmark's hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

Kolonihaveforbundet for Danmark



Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

Mappen indeholder:

- Formular 1a: Opsigelse af havelod (uden bebyggelse)
1b: Opsigelse af havelod (med bebyggelse)
- Formular 2: Værdiansættelse
- Formular 3: Ankesag
- Formular 4: Endeligt overdragelsesdokument

Navn: _____

Haveforening: _____ Have nr.: _____

Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

1. Når et medlem opsiges af foreningen eller selv bringer sit lejemål til ophør, er medlemmet selv-sagt berettiget til frit at medtage, hvad der haves af personligt eje på haveplodden i form af bebyggelse m.m., når blot det sker på en sådan måde, at det kollektive foreningsanlæg ikke derved lider væsentlig skade, hvormed i så fald er forbundet erstatningsansvar.

2. Et medlem skal imidlertid have ret til ved salg at overdrage bebyggelsen samt anlæg og beplantning til den, der af foreningen udpeges til efter ham at indtræde i lejemålet haven vedrørende – alt under forudsætning af,

at bebyggelsen på salgstidspunktet opfylder gældende forskrift for byggeri i området,

at bebyggelsen samt anlæg og beplantning forud for et salg gøres til genstand for en vurdering og værdiansættelse, der udføres af nedsatte vurderingsudvalg, som har opnået godkendelse til at fungere gennem den stedlige kreds eller det stedlige hovedbestyrelsesområde,

at enhver handel afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse.

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen hæfter det udtrædende medlem for enhver forfalden pengeydelse til foreningen i form af haveleje m.m. til overdragelse til ny lejer har fundet sted.

3. Den vurdering og værdiansættelse, som forud for et salg vil være at foretage, skal alene omfatte haveploddens anlæg og beplantning samt bebyggelse, men ikke drivhuse, metal-skure eller tilstedeværende indbo og redskaber, som ikke indgår i foreningens officielle registreringer haveplodden vedrørende.

4. Hvad havens anlæg og beplantning angår, er det alene havens helhedsindtryk og ikke en individuel optælling af træer, buske og planter med deraf følgende værdiansættelse, det drejer sig om.

Værdiansættelsen skal omfatte haveploddens størrelse i m² – dog fraregnet det bebyggede areal.

Følgende enhedspriser i 1982-kroner er fastsat på basis af det gennemsnitlige forbrugerindeks for året 1980 udgørende 164,1.

Enhedsprisen udgør rammen, hvor indenfor enhver værdiansættelse skal foretages.

Enhedspris pr. m²
kr.

Kolonihaver hvilende på en fler-årig lejeaftale.

Helhedsindtryk ud fra orden, indhold og kvalitet 0 – 8

Kolonihaver hvilende på en etårig lejeaftale.

Helhedsindtryk ud fra orden, indhold og kvalitet 0 – 3

5. For værdiansættelsen af en kolonihavebebyggelse, der udbydes til salg, sammen med en overdragelse af lejemålet for haveplodden, hvorpå den står opført, gælder principielt, at den skal være udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende for et sådant byggeri, hvad enten de er kommet til udtryk gennem en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklaration lagt på området eller gennem en skriftlig lejeaftale med det samlede haveareals udlejer.

For tilstedeværende ildsteder og skorstene samt afløb og afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet for det pågældende område samt, hvad kommunen ellers måtte foreskrive herom.

Hvor betydelige afvigelser i byggeriet er at konstatere, må det sælgende medlem henvises til før salg at søge dispensation fra de gældende bestemmelser ad de kanaler, der kan meddele dispensation – om ønskes.

Gives en sådan ikke, må byggeriet før salg tilpasses forskrifterne.

Værdiansættelsen, som skal finde sted, foretages under iagttagelse af følgende bestemmelser:

a. Uanset bebyggelsens alder findes frem til dens nyværdi i 1982-kroner – jfr. bemærkningen herom i pkt. 4 – under anvendelse af nedenstående enhedspriser pr. m², som er at betragte som et absolut maksimum, der kan reguleres i nedadgående retning, såfremt omkostningsniveauet på stedet taler derfor.

Og disse enhedspriser gøres, sammen med de i pkt. 4 nævnte til genstand for en pristalsregulering under anvendelse af det allerede nævnte forbrugerindeks.

	Enhedspris pr. m ² overdækket bebyggelse
Hovedhus uden indregning af den eventuelle indvendige beklædning	1.200 kr.
Eventuelle udhuse uden indregning af en eventuel indvendig beklædning ..	800 kr.
Indvendig beklædning, hvor en sådan forekommer udført på forsvarlig måde ..	400 kr.
Terrasser udført på forsvarlig måde.	
1) Lukket	1.200 kr.
2) Overdækket	700 kr.
3) Åben	200 kr.
Bebyggelsens isolering, hvor den er udført på forsvarlig måde. (Pr. m ² gulvareal)	30 kr.
Eventuelle indvendige el/gas installationer i lovlig og tilladt udførelse. (Dokumenteret/skønnet udgift)	kr.
Udvendig el-indføring/tilslutningsafgift. (Dokumenteret udgift)	kr.
Ildsteder og skorstene i lovlig og tilladt udførelse	200 kr.
Afløb og afløbsinstallationer i lovlig og tilladt udførelse. (Dokumenteret udgift)	kr.

Foranførte værdiansættelse i 1982-kroner er foretaget på baggrund af det gennemsnitlige årlige forbrugersindeks for 1980 lig 164,1. Tilsvarende indeks for 1981 udgørende 183,3 lægges til grund for havesalg m.m. i 1983. For havesalg i 1984 lægges indekset for 1982 til grund o.s.v.

Om udsving i forbrugersindekset vil foreningerne blive holdt underrettet ved forbundets foranstaltning, så snart indekset er udkommet fra Danmarks Statistik, og der udsendes en omregningstabel for det kommende år.

Heraf følger, at en foretagets værdiansættelse kun er gyldig i det kalenderår, i hvilken den er foretaget.

- b. I forhold til bebyggelsens alder foretages en nedskrivning af den ansatte nyværdi svarende til 3% årlig fra opførelsesåret at regne, således at bebyggelsen i en alder af 30 år er nedskrevet til en scrapværdi udgørende 10% af nyværdi.
- c. Hvor hovedhus og/eller udhuse fremtræder i en udførelse og vedligeholdelse ringere end den, en jævn god opførelse og vedligeholdelse tilligger, foretages fradrag efter skøn, der i givet fald må skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.
- d. Den i forbindelse med ovenstående fremkomne værdiansættelse for bebyggelsen kan dog øges i takt med udførte renoverings-/forbedringsarbejder, som i givet fald skal dokumenteres/sandsynliggøres. Dog gælder at tillæg af denne art ikke må overstige forskellen mellem den iflg. stk. b, nedskrevne værdi og den aktuelle enhedspris.

6. Haveloddens samlede værdi, således som denne opgøres i salgsåret udgør derefter:

Havens anlæg og beplantning	X
Havens bebyggelse	X
	<hr style="width: 50px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	X

Hvilket beløb er maksimum for, hvad hus og anlæg kan sælges til den, som af foreningen er udpeget til at indtræde i lejemålet.

7. Såfremt der i foreningens hovedkontrakt med udlejer af det samlede haveforeningsareal er fastsat andre bestemmelser for værdiansættelse og dens behandling, kan disse tilsidesætte forbundets regler.

8. Ledelsen inden for et hovedbestyrelsesområde subs. kreds lader nedsætte en ankeinstans, hvortil en anke kan indbringes fra en forening eller et fratrædende medlem, såfremt dette skønnes påkrævet. En sådan anke skal være fremsat senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen.
- Anken, som alene skal gå på den foretagne værdiansættelse, må fra et medlems side indbringes for foreningen, der i så fald foretager det videre fornødne.
- Ankeinstansens afgørelse vil være bindende for alle parter, som er berørt deraf.

Haveforeningens navn: _____

Tilsluttet
Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304A, 2700 Brønshøj



Opsigelse vedr. havelod nr. _____

Med det for opsigelse gældende varsel opsiges jeg herved lejeaftale vedrørende ovennævnte havelod til fraflytning fra og med udgangen af

_____ måned 19_____

Ved fraflytningen medtager jeg den af mig på havelodden anbragte bebyggelse m.m. og erklærer mig indforstået med, at der påhviler mig erstatningsansvar, såfremt der under fraflytningen opstår skade på foreningens fællesanlæg m.m.

Jeg ønsker derfor kun en vurdering og værdiansættelse af havens beplantning foretaget i overensstemmelse med de for sådanne gældende retningslinier, idet jeg forudsætter en afståelse af haven til den, som af foreningen udses til efter mig at indtræde i lejeaftalen havelodden vedrørende.

Sluttelig erklærer jeg, at der ikke påhviler havelodden servitutter eller byrder af anden karakter end de, der er henlagt under foreningens drift og administration.

_____, den _____

Uden bebyggelse

Lejers underskrift: _____

Lejers eksemplar

Bopæl: _____

3.000 sæt - Marts 2000

Haveforeningens navn: _____

Tilsluttet
Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304A, 2700 Brønshøj



Opsigelse vedr. havelod nr. _____

Med det for opsigelse gældende varsel opsiges jeg herved lejeaftale vedrørende ovennævnte havelod til fraflytning fra og med udgangen af

_____ måned 19_____

Med salg for øje til den, som efter mig skal indgå i lejeaftalen havelodden vedrørende, ønsker jeg havens bebyggelse, beplantning og anlæg vurderet og værdiansat efter de gældende regler derom.

Jeg forpligter mig iøvrigt til,

at bebyggelsen på salgstidspunktet skal opfylde gældende forskrift for byggeri på stedet,

at handelen skal afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse,

at afgive attest fra Tinglysningskoret om eventuelle lån og andre behæftelser tinglyst i bygning på lejet grund m.m.,

at udrede haveleje til foreningen også efter det angivne fraflytningstidspunkt, såfremt salg ikke har fundet sted indtil da, og indtil nærmere bestemmelse kommer til at foreligge.

_____, den _____

Med bebyggelse

Lejers underskrift: _____

Lejers eksemplar

Bopæl: _____

3.000 sæt - Marts 2000

Haveforeningens navn: _____

Tilsluttet
Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304A, 2700 Brønshøj



Værdiansættelse af have og bebyggelse omfattende ikke særskilt matrikuleret havelod nr. _____

1. Havens bebyggelse.

Havens bebyggelse skal på dens salgstidspunkt opfylde de bestemmelser, som gælder for tilladt byggeri i området. Hvor afvigelser forekommer, skal dokumentation foreligge for dispensations meddelelse.

De anførte priser er indeksreguleret efter forbrugerindeks, hvor
1982 = 164,1 (1980)
1983 = 183,3 (1981)
1992 = 290,9 (1990)
1993 = 298,0 (1991)
o.s.v.

Der foretages en 3% årlig nedskrivning beregnet på grundlag af omtrentlig levealder som af sælger/foreningen er angivet på tidspunktet for bebyggelsens værdiansættelse, således at der efter 1 år nedskrives med 3%, efter 2 år med 6%, efter 3 år med 9% og så fremdeles.

- a. Hovedhus excl. indvendig beklædning opført ca. år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- b. Udvidelse af hovedhus excl. indvendig beklædning opført ca. år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- c. Udvidelse af hovedhus excl. indvendig beklædning opført ca. år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- d. Udhus excl. indvendig beklædning opført ca. år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- e. Indvendig beklædning, såfremt den opfylder lovens krav på
opførelsestidspunktet ca. år 19 _____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- f. Indvendig beklædning, såfremt den opfylder lovens krav på
opførelsestidspunktet ca. år 19 _____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- g. Terrasse, lukket/overdækket/åben opført år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % + _____
_____ kr. _____
- Overført til side 2 i alt kr. _____

Saldo overført fra side 1 kr. _____

- h.** Bebyggelsens isolering udført ca. år 19 _____
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- i.** El/gas installationer udført ca. år 19 _____
Dokumenteret/skønnet etableringsudgift _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- j.** Udvendig el-indføring til bebyggelsen
_____ lb. m à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- k.** Ildsteder, skorstene såfremt de er lovligt etablerede
_____ m² à kr. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- l.** Afløb og afløbsinstallationer i lovlig og tilladt udførelse.
Efter dokumenteret udgift. _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- _____ ialt kr. _____
Fradrag på grund af helhedsindtryk _____ % skønmæssigt ansat ÷ kr. _____
_____ ialt kr. _____
- Tillæg for renoverings/forbedringsarbejder, som i givet fald må
dokumenteres/sandsynliggøres _____
3% årlig nedskrivning i _____ år = _____ % ÷ _____
_____ kr. _____
- _____ ialt kr. _____

2. Havens beplantning

Værdiansættelsen skal omfatte haveloddens størrelse ÷ bebygget areal i m²

_____ m² à kr. _____ kr. _____

3. Haveloddens foreningsmæssige værdi

_____ kr. _____

4. Samlet værdiansættelse

_____ kr. _____

Foranførte vurdering er udført i
overensstemmelse med de gældende regler _____, den _____ 19 _____

Vurderingsmand

Vurderingsmand

Vurderingsmand

Foranførte beløb er maksimum for, hvortil hus og have kan sælges til den, som af foreningen udpeges til at indtræde i lejemålet. Om ønskes kan den foretagne værdiansættelse efter gældende bestemmelser indankes for et nedsat ankenævn. Henvendelse herom rettes til foreningens bestyrelse.

3.000 ser - Marts 2001

Haveforeningens navn: _____

Tilsluttet
Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304 A, 2700 Brønshøj



Ankesag vedr. havelod nr. _____

Efter at være blevet gjort bekendt med resultatet af den foretagne vurdering og værdiansættelse ovennævnte havelod vedrørende, skal jeg hermed anmode om, at få ansættelsen prøvet inden for det af kredsen subs. hovedbestyrelsesområdet nedsatte ankenævn.

Jeg erklærer mig indforstået med at udrede de omkostninger, der er forbundet hermed.

_____, den _____

Lejers underskrift: _____

Bopæl: _____

Lejers eksemplar



Overdragelse af bygning
på lejet grund

Haveforeningen: _____

Matr.nr.: _____

Ikke særskilt matrikuleret havelod nr.: _____

Endeligt overdragelsesdokument

Underskrevne _____

sælger, overdrager og endeligt afstår herved til

medunderskrevne _____

den sælger tilhørende bygning på foreningens ikke særskilt matrikulerede havelod nr. _____,

som er beliggende på _____

og som foreningen har erhvervet ved køb eller leje til kolonihaveformål.

Handelen indgås på omstående nærmere vilkår:

Vilkår:

§ 1.

Bygningen – hvorved også forstås eventuelle udhuse – overdrages således, som den nu er og forefindes, og som beset af køber.

Overdragelsen omfatter desforuden haveloddens hegn, træer og beplantning i øvrigt.

§ 2.

Bygningen og det overdragede i øvrigt overtages af køber den _____ og henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Sælger fraflytter bygningen senest på overtagelsesdagen kl. 12.00 og afleverer bygningen i ryddeliggjort stand, hvilket vil sige for ting og dele, som ikke er indgået i handelen og dens vilkår.

§ 3.

Sælger erklærer hermed,

at bygningen med dertil hørende – sælger bekendt – er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved bygningen, og at denne er forsikret mod bygningsbrand i _____ (police nr. _____).

at der sælger bekendt ikke er eller har været konstateret eller afhjulpel skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,

at ethvert krav eller påbud om udbedring af dette eller hint bygning og have vedrørende – som fremsat fra foreningens side – er blevet efterlevet forud for overtagelsestidspunktet.

§ 4.

Købesummen udgør ialt

kr. _____, der fremkommer på følgende måde:

Bygning på lejet grund kr. _____

Haveloddens anlæg og beplantning kr. _____

kr. _____

Købesummen er holdt inden for rammerne af den af foreningen foretagne vurdering og værdiansættelse, som foreningen er pligtig at udføre i overensstemmelse med de fra Kolonihaveforbundet for Danmark udsendte retningslinier herom.

Købesummen afvikles på følgende måde:

1. Kontant betaling kr. _____

2. Overtagelse af restgæld på overdragelsestidspunktet i henhold til tinglyst pantebrev i bygning på lejet grund kr. _____

3. Til afvikling i henhold til nærmere aftale køber og sælger imellem kr. _____

kr. _____

Køber er bekendt med, at kun 80% af den samlede købesum kan optages som lån imod tinglyst panteret i bygning på lejet grund.

§ 5.

For så vidt angår servitutter og forpligtelser hvilende på bygningen henvises til ejendommens blad i tingbogen, Kolonihaveforbundet for Danmark's til enhver tid gældende vedtægt og til bestemmelser m.m., som måtte være fastsat i foreningens vedtægt eller andre bestemmelser

_____, den _____

Som køber:

Som sælger:

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Som købers ægtefælle/samlever:

Som sælgers ægtefælle/samlever:

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens ægthed og underskrivernes myndighed for såvel sælger som køber:

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Stilling: _____

Stilling: _____

Bopæl: _____

Bopæl: _____

På haveforeningen _____'s vegne attesteres herved,

at omstående køber af bygning på lejet grund behørigt er optaget som medlem af foreningen med de rettigheder og pligter, som deraf følger,

at køber har fået udleveret foreningens nugældende vedtægt og de bestemmelser, som haveområdet iøvrigt måtte være pålagt,

at den angivne købesum ligger inden for rammerne af den af foreningen foretagne vurdering og værdiansættelse,

at den foreningsmæssige værdi er berigtiget, jfr. foreningens regnskab,

at en eventuel ny optagelse af lån imod afgivelse af tinglyst panteret i bygning på lejet grund kun kan finde sted, såfremt lånene, som dermed ialt tinglyses, ikke kommer til at overstige 80% af foranførte købesum.

Hvor det købte siden hen forbedres eller udbygges gælder særlige bestemmelser.

_____, den _____

På haveforeningens vegne:

Underskrift: _____

Bilag 5

Den tyske (forbunds-)lov om kolonihaver – Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

(Uautoriseret oversættelse af loven foretaget af Landsplanafdelingen i forbindelse med Kolonihaveudvalgets arbejde)

Den tyske (forbunds-)lov om kolonihaver – Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

af 28. februar 1983 (BGBl I, s. 210), som ændret ved artikel 9 a i Lov om ændring af bygge Lovsamlingen og af planloven af 18. august 1997¹

Kapitel 1 Generelle bestemmelser

§ 1. Definitioner

Stk. 1. En kolonihave er en have, som

- 1) af havebrugeren (kolonigartner) anvendes til ikke-erhvervsmæssigt havebrug, især med henblik på at høste havebrugsprodukter til selvforsyning, og til rekreative formål (kolonihave-anvendelse) og
- 2) er beliggende i et haveanlæg, som udgøres af flere enkelthaver med fællesfaciliteter, f.eks. stier, legepladser, foreningslokaler (kolonihaveanlæg).

Stk. 2. En kolonihave er ikke

- 1) en have, som opfylder forudsætningerne i stk. 1, men som af ejeren eller en pårørende anvendes efter § 8, stk. 1 i den *Anden lov om boligbyggeri*² (ejerhave);
- 2) en have, som er overladt til en person med en beboelsesret i forbindelse med boligen (beboelseshave);
- 3) en have, som er overladt til en arbejdstager i forbindelse med arbejdskontrakten (arbejdstagerhave);
- 4) et grundstykke, på hvilket der efter en kontrakt kun må dyrkes bestemte havebrugsprodukter;
- 5) et grundstykke, hvor der efter en kontrakt kun må dyrkes etårige planter (gravejord).

Stk. 3. En permanent kolonihave er en kolonihave på et areal, som i en *lokalplan (Bebauungsplan)* er udlagt til permanente kolonihaver.

§ 2. Almennyttig kolonihavedyrkning

En kolonihaveorganisation godkendes af den *rette delstatsmyndighed (zuständige Landesbehörde)* som almennyttig, såfremt organisationen er optaget i registret over foreninger, såfremt den underkastes den regelmæssige revision af forretningsførelsen, og såfremt vedtægterne bestemmer, at 1) organisationen udelukkende eller overvejende har til formål at fremme kolonihavevæsenet samt at vejlede sine medlemmer fagligt,

¹ Art. 9 a des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998) (BGBl I, s. 2081).

² Zweites Wohnungsbaugesetz.

- 2) opnåede indtægter bruges til kolonihaveformål og
- 3) organisationens formue ved opløsning anvendes til kolonihaveformål.

§ 3. Kolonihave og havehytte (*Gartenlaube*)

- Stk. 1. En kolonihave skal ikke være større end 400 m². I forbindelse med anvendelse af kolonihaven og med have dyrkning skal der tages hensyn til interesser vedrørende miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse samt landskabspleje.
- Stk. 2. I kolonihaven kan der tillades opførelse af en hytte i enkel udformning med et grundareal på maksimalt 24 m² inklusive overdækket friareal; §§ 29-36 i *byggelovsamlingen*³ gælder fortsat. Hytten må ikke i forhold til dens beskaffenhed, herunder udstyr og indretning, være egnet til permanent beboelse.
- Stk. 3. Stk. 1 og 2 gælder tilsvarende for ejerhaver, jf. § 1, stk. 2, nr. 1.

Kapitel 2

Forpagtning af kolonihaver

§ 4. Forpagtningskontrakter

- Stk. 1. For kontrakter vedrørende forpagtning af kolonihaver gælder de *privatretlige forskrifter*⁴ om forpagtning, for så vidt denne lov ikke bestemmer andet.
- Stk. 2. Forskrifterne om kontrakter vedrørende forpagtning af kolonihaver gælder, med mindre andet er bestemt, desuden for forpagtning af grunde med det formål at forpagte dem videre på grund af enkelte forpagtningskontrakter (*mellempagtning eller andenhåndsforgtning*). En kontrakt vedrørende mellempagtning, der ikke indgås med en godkendt almennyttig kolonihaveorganisation eller kommunen, er ugyldig. Ligeledes ugyldig er en kontrakt vedrørende overdragelse af administrationen af et kolonihaveanlæg, når kontrakten ikke indgås med en kolonihaveorganisation som er nævnt under 2. punkt (i dette stk.).
- Stk. 3. Bortforpagteren skal overdrage administrationen af kolonihaveanlægget til en kolonihaveorganisation som er nævnt i stk. 2, 2. punkt, såfremt offentlige interesser kræver det, især når have dyrkning eller anvendelse af kolonihaverne eller af kolonihaveanlægget efter reglerne ikke længere er sikret.

§ 5. Forpagtningsafgift

- Stk. 1. Der må opkræves en forpagtningsafgift som maksimalt må være det firedobbelte beløb af den stedlige forpagtningsafgift inden for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl i forhold til kolonihaveanlæggets samlede areal. Det areal, der anvendes til fællesfaciliteterne, indgår efter andel i beregningen

³ Baugesetzbuch.

⁴ Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

- af forpagtningsafgiften for de enkelte kolonihaver. Såfremt der ikke findes stedlige forpagtningsafgifter inden for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl, lægges den tilsvarende forpagtningsafgift i en sammenlignelig kommune til grund for beregningen. Den stedlige forpagtningsafgift inden for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl er den forpagtningsafgift, der gennemsnitligt betales i kommunen.
- Stk. 2. På begæring fra en aftalepart skal den efter § 192 i *byggelovsamlingen*⁵ nedsatte råd af sagkyndige afgive en udtalelse om den stedlige forpagtningsafgift inden for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl. De myndigheder, der er forpligtet til at offentliggøre kontrakter vedrørende jordforpagtning, skal på forlangende af rådet af sagkyndige give oplysninger om de stedlige forpagtningsafgifter inden for erhvervsmæssig frugt- og grøntsagsavl. Såfremt der ikke findes anonymiserbare data ifølge *registerloven*⁶, skal der benyttes forpagtningsafgifter inden for frugt- og grøntsagsavl i en sammenlignelig kommune som supplement til beregningsgrundlaget.
- Stk. 3. Såfremt den aftalte forpagtningsafgift er lavere eller højere end den maksimale forpagtningsafgift, der følger af stk. 1 og 2, kan den ene aftalepart skriftligt erklære over for den anden, at forpagtningsafgiften sættes op eller ned til beløbet for den maksimale forpagtningsafgift. På baggrund af erklæringen skal der betales den højere eller lavere forpagtningsafgift fra den første dag i den på erklæringen følgende betalingsperiode. Aftaleparterne kan kræve udligningen tidligst tre år efter kontraktindgåelse eller efter den sidste udligning. Såfremt bortforpagteren erklærer en forhøjelse af forpagtningsafgiften, er forpagteren berettiget til at opsige forpagtningskontrakten senest på den femtende hverdag i den betalingsperiode, fra hvilken forpagtningsafgiften skal sættes op, med virkning fra udgangen af den efterfølgende kalendermåned. Såfremt forpagteren siger op, træder en forhøjelse af forpagtningsafgiften ikke i kraft.
- Stk. 4. Bortforpagteren kan kræve erstatning af forpagteren for udgifter, som bortforpagteren har afholdt med henblik på kolonihaveanlæggets udnyttelse, især udgifter i forbindelse med jordforbedringer, stier, indhegning og parkeringspladser, såfremt ydelserne ikke er blevet tilvejebragt af kolonigartnerne eller deres organisationer eller er blevet dækket af offentlige tilskudsordninger, og såfremt ydelserne er almindelige i forbindelse med kolonihaveanvendelse. Kolonigartnerens erstatningspligt begrænser sig til den andel af de erstatningsberettigede udgifter, der svarer til arealforholdet mellem kolonigartnerens have og kolonihaveanlægget; det areal, der anvendes til fællesfaciliteterne, indregnes efter andel i kolonihavearealet. Forpagteren er berettiget til at betale erstatningsbeløbet i rater, svarende til beløbet på forpagtningsafgiften, sammen med forpagtningsafgiften.

⁵ Baugesetzbuch.

⁶ Bundesdatenschutzgesetz.

Stk. 5. Bortforpagteren kan kræve erstatning af forpagteren for de offentlig-retlige byrder⁷, som er pålagt kolonihavegrunden. Stk. 4, 2. punkt gælder tilsvarende. Forpagteren er berettiget til at betale erstatningsbeløbet i rater, dog maksimalt fem årsbeløb. Erstatningsbeløbet opkræves som engangsafgift.

§ 6. Kontraktens varighed

Kontrakter vedrørende forpagtning af permanente kolonihaver kan kun indgås på ubestemt tid; tidsbegrænsede kontrakter anses som indgået på ubestemt tid.

§ 7. Skriftlig opsigelse

Opsigelsen af forpagtningskontrakten skal ske skriftligt.

§ 8. Opsigelse uden overholdelse af opsigelsesfrist

Bortforpagteren kan opsi­ge forpagtningskontrakten uden at overholde opsigelsesfristen, såfremt

- 1) forpagteren er kommet i restance med betalingen af forpagtningsafgiften i mindst et kvartal og ikke inden for to måneder efter en skriftlig rykker svarer den forfaldne opkrævning af forpagtningsafgiften eller
- 2) forpagteren eller andre personer, som forpagteren har givet lov til at opholde sig på kolonihavegrunden, gør sig skyldig i alvorlig misligholdelse af pligter, især forstyrrer fred og ro i kolonihavefællesskabet i en sådan grad, at det ikke kan forlanges af bortforpagteren at fortsætte kontraktforholdet.

§ 9. Almindelig opsigelse

Stk. 1. Bortforpagteren kan opsi­ge forpagtningskontrakten, såfremt

- 1) forpagteren uanset bortforpagterens skriftlige advarsel fortsætter med at anvende kolonihaven til andet end kolonihave-anvendelse eller i ikke ubetydeligt omfang misligholder andre forpligtelser, som vedrører anvendelsen af kolonihaven, især såfremt forpagteren benytter havehytten til varig beboelse, overlader grunden til tredjemand uden at have kompetence hertil, ikke inden for en rimelig frist bringer betydelig misligholdelse i forbindelse med havedyrkning til ophør eller nægter at bidrage med penge eller andre ydelser til varetagelse af fælles opgaver i forbindelse kolonihaveanlægget;
- 2) det er nødvendigt at tilendebringe forpagtningsforholdet for at retablere kolonihaveanlægget, især for at begrænse kolonihavearealet til den fastlagte størrelse, jf. § 3, stk. 1, for at forbedre stierne eller for at etablere legepladser eller parkeringspladser;
- 3) ejeren selv eller en af ejerens pårørende efter § 8, stk. 1 i den *Anden lov om boligbyggeri* vil anvende en have som kolonihave og ikke har en anden egnet have til rådighed; haven skal udvælges under hensyntagen til

⁷ Dvs. skatter og afgifter.

havegartnernes berettigede interesser⁸;

4) der efter planlovgivningen kan tillades en anden form for anvendelse end kolonihave-anvendelse og ejeren ved fortsættelse af forpagtningsforholdet er hindret i anden erhvervsmæssig udnyttelse og derved ville lide betydelige tab;

5) det som kolonihave anvendte areal snarest skal overgå til ændret anvendelse ifølge *lokalplanens (Bebauungsplan)* bestemmelser og snarest skal forberedes med henblik på den ændrede anvendelse; opsigelsen er ligeledes tilladt, før *lokalplanens* retsvirkninger træder i kraft, når kommunen har vedtaget planens udarbejdelse eller ændringer, når det kan formodes ud fra statusen på planlægningsarbejdet, at den tilsigtede ændrede anvendelse vil blive fastsat, og når vigtige offentlige interesser taler for forberedelsen eller virkeliggørelsen af den ændrede anvendelse før ikrafttrædelse af planens retsvirkninger, eller

6) det som kolonihaveanlæg anvendte areal snarest skal bruges

a. efter endelig vedtagelse af en *overordnet planlægning (Planfeststellung)* til den fastlagte anvendelse eller

b. til de formål, som fremgår af § 1, stk. 1 i *Landesbeschaffungsgesetz*, som offentliggjort i *Bundesgesetzblatt Teil III*, afsnit 54-3, og som senest ændret ved § 33 i lov af 20. december 1976 (BGBl I, s. 3574).

Stk. 2. Opsigelsen er kun tilladt til den 30. november af et år; den skal senest varsles samme år

1) den tredje hverdag i august for de tilfælde, der er nævnt i stk. 1, nr. 1,

2) den tredje hverdag i februar for de tilfælde, der er nævnt i stk. 1, nr. 2-6. Såfremt vigtige grunde kræver, at det som kolonihave anvendte areal tages i brug tidligere, kan opsigelse for de i stk. 1, nr. 5 og 6 nævnte tilfælde varsles senest den tredje hverdag i en kalendermåned til udgangen af den følgende måned

Stk. 3. Såfremt forpagtningskontrakten er indgået som tidsbegrænset kontrakt, er opsigelse efter stk. 1, nr. 3 eller 4 ikke tilladt.

§ 10. Opsigelse af mellemforpagtningskontrakter

Stk. 1. Bortforpagteren kan ligeledes opsiges en mellemforpagtningskontrakt, såfremt

1) mellemforpagteren uanset bortforpagterens advarsel tolererer misligholdelse af pligter, som nævnt i § 8, nr. 2 eller § 9, stk. 1, nr. 1, eller

2) mellemforpagteren er blevet frakendt almennyttig kolonihavedyrkning.

Stk. 2. I forbindelse med opsigelse efter § 9, stk. 1, nr. 3-6, som kun vedrører dele af kolonihaveanlægget, indskrænker mellemforpagtningskontrakten sig til de øvrige dele af kolonihaveanlægget.

⁸ Den tyske tekst er: "... unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner ...".

Stk. 3. Såfremt en mellemforpagtningskontrakt er bragt til ophør ved opsigelse fra bortforpagterens side, bliver bortforpagteren aftalepart i mellemforpagterens kontrakter med kolonigartnerne.

§ 11. Erstatning ved opsigelse

Stk. 1. Såfremt en forpagtningskontrakt opsiges efter § 9, stk. 1, nr. 2-6, har forpagteren krav på passende erstatning for beplantninger og anlæg, som forpagteren selv har foretaget eller mod betaling har overtaget, for så vidt disse er almindelige inden for kolonihavebrug. Så vidt der af delstaterne er fastsat regler om vurdering af beplantninger og anlæg eller tilsvarende regler er vedtaget af en kolonihaveorganisation og godkendt af den *rette myndighed* (*zuständige Behörde*), skal disse regler lægges til grund for beregningen af erstatningsbeløbet. I forbindelse med opsigelse efter § 9, stk. 1, nr. 5 eller 6 skal derudover overholdes de gældende regler om erstatning i forbindelse med ekspropriation.

Stk. 2. Bortforpagteren er forpligtet til at yde erstatning, når opsigelse af kontrakten er sket efter § 9, stk. 1, nr. 2-4. I forbindelse med opsigelse efter § 9, stk. 1, nr. 5 eller 6 er den pågældende, som gør brug af det som kolonihave anvendte areal, forpligtet til at yde erstatning.

Stk. 3. Erstatning udbetales, så snart forpagtningsforholdet er ophørt og kolonihaven er blevet rømmet.

§ 12. Forpagtningskontraktens ophør ved kolonigartnerens død

Stk. 1. Dør kolonigartneren, ophører forpagtningskontrakten med udgangen af den kalendermåned, som følger på kolonigartnerens død.

Stk. 2. En forpagtningskontrakt, som ægtefæller har indgået i fællesskab, fortsætter i tilfælde af den ene ægtefælles død med den overlevende ægtefælle. Såfremt den overlevende ægtefælle inden for en måned efter døden skriftligt erklærer over for bortforpagteren, at den pågældende ikke vil fortsætte forpagtningskontrakten, gælder stk. 1 tilsvarende.

Stk. 3. I tilfælde af stk. 2, 1. punkt gælder tilsvarende § 569 a, stk. 3 og 4 om ansvar og iberegning af betalt lejesum i *Lovsamlingen om borgerlige retsforhold*⁹.

§ 13. Afvigende aftaler

Aftaler, der afviger fra bestemmelserne i dette kapitel, og som forfordeler forpagteren, er ugyldige.

⁹ Bürgerliches Gesetzbuch.

Kapitel 3

Permanente kolonihaver

§ 14. Fremskaffelse af erstatningsjord¹⁰

- Stk. 1. Såfremt en kontrakt vedrørende forpagtning af en permanent kolonihave opsiges efter § 9, stk. 1, nr. 5 eller 6, skal kommunen fremskaffe egnet erstatningsjord, med mindre kommunen ikke er i stand til at opfylde denne forpligtigelse.
- Stk. 2. Når kommunen har fremskaffet erstatningsjord, skal *den pågældende planlægningsmyndighed*¹¹ betale et udligningsbeløb til kommunen svarende til værdiforskellen mellem det hidtil som kolonihave anvendte areal og erstatningsjorden.
- Stk. 3. Erstatningsjorden skal være til rådighed til kolonihave-anvendelse på det tidspunkt, hvor den permanente kolonihave er blevet rømmet.

§ 15. Stiftelse af forpagtningskontrakter ved ekspropriation¹²

- Stk. 1. På arealer, som i en *lokalplan (Bebauungsplan)* er udlagt til permanente kolonihaver, kan der ved ekspropriation stiftes kontrakter vedrørende forpagtning af kolonihaver til fordel for personer, der vil indgå en forpagtningskontrakt.
- Stk. 2. Ekspropriation forudsætter, at
- 1) almenvellet kræver den,
 - 2) formålet med ekspropriationen ikke kan opnås på anden rimelig måde,
 - 3) ejeren har fået et passende tilbud på stiftelse af forpagtningskontrakter; med hensyn til forpagtningsafgiften anses tilbudet som passende, såfremt afgiften svarer til forpagtningsafgiften efter § 5.
- Stk. 3. Som erstatning fastsættes en forpagtningsafgift, der beregnes efter § 5.
- Stk. 4. I øvrigt gælder delstaternes lovgivning om ekspropriation.

¹⁰ Den tyske formulering er "Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland", dvs. der skelnes mellem to former for fremskaffelse af erstatningsjord: enten stiller kommunen egen jord til disposition eller udlægger et areal til kolonihaveformål i en *lokalplan* ("bereitlellen") – eller kommunen fremskaffer jord på anden måde, fx ved at opkøbe eller forpagte et areal eller formidle forpagtning af et areal ved en kolonihaveorganisation ("beschaffen").

¹¹ I den tyske lovtekst er der tale om "Bedarfsträger". Det drejer sig om den pågældende myndighed der har planlægningsmæssige eller andre samfundsmæssige opgaver.

¹² § 15 omhandler ikke ekspropriation af ejendom, men kun tvunget stiftelse af forpagtningsforhold vedrørende permanente kolonihaver.

Kapitel 4

Overgangs- og slutbestemmelser

§ 16. Overgangsbestemmelser vedrørende eksisterende kolonihaver

- Stk. 1. Forpagtningsforhold vedrørende kolonihaver, som eksisterer på tidspunktet for denne lovs ikrafttrædelse, skal fra dette tidspunkt overholde den nye lovgivning.
- Stk. 2. Forpagtningskontrakter, der er indgået før denne lovs ikrafttrædelse, og som ved denne lovs ikrafttrædelse ikke vedrører permanente kolonihaver, skal håndteres som kontrakter vedrørende permanente kolonihaver, såfremt kommunen ejer de pågældende grunde.
- Stk. 3. Ejer kommunen ikke grundene, hvorom der indgået de i stk. 2 nævnte kontrakter, ophører forpagtningsforholdene efter den 31. marts 1987, såfremt kontrakten er tidsbegrænset og udløbet på dette tidspunkt; i øvrigt gælder kontrakterne til de udløber.
- Stk. 4. Såfremt kolonihaveanlægget i en *lokalplan (Bebauungsplan)* er blevet udlagt til permanente kolonihaver før udgangen af den i stk. 3 nævnte forpagtningstid, anses kontrakten som forlænget på ubestemt tid. Såfremt kommunen inden 1. april 1987 har vedtaget at udarbejde en *lokalplan* med henblik på at udlægge arealet som permanente kolonihaver og offentliggjort vedtagelsen efter § 2, stk. 1, 2. punkt i *byggeloven*¹³, forlænges kontrakten med fire år fra tidspunktet for offentliggørelsen; i den forbindelse medregnes det tidsrum, der strækker sig fra tidspunktet for det aftalte ophør af forpagtningsperioden til den 31. marts 1987. Fra tidspunktet for ikrafttrædelse af *lokalplanens* retsvirkninger gælder bestemmelserne om permanente kolonihaver.

§ 17. Overgangsbestemmelse vedrørende almennyttig kolonihavedyrkning

Godkendelser vedrørende kolonihaveorganisationers almennyttighed, som blev udstedt før denne lovs ikrafttrædelse, gælder fortsat.

§ 18. Overgangsbestemmelse vedrørende havehytter (*Gartenlauben*)

- Stk. 1. Havehytter, der lovligt er blevet etableret før denne lovs ikrafttrædelse, og som er større end de i § 3, stk. 2 fastsatte mål, kan anvendes uændret.
- Stk. 2. En kolonigartner, som ved denne lovs ikrafttrædelse har tilladelse til at bruge hytten til boligformål, kan bebo hytten uændret, så vidt dette ikke er i modstrid med andre forskrifter om anvendelse til boligformål. I forbindelse med anvendelse af hytten kan bortforpagteren yderligere opkræve passende betaling.

¹³ Bundesbaugesetz.

§ 19. Bystatsklausul

Hamborg har i forbindelse med lovens anvendelse tillige status som kommune.

§ 20. Ophævelse af forskrifter

Stk. 1. Ved ikrafttrædelse af denne lov ophæves følgende forskrifter: (...) ¹⁴

Stk. 2. Ved denne lovs ikrafttrædelse bortfalder begrænsede personlige tjenesteplichter, som er tinglyst efter § 5, stk. 1, 5. punkt i den efter stk. 1, nr. 12 ophævede kolonihavelov for Slesvig-Holsten. (...)

§ 20 a. Overgangsordning i anledning af gennemførelsen af den tyske genforening

I det område, som er nævnt i artikel 3 i genforeningsaftalen, gælder denne lov med følgende forbehold: (...) ¹⁵

§ 20 b. Særordning vedrørende mellemforpagtningsforhold i *tilslutningssområdet* (*Beitrittsgebiet*)

I forbindelse med kontrakter vedrørende mellemforpagtning af kolonihaver i det område, som er nævnt i artikel 3 i genforeningsaftalen, gælder §§ 8-10 og § 19 i *Lov om tilpasning af gældsretten* ¹⁶ tilsvarende.

§ 21. Berlin-klausul

Ophævet.

§ 22. Ikrafttrædelse

Loven træder i kraft den 1. april 1983. ¹⁷

¹⁴ Nr. 1-13 indeholdende en liste over forskrifter i love og forordninger, både nationale og på delstatsplan, er udeladt.

¹⁵ Nr. 1-8 er udeladt. Bl.a. fremgår det af punkterne, at

- anvendelse af de østtyske kolonihaver generelt skal ske efter denne lov,
- godkendelser vedrørende almenyttig kolonihavedyrkning fortsat er gældende,
- forhøjelsen af forpagtningsafgiften op til den maksimale afgiftsstørrelse skal ske i trin over en årrække,
- den hidtidige anvendelse af de østtyske kolonihaver fortsat er lovlig, herunder anvendelse af havehytter der er større end de efter denne lov tilladte arealstørrelser, og anvendelse af hytter til boligformål.

¹⁶ Schuldrechtsanpassungsgesetz..

¹⁷ Ændringerne ifølge Lov om ændring af lov om kolonihaver (BKleingÄndG) trådte i kraft den 1. maj 1994.

Bilag 6

Almen fond – skitse til model og finansiering

Boligselskabernes Landsforening

Studiestråde 50 - 1554 København V.

Telefon 3376 2000- telefax 3376 2001

E-mail: bl@bl.dk - internet: <http://www.bl.dk>

14. september 2000

SBJ

Almene kolonihaveforeninger

I forbindelse med den igangværende debat om kolonihavernes fremtidige ejerforhold m.v., har det været tanker fremme om en ejerform og finansiering inspireret af den almene boligsektor, i hvert fald under visse omstændigheder. Hvis en sådan løsning måtte ønskes, kunne det være efter en model som nedenfor beskrevet.

Det skal endvidere understreges, at det ikke er hensigten med disse ideer at fore slå de evt. almene kolonihaveforeninger indlemmet i den almene boligbevægelse. Det er der p.t. næppe lovmæssig baggrund for, og næppe heller noget formål med.

Den almene boligsektors ejerforhold

De almene boliger er kort beskrevet ejet af den almene boligorganisation de hjemmehører under, og de almene boligorganisationer er alle pr. lov fastsat til at være beboerstyrede og non-profit. I praksis forhindrer det, at ejendomsværdien kan kapitaliseres af de enkelte beboere, kommunen eller staten. Den almene ejerform yder altså god sikring mod spekulation i værdistigninger m.v. Den enkelte almene bolig drives i afdelingsregi med beboervalgt afdelingsbestyrelse. Hver afdeling er en suveræn økonomisk enhed med eget budget, der skal forelægges og vedtages på beboermødet.

Kommunerne fører tilsyn med, at de almene boligorganisationer overholder det efterhånden omfattende regelsæt. Udlejning foregår efter venteliste, men hvor dem der bor i boligorganisationen i forvejen, typisk har fortrinsret. Hver fjerde ledigblevne lejlighed skal tilbydes kommunen til boligsociale opgaver, men der kan forhandles om en højere anvisningsandel.

Den almene boligsektors finansiering

Ved nybyggeri finansieres 2% med beboerindskud, 14% ved kommunal grundkapital og 84% ved realkreditfinansiering på markedsvilkår. De 14% kommunal grundkapital kan efter den seneste kommuneaftale finansieres ved låneoptagelse. Beboerbetalingen er fastsat som 3,4% pr. år af opførelsessummen (3,6% inkl. bi-

drag), og forskellen mellem denne betaling og de faktiske ydelser på realkreditlånet udgøres af den såkaldte ydelsesstøtte, der er en ren statslig forpligtelse. 16% af opførelsessummen er dog finansieret ved beboerindskud og grundkapital og mindsker derved lånefinansieringsbehovet og ydelsesstøtten. Beboerbetalingen reguleres hvert år i lånets tilbagebetalingstid med $\frac{3}{4}$ af prisstigningsindekset.

Når realkreditlånet er tilbagebetalt (30 år), nedsættes beboerbetalingen ikke tilsvarende, men der indbetales til tre fonde. En tredjedel til nybyggerifonden, der med tiden skal overtage de statslige betalinger til ydelsesstøtte. En anden tredjedel går til den lokale dispositionsfond, der kan/skal bruges til lokale renoveringer, forbedringer osv. Den sidste tredjedel går til Landsbyggefonden, der kort sagt har til opgave at støtte der, hvor der er større problemer end man kan klare lokalt.

Pengene i disse fonde er nøje formålsbestemte og overvågede, og kan ikke uden lovændring bruges til formål ud over de almene boliger.

En model

En total omdannelse af de nuværende kolonihaveforeninger er næppe hverken politisk eller økonomisk mulig eller for den sags skyld ønskværdig. Kolonihaveudvalgets rapport indeholder imidlertid en model (nr. 2), der indebærer, at evt. erstatningsjord ved kolonihavenedlæggelser finansieres af en ny almen fond. I praksis betyder det, at erstatningsjorden ejes og finansieres på vilkår som ligner vilkårene for alment boligbyggeri, men har i øvrigt ingen formelle eller økonomiske sammenfald med alment boligbyggeri. Ejeren, den almene kolonihave fond, optager altså lån for at finansiere jordkøbet og opkræver derefter en leje beregnet ud fra de reelle finansierings og driftsomkostninger.

Hovedsigtet er altså, at man sikrer en realistisk finansiering af erstatningsjorden, dvs. til en rimelig rente og over en tilpas lang periode, men uden at man herved overdrager de nye ejere en offentligt subsidieret mulighed for kapitalgevinst (eller tab). Den konkrete sammensætning af finansieringen er der derved et vist politisk og økonomisk spillerum for at bestemme. En finansiering og et ejerskab uafhængig af kommunen mindsker endvidere de potentielle fremtidige konfliktområder mellem kommune og kolonihaveforening.

Det vil være væsentligt at fastholde en kollektiv ejer- og styreform, f.eks. ved at kolonihaverne ejes af en landsdækkende selvejende almen kolonihavefond, der er generelt lovreguleret og hvis værdier ikke uden videre skal kunne realiseres, hverken af foreningens bestyrelse eller af det offentlige. De enkelte kolonister er herefter lejere hos denne fond og de enkelte kolonihave foreninger kunne have beføjelser svarende til afdelingsbestyrelsen i en almen boligorganisation. Dvs. selvstændige økonomiske enheder, der fastlægger eget budget, ordensreglement osv.

Man kunne også forstille sig en fond pr. kommune eller at hver omdannet kolonihaveforening danner sin egen fond/almene kolonihaveforening, men bureaukratiet vil sandsynligvis også tilsvarende øges uden at man nødvendigvis får mere lokal indflydelse ud af det. Når det i den almene boligsektor er væsentligt at have en mere mangfoldig organisation, er det således hovedsageligt fordi, der eksisterer et ydelsesforhold mellem organisation/forening og afdeling (administration og drift), men dette vil være ubetydeligt med kolonihaver.

Finansiering

Hvis man som udgangspunkt forestiller sig, at erstatningsjorden finansieres på tilnærmelsesvis markedsvilkår, vil den årlige ydelse ved en simpel beregning være som nedenfor ved forskellige lånebeløb og ved tre forskellige årlige rentesatser (ren renteberegning v. årlig rentetilskrivning, uden evt. kurstab eller skattefradrag og uden bidrag og gebyrer m.v.):

Lånebeløb	Rentesats	Årlig ydelse/mdl. ydelse i kr. ved løbetid i år:			
		30	50	75	100
100.000 kr.	5%	6.505/542	5.477/456	5.132/428	5.038/420
100.000 kr.	6 %	7.265/605	6.344/698	7.403/617	7.049/587
100.000 kr.	7%	8.059/672	7.246/604	7.044/587	7.008/584
150.000 kr.	5%	9.758/813	8.217/685	7.698/642	7.557/630
150.000 kr.	6%	10.898/908	9.517/793	9.115/760	9.027/752
150.000 kr.	7%	12.088/1007	10.869/906	10.566/881	10.512/876
200.000 kr.	5%	13.010/1084	10.955/913	10.264/855	10.077/840
200.000 kr.	6%	14.530/1211	12.689/1057	12.154/1013	12.035/1003
200.000 kr.	7%	16.117/1343	14.492/1208	14.088/1174	14.016/1168

Det ses, at man vinder forholdsvis lidt ved at forlænge løbetiden, men til gengæld er ydelsen meget følsom i forhold til rentesatsen. Ved en finansiering dags dato ville en rentesats på nok 6% være den mest realistiske, men både 5% og 7% er indenfor det mulige i en forholdsvis kort tidshorisont.

Et beløb på 200.000 kr. pr. have svarer for en 300m² have til en grundpris på 667 kr. pr. m². Til sammenligning var den gennemsnitlige salgssum første halvår 1999 for byggegrunde under 2000 m² 1216 kr. pr. m² i Københavns Amt og 604 kr. pr. m² i Frederiksborg og Roskilde Amter (Kilde: Told & Skat; Ejendomssalg 1. halvår 1999). I Københavns og Frederiksberg er der foretaget for få salg til, at en meningsfuld gennemsnitspris kan dannes, men man skal alt andet lige ikke forvente en lavere pris.

Ovennævnte eksempler forudsætter ingen offentlig subsidiering, hverken ved skattefordele eller ved direkte subsidiering. Set fra kolonihavefolket er den derfor ganske uattraktiv, hvis de skulle være lejere, idet det bedre ville kunne betale sig på egen hånd at frikøbe den hidtidige ejer, udnytte rentefradraget og håbe på en spekulationsgevinst ved stigende grundpriser (meget sandsynligt, ikke mindst i hovedstadsområdet).

Da der er en væsentlig interesse i at forhindre kolonihaverne i at blive et spekulationsobjekt, kunne man i stedet, som for alment nybyggeri, politisk fastsætte en ”beboerbetalning” og lade forskellen mellem denne og den aktuelle ydelse på finansieringen være den offentlige subsidiering. For alment nybyggeri er beboerbetalningen fastsat til 3,6% (inkl. bidrag) af anskaffelsessummen (før fradrag af indskud og grundkapital), men hvert år reguleres beboerbetalningen med $\frac{3}{4}$ af prisstigningsindekset. Ved en inflation på 3% vil det for de respektive anskaffelsessummer give ydelser i henholdsvis år 1 og år 5 som nedenfor (årlig tilskrivning):

Anskaffelsessum	Årlig ydelse år 1	Mdl. ydelse år 1	Årlig ydelse år 5	Mdl. ydelse år 5
100.000 kr.	3600 kr.	300 kr.	3935 kr.	328 kr.
150.000 kr.	5400 kr.	450 kr.	5903 kr.	492 kr.
200.000 kr.	7200 kr.	600 kr.	7870 kr.	656 kr.

Forskellen mellem disse ydelser og de ovenstående ved en ”ren” finansiering kan som hovedregel siges at være den offentlige subsidiering, men størrelsen af denne subsidiering er meget afhængig af de gældende inflations- og rentesatser. I det alment byggeri kaldes dette ydelsesstøtte og er rent statsligt finansieret, men den statslige betaling er til gengæld mindsket ved beboerindskuddet på 2%, og ved at kommunen har betalt 14% i grundkapital ved opførelsen.

Modydelser for subsidiering – udlejning

Ved en model, hvor de enkelte kolonister er lejere, vil samfundet i hvert fald få til gengæld, at haverne ikke kan være genstand for spekulation, men man kunne selvfølgelig også forstille sig, at man forpligtes til at levere en modydelse i form af en vis kommunal anvisningsret. På den måde kunne kommunerne gives et væsentlig socialt redskab, men det vil også være afgørende ikke at videreføre problemstillingerne fra anvisningsretten i det almene byggeri, hvor nogle områder efterhånden overvældes af problemer, og på den måde mister den sociale genopretningskraft. Man kunne f.eks. overveje en overgrænse for det samlede antal kommunale anvisninger i et givet haveområde.

De øvrige haver udlejes efter et venteliste princip. Det mest enkle, og dermed mest modstandsdygtige i forhold til skjult spekulation, penge under bordet osv., vil være, at det udelukkende er placeringen på ventelisten, der afgør hvem der tilbydes en ledig have, men man kunne overveje at indbygge en fortrinsret for borgere, der allerede lejer en almen kolonihave.

Lejeretligt vil lejeren af en almene kolonihave kunne beskyttes efter lignende regler som i alment boligbyggeri.

Fonde

På et tidspunkt er lånene der finansierede ”frikøbet” betalt tilbage, men fremfor blot at sætte lejen tilsvarende ned, kunne man fastholde ydelsen (men uden regulering i forhold til inflationen) og indbetale pengene til en eller flere fonde. Inspireret fra det almene boligbyggeri kunne 1/3 af pengene bruges til med tiden at erstatte den offentlige subsidiering af finansieringen. Jo kortere løbetid man anvender, jo før vil det offentlige ”få pengene hjem”, men realistisk set vil der være tale om mindst en 30 årig tidshorison. En anden 1/3 kunne bindes op på lokal anvendelse. Det kunne f.eks. være til anskaffelse af jord til nye haver eller relevante arbejder i forbindelse med de eksisterende haver, f.eks. jordrensning. Den sidste 1/3 skulle så gå til en central fond, der kort sagt skal træde til der, hvor man lokalt ikke har mulighed for at løfte relevante opgaver.

Kommunal grundkapital

Ved alment boligbyggeri skal beboeren betale 2% i indskud og kommunen 14% af opførelsessummen. I en almen finansieringsmodel er beboerbetalingen uafhængig heraf, men mindsker til gengæld ydelsesstøtten på forskellen mellem beboerbatalingen og den aktuelle ydelse. Hvis man som udgangspunkt stadigvæk forestiller sig ydelsesstøtten som statsligt finansieret, er ikke mindst størrelsen på en evt. grundkapital derfor hovedsageligt et spørgsmål om byrdefordeling mellem stat og kommuner. Der skulle dog ikke være noget i vejen for, at kommunerne kan lånefinansiere evt. grundkapital.

Hvad vil det indebære for kolonihavefolket?

De fleste steder vil lejen sandsynligvis de fleste steder blive højere end den nuværende ofte næsten symbolske. Til gengæld vil man få en større sikkerhed og uafhængighed, idet man er ”lejer på egen jord”, og på længere sigt vil man via indbetalingerne til lokale og centrale fonde også få økonomiske muligheder for at vedligeholde og udvikle sig.

Bilag 7

„Redegørelse om kolonihavelovgivning og ekspropriation“ af professor, dr. jur. Orla Friis Jensen og lektor, ph.d. Michael Hansen Jensen

Orla Friis Jensen
Professor, dr. jur.

Michael Hansen Jensen
Lektor, ph.d.

Aalborg og Århus den 12. oktober 2000

Redegørelse om kolonihavelovgivning og ekspropriation

1. Indledning

Miljø- og Energiministeriet har anmodet om en ekspropriationsretlig vurdering efter grundlovens § 73 af en række modeller vedrørende en påtænkt lovgivning om kolonihaver og hertil knyttede ændringer af anden lovgivning.

I afsnit 2 foretages en generel beskrivelse af, hvornår der foreligger ekspropriation efter grundlovens § 73. I afsnit 3 foretages en nærmere vurdering af, om de forskellige modeller kan indebære ekspropriation efter grundlovens § 73.

2. Grundlovens § 73

2.1. Generelt om grundlovens § 73, stk. 1

Grundlovens § 73, stk. 1 lyder således: „Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.“

Afgørelsen af, om et indgreb i en given situation har karakter af ekspropriation, beror ifølge grundlovens § 73, stk. 1, på tre forhold. Af bestemmelsen fremgår, at ekspropriation kun kan foreligge, hvis der gribes ind i „ejendom“. Endvidere må der gøres indgreb i forhold til en af grundlovens § 73 beskyttet ejer. Er disse betingelser opfyldte, må indgrebet endelig have karakter af en „afståelse“.

Indgreb i ejendomsretten, der har karakter af ekspropriation, kan kun ske under de i grundlovens § 73, stk. 1, foreskrevne betingelser - d.v.s. ifølge lov, mod fuldstændig erstatning og kun hvor almenvellet kræver det.

2.2. Særligt om den beskyttede ejerkræds

Alle *private* ejere er omfattet af beskyttelsen efter grundlovens § 73. Beskyttelsen omfatter således både enkeltpersoner og juridiske personer som selskaber, foreninger, fonde og andre selvejende institutioner.

Det er antaget, at stiftelser med et alment formål nyder en ringere beskyttelse overfor indgreb i ejendomsretten end private og rent private stiftelser. Se højesteretsdommer Jørgen Trolles kommentar i U 1971, B, s. 254 ff. til Højesterets dom i U 1971.299 H, Max Sørensen, Statsforfatningsret, 2 udgave, 1973, s. 404, og Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret, 3. udgave, 1980, bd. 2, s. 653.

Ikke blot private, men også *offentlige* retssubjekter - staten, kommunerne og andre selvstændige forvaltningssubjekter - er beskyttet af grundlovens § 73. Ønsker en statslig myndighed at råde over en fast ejendom tilhørende en kommune eller et andet selvstændigt forvaltningssubjekt til brug for anlæg af et statslig trafik anlæg, kan det berørte retssubjekt således påberåbe sig grundlovens § 73. Overføres et ejendoms gode derimod fra en forvaltningsmyndighed til en anden inden for samme forvaltningssubjekt, f.eks. fra Banestyrelsen til Miljø- og Energiministeriet, falder forholdet uden for grundlovens § 73.

Det er dog et spørgsmål, om offentlige retssubjekter altid nyder samme beskyttelse efter grundlovens § 73 som private. Det er fremhævet, at offentligtretlige forvaltningssubjekter i et vist omfang uden erstatning, kan pålægges reguleringer som i forhold til private må karakteriseres som ekspropriation. Se Orla Friis Jensen i Danmarks Riges Grundlov, 1999, s. 373.

Vedrørende selvstændige forvaltningssubjekter såsom Statsanstalten for Livsforsikring og Danmarks Nationalbank er antaget, at lovgivningsmagten har frihed til at nedlægge og omorganisere disse uden at der foreligger ekspropriation. Det er gjort gældende, at lovgivningsmagten ikke har en tilsvarende frihed i forhold til kommunerne, jf. herved grundlovens § 82. Se bl.a. Bent Christensen, Nationalbanken og forvaltningsret, 1985, s. 166, og Henrik Zahle, Dansk statsforfatningsret, 1997, bd. 3, s. 171. Endvidere U 1994.29 H.

2.3. Særligt om "afståelse"

Det er almindeligt antaget, at afgørelsen af, om et indgreb i ejendomsretten har karakter af "afståelse" eller erstatningsfri regulering, beror på en sam-

let vurdering af en række forskellige kriterier. Interessen samler sig navnlig om følgende kriterier: Kriteriet generelt - konkret, et intensitetskriterium og et *causa*-kriterium. Også et overførelseskriterium er blevet tillagt betydning.

Ifølge kriteriet *generelt - konkret*, peger det væk fra ekspropriation, hvis et indgreb retter sig mod alle eller alle af en vis kategori, jf. bl.a. U 1972.603 H, jfr. U 1971.666. Omvendt kan det tale for ekspropriation, hvis kun enkelte eller enkelte inden for en vis kategori rammes af indgrebet, jf. herved U 1980.955.

Antallet af ramte er ikke i sig selv afgørende. Der er lagt vægt på, om en begrænsning, selvom den kun rammer et lille antal af ejere, fastsættes efter almene saglige kriterier og ikke ganske vilkårligt pålægges nogle få ejere, således at der kun i sidste tilfælde foreligger ekspropriation. Der kan bl.a. henvises til U 1965.293 H, U 1982.109 H og U 1987.1 H.

Selvom der er tale om en efter almene saglige kriterier foretaget generel regulering, kan denne regulering ramme enkelte ejere særligt hårdt i en sådan grad, at der foreligger ekspropriation i forhold til disse. I U 1972.603 H, jfr. U 1971.666, inddrog Højesteret i sin begrundelse for, at der ikke forelå ekspropriation, at dispensationsadgangen muliggjorde, at det omhandlede graveforbud ikke ramte det pågældende selskab særlig hårdt set i forhold til andre kystejere. Der kan endvidere henvises til U 1996.492 H og U 1998.1669 H. Synspunktet har sammenhæng med intensitetskriteriet.

Det har betydning, hvor *intensivt* det omhandlede indgreb er. Jo mindre intensivt, desto mere peger det i retning af, at der ikke foreligger ekspropriation. Som med hensyn til kriteriet generelt - konkret er der ikke tale om et skarpt kriterium.

Ved intensitetsvurderingen har man lagt vægt på størrelsen af det tab, som indgrebet påfører de ramte, jf. herved højesteretsdommer Erik Riis' kommentar i U 1987 B, s. 281 ff. til Højesterets afgørelse i U 1987.1. I sagerne U 1972.189 og U 1972.192 fremhævede Østre Landsret, at almenhedens adgang til private skove og private strandbredder alene medførte et indgreb i ejerbeføjelsen af ringe intensitet. I U 1981.384 H indgik i begrundelsen for, at bortfald af enerettigheder til salg af mælk ikke udgjorde et ekspropriativt indgreb, at der i forhold til de to omhandlede mejerier var tale om en foranstaltning af forholdsvis begrænset rækkevidde. Der kan endvidere henvises til U 1998.1669 H.

Som omtalt kan en almindelig regulering ramme enkelte ejere særligt hårdt i en sådan grad, at der foreligger ekspropriation i forhold til disse.

Det har også betydning, om indgrebet rammer en aktuell råden eller alene en vis fremtidig udnyttelse af en ret. Se herved U 1996.492 H om tilbageførsel af arealer fra byzone til landzone.

Efter *causa-kriteriet* tillægges indgrebs begrundelse betydning. Det antages traditionelt, at hvis et indgreb er begrundet i at afværge en fare fra et ejendomsgode mv., er det et forhold, der peger væk fra ekspropriation. Se herved U 1998.1669 H og U 2000.1 H

Det er gjort gældende, at der skal være et rimeligt forhold mellem de interesser, der forfølges med et indgreb, og de byrder, der påføres de ramte ejere. Et misforhold mellem disse forhold kan udlignes ved erstatning til ejeren. Se Michael Hansen Jensen i U 2000, B, s. 435 ff., særligt s. 441.

Ifølge *overførelseskriteriet* peger det i retning af ekspropriation, at ejendom overføres til en anden. Kriteriet dækker det klassiske ekspropriationstilfælde, hvor fast ejendom overføres til det offentlige med henblik på anlæg af veje mv. Kriteriet er dog også tillagt betydning ved begrænsninger i rådigheden over ejendomsgoder, jf. U 1972.189 og U 1972.192.

De omtalte kriterier er centrale for ekspropriationsbedømmelsen. Der inddrages dog også andre kriterier i bedømmelsen. Som eksempel kan nævnes, at Højesteret i U 1982.109 H fremhævede, at det ramte rederi var blevet advaret mod at påbegynde den pågældende aktivitet, idet denne muligvis ville blive forbudt.

Om afståelsesbegrebet i grundlovens § 73 henvises i øvrigt til Peter Germer, Statsforfatningsret, 2. udgave, 1995, s. 233 ff., Henrik Zahle, Dansk Statsforfatningsret, 1997 bind 3, s. 172 ff., Michael Hansen Jensen i Tidsskrift for Landbrugsret, 1999, s. 1 ff., og Orla Friis Jensen i Danmarks Riges Grundlov, 1999, s. 373 ff.

3. Vurdering af de forskellige modeller vedrørende påtænkt lovgivning om kolonihaver i forhold til grundlovens § 73

De forskellige modeller

I Miljø- og Energiministeriets notits af 21.6.2000 vedrørende modelskitser til en kolonihavelov skitseres en række modeller vedrørende en påtænkt lovgivning om kolonihaver. Indholdet af disse modeller er omtalt i bilag 1.

Der er i tilknytning til de enkelte modeller stillet forskellige spørgsmål vedrørende

ekspropriation. Disse spørgsmål gengives indledningsvis ved behandlingen af de enkelte modeller.

Generelle oplysninger

Det er oplyst, at de arealer, hvorpå kolonihaverne er placeret, er ejet af

- kommuner med en foreløbig fastsat ejerandel på 73 %
- Direktoratet for Fødevarerhverv, Banestyrelsen og DSB med en foreløbigt fastsat ejerandel på i alt 10 %
- private, herunder haveforeninger og selvejende haver, med en foreløbig fastsat ejerandel på 16 %
- andre ejere såsom menighedsråd og kirkegårde med en foreløbig fastsat ejerandel på 1 %.

Det oplyst, at hovedparten af landets kolonihaver er lejet af kolonihaveforbundet i Danmark, der har videreudlejet til lokale kolonihaveforeninger.

Vedrørende hidtil registrerede lejemål er oplyst følgende:

24 % af lejemålene har kontrakt på 1 år eller mindre eller kan opsiges med varsel på under 1 år; 23 % af lejemålene udløber mellem 1.1. 2000 og 31.12. 2010 eller opsigelsesvarslet er over 1 år, men under 11 år; 53 % af lejemålene har kontrakt i yderligere minimum 10 år eller er uopsigelige (eller der er tale om selvejende foreninger).

Model 1

Supplering af planlovens krav til kommuneplanlægningen og i hovedstadsområdet af regionplanlægningen, således at det sikres, at antallet af kolonihaver bevarer.

Der spørges om, hvorvidt de skærpede krav til planlægningen for kolonihaveområder vil kunne betyde, at nogle arealer, som ejeren/kommunen måske havde regnet med at anvende til andre formål bliver fastholdt som kolonihaver. Er det erstatningsfri regulering, eller kan der være tale om et ekspropriativt indgreb? Kan den private ejer, hvis areal bliver udlagt til eller fastholdt i et kolonihaveområde, forlange arealet overtaget af kommunen mod erstatning, fordi det er udlagt til "offentligt formål"?

Problemet i denne situation er, at de skærpede krav til planlægningen for koloni-

haveområder vil kunne betyde, at nogle arealer, som ejeren/kommunen måske havde regnet med at anvende til andre formål, bliver fastholdt som kolonihaver, og spørgsmålet er, om dette kan anses for en erstatningsfri regulering.

Indledningsvis bemærkes, at områder, der i planlægningen udlægges til kolonihaver, efter almindelig opfattelse må anses for udlagt til et offentligt formål, jf. Bendt Andersen/Ole Christiansen, kommenteret Kommuneplanlov, 3. udg., 1989, s. 366 med henvisninger. Dette indebærer, at ejeren efter reglerne i planlovens § 48 kan rejse krav om overtagelse af ejendommen mod erstatning og få medhold heri, hvis anvendelsen til kolonihaver ikke kan anses for en økonomisk rimelig anvendelse svarende til udnyttelsen af de omliggende ejendomme. I mangel af enighed indbringes spørgsmål om berettigelsen af overtagelseskravet for taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje. Der gælder ingen tidsfrist for fremsættelsen af overtagelseskravet.

Hvad enten den påtænkte skærpelse måtte ske i form af et landsplandirektiv eller i forbindelse med en særlig kolonihavelov, er den hermed skete fastfrysning af eksisterende kolonihaver ensbetydende med, at de udlægges til offentligt formål. Som nævnt kan dette efter den gældende planlovs § 48 efter omstændighederne udløse et overtagelseskrav. I det følgende fastlægges først den nærmere rækkevidde af § 48 på grundlag af foreliggende praksis, dernæst gøres nogle særlige bemærkninger om kommuner som ejere af kolonihaver og afslutningsvis ses på forholdet til grundlovens § 73.

Planlovens § 48:

Der foreligger en ganske righoldig taksationspraksis til planlovens § 48 og den tilsvarende bestemmelse i lov om offentlige veje § 38 om overtagelse i forbindelse med byggeliniepålæg, se anf. værk s. 368 ff. og Orla Friis Jensen i Miljørettens Grundbog, 1986, s. 164 ff. Krav på overtagelse vil efter den foreliggende praksis navnlig foreligge, hvor lokalplanen forhindrer en bebyggelse, som ellers kunne forventes gennemført, dvs. i første række med hensyn til ubebyggede grunde. Det har derfor væsentlig betydning, hvorledes ejendommens planlægningsmæssige status er på tidspunktet for de skærpede krav til planlægningen for kolonihaveområderne. Hvis eksisterende kolonihaver i en lokalplan er udlagt til fx boligområde, vil en ændring af plangrundlaget til kolonihaver som det helt klare udgangspunkt fratage ejendommen en sådan økonomisk rimelig anvendelsesmulighed, at ejendommen kan forlanges overtaget. Men forventninger til en ændret anvendelse kan også være baseret på den overordnede planlægning, fx en kommuneplan. Afgørelsen må i det hele anses at bero på en konkret vurdering med vægten lagt på, om den ændrede anvendelse må anses for nærliggende og realistisk samt ikke mindst tabets størrelse.

Belysende for problemstillingen er sagen KFE 1994.185, uanset at den direkte vedrørte afvejningen efter planlovens § 49, hvor taksationsmyndighederne statuerede overtagelsespligt i forbindelse med en bevarende lokalplan. Afgørelsen blev stadfæstet af Vestre landsret, der lagde til grund, at ejeren ved forbudets nedlæggelse havde en "retsbeskyttet forventning om at kunne bebygge ejendommen ved en såkaldt "huludfyldning" og med en bebyggelsesprocent, der væsentligt oversteg kommuneplanens". Udnyttelsesmulighederne for ejendommen var endvidere efter bevisførelsen således forringet, at "der består et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for tilsvarende ejendomme, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud", jf. utrykt VLD af 2. april 1996.

Omvendt må det antages, at der ikke vil kunne være knyttet særlige forventninger til arealer, der allerede planlægningsmæssigt har status som kolonihaver. Et kolonihaveområde er eksempelvis fastlagt i region- eller kommuneplan som kolonihaveområde og dette kan yderligere være cementeret i en lokalplan. Her vil betingelserne for overtagelse som udgangspunkt ikke være opfyldt. Tilsvarende vil gælde kolonihaveområder, der ligger i landzone.

Belysende for problemstillingen er sagen om fredning af Vestvolden, jf. KFE 1997.105, hvor betydelige kommunalt ejede arealer op til volden efter de gældende region- og kommuneplanretningslinier var udlagt til park og lignende rekreative formål, friluftsområder mv. Med henvisning hertil og idet fredningsbestemmelserne var i overensstemmelse med disse retningslinier og således reelt uden selvstændig betydning for arealernes værdi, fandt Naturklagenævnet herefter ikke grundlag for at tilkende kommunerne erstatning i anledning af fredningen. Taksationskommissionen stadfæstede denne afgørelse.

Ud over betydningen af planlægningen kan der være grund til at understrege, at den eksisterende anvendelse af en ejendom i sig selv må give mulighed for et rimeligt afkast, smh. også neden for model 6. Betingelserne for overtagelse kan således være opfyldt, hvis en ejendom er så højt vurderet, at det mulige afkast, fx den opnåelige leje af nyttehaver, ikke vil kunne dække de løbende grundskatter mv. Se også U 1979.989 (landsrettens dom) om overtagelse af en landbrugsejendom, der var udlagt til Vestskoven og bl.a. på grund af stigende ejendomsskatter ikke længere kunne drives rentabelt. Det må på den anden side bemærkes, at det forhold, at et areal i planlægningen er fastlagt til kolonihaveområde, ikke afskærer ejeren fra at sælge arealerne, det være sig til lejer eller trediemand. Et kolonihaveareal med overnatningsmulighed må efter omstændighederne kunne have en ikke ubetydelig markedsværdi.

Disse mere almindelige bemærkninger gælder uden videre for private ejere af kolonihavegrunde, herunder DSB-ejede grunde. De gælder imidlertid som ud-

gangspunkt også for arealer i offentlig eje. Med hensyn til kolonihavegrunde, der ejes af staten eller (primær)kommunerne kan der dog være anledning til nogle supplerende bemærkninger.

Selv om den nævnte overtagelsesmulighed er indført af hensyn til private ejere, har også staten og amtskommuner som grundejere den ejerbeføjelse, som er hjemlet i planlovens § 48, jf. KFE 1981.198 om overtagelse af et staten tilhørende areal, der var udlagt til offentligt (kommunalt) formål. Hvis en kommune udlægger et areal til offentligt formål, fx med henblik på sikring af et kommende amtssygehus, påhviler overtagelsespligten efter loven umiddelbart kommunen, som derfor hæfter for erstatningen i forhold til grundejeren, men amtskommunen vil naturligvis som almindelig regel skulle refundere kommunen de betalte erstatninger. I forbindelse med den her forudsatte skærpelse af lovgivningen forekommer det på denne baggrund uden videre klart, at staten (FødevarerErhverv/Banestyrelsen) som ejer af kolonihavegrunde ikke kan tænkes at ville rejse krav om overtagelse i forbindelse med en eventuel skærpet lovgivning. Det må ligeledes som udgangspunkt antages, at krav om overtagelse, der fremsættes af private grundejere efter planlovens § 48, i givet fald må begrunde regreskrav mod staten.

Særligt om kommuner:

Med hensyn til kommuner gælder det særlige, at de på den ene side kan være ejere af kolonihavegrunde, som det i praksis ofte er tilfældet, og på den anden side gennem deres planlægningskompetence har betydelige muligheder for at regulere arealanvendelsen i kommunen. Spørgsmålet, om der er berettigede forventninger knyttet til ændret anvendelse af et eksisterende kolonihaveområde, kan derfor i en vis udstrækning siges at bero på kommunens egen planlægning. Denne planlægningskompetence er imidlertid ikke uden retlige begrænsninger. Der kan via regionplanretningslinier ske en fastlåsning af den kommunale planlægning, jf. planlovens § 9, hvorefter denne ikke må stride mod regionplanlægningen. Et planforslag, som vil betyde nedlæggelse af et kolonihaveområde, kan endvidere blive indkaldt af miljøministeren "i særlige tilfælde" efter planlovens § 3, stk. 4, hvorved ministeren overtager kommunalbestyrelsens plankompetence. Der er i praksis gjort brug af denne beføjelse i en sag fra 1980, hvor et kommuneplanforslag indebar nedlæggelse af et kolonihaveområde i Herlev. Endelig vil der kunne fastsættes regler for indholdet af den kommunale planlægning gennem et landsplandirektiv, jf. § 3, stk. 1, og et planforslag kan blive mødt med et statsligt veto efter planlovens § 29.

Anvendelsen af de nævnte beføjelser vil som al anden planlægning kunne bevirke tab for private grundejere, herunder kommuner i deres egenskab af grundejere. Der er imidlertid ikke knyttet bestemmelser om erstatning til de nævnte beføjelser,

der derfor i overensstemmelse med planlovens almindelige princip normalt ikke kan begrunde erstatning. Det svarer for så vidt til situationen under den tidligere retstilstand, hvor ministeriets afslag på at godkende byplanvedtægter vedtaget af kommunen heller ikke kunne begrunde erstatning, se også U 1991.116 H, hvor flertallet dog på andet grundlag tilkendte erstatning.

Med hensyn til kommunens forventninger vedrørende ændret anvendelse af kolonihaveområder, vil anvendelse af de nævnte beføjelser i almindelighed bevirke, at disse ikke når at materialisere sig i en "retsbeskyttet forventning". På den anden side vil et afkald på at bruge beføjelserne kunne begrunde en sådan forventning, jf. således den tidligere nævnte fredningssag om Vestvolden, hvor Naturklagenævnet ved en delafgørelse bestemte, at fredningen ikke skulle omfatte nogle kommunalt ejede ejendomme, der ifølge forslag til ændrede regionplanbestemmelser og et lokalplanforslag var udlagt til erhvervsbebyggelse, jf. KFE 1995.150. Fredningsrådets begrænsning blev direkte begrundet med størrelsen af den erstatning, der i givet fald måtte tilkendes, efter at Miljøministeriets veto mod forslagene reelt var frafaldet.

Det synes klart, at der i den sidstnævnte situation vil foreligge en sådan "retsbeskyttet forventning", som kan danne grundlag for overtagelse, hvis skærpede planlægningsbestemmelser fastholder arealet til offentligt formål. Og mere almindeligt må antages, at kommuner nyder samme foran beskrevne beskyttelse efter planlovens § 48 som andre ejere. Det forhold, at kommuner i vidt omfang i forbindelse med udleje opererer med til dels meget lange opsigelsesfrister, vil dog i sig selv bevirke, at betingelserne for overtagelse allerede af den grund i mange tilfælde slet ikke vil være tilstede.

Efter planlovens § 48 rettes kravet om overtagelse som foran nævnt mod kommunen, og det er klart at bestemmelsen, som den er formuleret, ikke har den situation for øje, at kommunen som ejer selv er part i sagen og ret beset har et krav mod staten. Det kan derfor synes problematisk, om taksationsmyndighederne overhovedet vil kunne påkende spørgsmålet om overtagelseskravets berettigelse, eller om kommuner må henvises til at rejse krav om erstatning ved domstolene. Det her rejste spørgsmål, som ikke umiddelbart kan besvares ud fra foreliggende praksis, bør dog ikke give anledning til særlige vanskeligheder. Der er et klart behov for, at spørgsmålet kan påkendes på sædvanlig måde ved taksationsmyndighederne, og bestemmelsen må så vidt ses kunne anvendes analogt. Til støtte herfor kan bl. a. anføres, at en overtagelse af de kommunale myndigheders kompetence efter § 3, stk. 4, helt naturligt indebærer, at ministeren uden videre antages at skulle følge lovens almindelige regler, herunder procedureregler mv., jf. Anne Birte Boeck, Kommenteret planlov, 1994, s. 58.

Endelig bemærkes, at overtagelseskravet efter bestemmelsens ordlyd er knyttet til tilfælde, hvor arealet er fastlagt til offentligt formål i en lokalplan. Bestemmelsen vil dog i særlige tilfælde kunne anvendes analogt, uanset fastlæggelsen blot sker i en kommuneplan, jf. Bendt Andersen/Ole Christiansen, anf. værk s. 368 og KFE 1993.139 om overtagelse af et gartneriareal beliggende i byzone, der i kommuneplanen var udlagt til sygehus. På dette punkt vil den omhandlede skærpelse således ikke støde på processuelle vanskeligheder.

Forholdet til grundlovens § 73:

Den foran beskrevne beskyttelse i medfør af planlovens § 48 og tilsvarende bestemmelser bygger på en grænsedragning i forhold til ejendomsretten, der i første række er udtryk for det ovenfor omtalte intensitetssynspunkt, og det er nærliggende som udgangspunkt at betragte de nævnte erstatningssituationer (i form af overtagelse) som tilfælde af ekspropriation. Se også E.A. Abitz, Vejlovene, 1981, s. 92, Ernst Andersen, Forfatning og Sædvane, 1947, s. 60 f. og Orla Friis Jensen i Dansk miljøret bd. 4, 1978, s. 12. Den påtænkte skærpelse af reglerne for kolonihaveplanlægningen vil fremtræde som en mere generel regulering end den hidtil gældende. Det må imidlertid antages, at det fortsat vil være et beskedent antal ejere, der vil blive berørt på en sådan indgribende måde, at betingelserne for overtagelse kan anses for opfyldt. Det må derfor antages, at vurderingen i forhold til grundlovens § 73 ikke afgørende forrykkes.

Model 2

10 års opsigelsesfrist og opsigelse med kortere varsel mod tilvejebringelse af passende erstatningsarealer og betaling af flytteomkostninger

Der spørges om, i hvilket omfang en lov som skitseret i model 2 vil være ekspropriation og hvorledes en erstatningsregel i givet fald skal formuleres. Der spørges endvidere, om der vil være forskel i ekspropriationsvurderingen afhængig af, om ejeren af det omhandlede areal er en kommune, en offentlig virksomhed som DSB eller en privat.

- 10 års opsigelsesfrist

Private ejere:

Ved vurderingen af, om indførelse af et opsigelsesvarsel på 10 år for alle kolonihaveejemål vil have karakter af en afståelse omfattet af grundlovens § 73, bemærkes, at der ikke er tale om at overføre ejerens areal eller i øvrigt om at over-

føre ejerens ret til en anden, men om en begrænsning i ejerens adgang til at disponere over det omhandlede areal.

Til støtte for, at der ikke vil være tale om en afståelse, kan - endvidere - anføres, at der er tale om et generelt indgreb. Indgrebet retter sig mod alle ejere af arealer udlejet til kolonihaver. Indgrebet vil være fastsat efter almene saglige kriterier.

Vedrørende indgrebets intensitet bemærkes, at i hvert fald i forhold til uopsigelige lejemål og lejemål, der ikke kan bringes til ophør inden for en frist af 10 år på tidspunktet for lovens kundgørelse, vil der ikke være tale om ekspropriation.

Med hensyn til lejemål indgået for en kortere periode end 10 år eller med et opsigelsesvarsel på mindre end 10 år ved lovens kundgørelse, er det vores vurdering, at indgrebet i almindelighed næppe vil have en sådan intensitet, at det med stor vægt peger i retning af ekspropriation.

I U 1998.1669 H anførte Højesteret, at appellerne ikke kunne få i en påstand om, at de ved vandløbslovens § 69 indførte dyrkningsfrie bræmme på to meter langs visse vandløb og søer, var et ekspropriativt indgreb, der kun kunne gennemføres mod fuldstændig erstatning, allerede fordi det måtte anses for utvivlsomt, at de dyrkningsfrie bræmmer for en række bredejere indebar indgreb af en så ringe intensitet, at det ikke ville være et ekspropriativt indgreb. Det bemærkes herved, at der allerede inden indførelsen af de generelle bræmmer ved vandløbsloven § 69 var hjemmel til træffe bestemmelse om konkrete beskyttelsesbræmmer i regulativ og der var i flere tilfælde truffet bestemmelse om sådanne på - ifølge dommen - typisk en til to meter. Endvidere bemærkes, at ikke alle berørte arealer var gjort til genstand for dyrkning mv.

Der kan endvidere henvises til den norske højesterets afgørelse i sagen om den midlertidige strandlov af 1965, jf. Rt. 1970 s. 67, hvor det som en speciel begrundelse for at byggeforbudet ikke kunne medføre erstatning anføres, at det var tidsbegrænset (fem år) og havde til formål at give myndighederne tid til at udforme de nødvendige arealdisponeringsplaner.

I U 1965.293 H fandt Højesteret, at lejelovgivningens bestemmelser om huslejestop, forbud mod opsigelse og pligt til genudleje, der havde været gennemført ved tidsbegrænsede love, måtte anses som en af lovgivningsmagten efter saglige hensyn foretaget almindelig regulering af husleje forholdene. Højesteret fremhævede herved, at reguleringen var begrundet i knaphed på boliger og lokaler. Den efterhånden indtrådte forrykkelse af forholdet mellem lejens størrelse og udlejernes udgifter fandtes dernæst ikke at kunne medføre, at lovens fortsatte anvendelse kunne sidestilles med et af grundlovens § 73 omfattet indgreb i ejendomsretten.

Det kan dog ikke udelukkes, navnlig i korte lejemål eller lejemål med kort opsigelsesvarsel, at udlejeren i konkrete tilfælde vil kunne blive berørt så intensivt, at der vil kunne foreligge ekspropriation i forhold til denne. Dette vil navnlig kunne være tilfældet, hvis udlejeren har andre aktuelle planer med hensyn til det pågældende areal - særligt hvis der i denne forbindelse er afholdt udgifter. Også hvor udlejer ikke har aktuelle konkrete planer, men besidder arealet med henblik på en senere anden anvendelse, eksempelvis en virksomheds besiddelse med henblik på en senere udvidelse af produktionsfaciliteter, vil der antagelig efter omstændighederne kunne foreligge ekspropriation.

Det må bero på en konkret vurdering af ejerens forventninger om anden anvendelse - hvorved bemærkes, at kolonihavelejemål ikke tidligere har været undergivet lejeregulering - og af det tab, som følger af afskærelsen af anden benyttelse, om indgrebet rammer en udlejer så intensivt, at der foreligger en afståelse.

Også vægten af indgrebets begrundelse - sikring af de eksisterende kolonihaver - må efter vores opfattelse inddrages i vurderingen, jf. nærmere nedenfor om model 6 (lejekontrol).

Udlejer kan indbringe spørgsmålet om afståelse og erstatning for domstolene. Domstolene vil i et afståelsestilfælde kunne tilkende erstatning direkte i henhold til grundlovens § 73, stk. 1.

Sammenfattende er det vores vurdering, at indførelse af et 10 års opsigelsesvarsel for udlejer i alle eksisterende lejemål med haveforeninger i almindelighed ikke vil have karakter af en af grundloven § 73 omfattet afståelse, men at indgrebet i konkrete tilfælde vil kunne ramme så intensivt, at der vil kunne foreligge ekspropriation.

At indgrebet i almindelighed ikke har ekspropriativ karakter er særligt klart i forhold i forhold til foreninger m.v., som er dannet med det formål at tilvejebringe og udleje kolonihaver. Indgrebet vil normalt ikke være i strid med disse foreningers formål

Kommuner:

Kommunerne er beskyttet af grundlovens § 73. Rækkevidden af kommunernes beskyttelse efter grundlovens § 73 er dog ikke afklaret, jf. herved ovenfor pkt. 2.3. Det lægges til grund, at de berørte kommuner i nærværende sammenhæng som udgangspunkt nyder samme beskyttelse efter grundlovens § 73 som private ejere. Model 2 udtrykker ikke en regulering af kommunernes lovbestemte opgaver, men indebærer en indskrænkning af en række kommuners dispositionsmuligheder over

arealer, som de pågældende kommuner besidder som følge af kommunernes adgang til at råde over egne ressourcer, der udgør kernen i det kommunale selvstyre, jf. grundlovens § 82.

Vedrørende indførelse af et opsigelsesvarsel på 10 år kan derfor henvises til foranstående vurdering i forhold til private.

DSB:

DSB må betragtes som et selvstændigt forvaltningssubjekt, jf. lov nr 485 af 1.7.1998 om den selvstændige offentlige virksomhed DSB og om DSB S-tog A/S.

DSB er som selvstændigt forvaltningssubjekt omfattet af beskyttelsen efter grundlovens § 73. Vedrørende selvstændige forvaltningssubjekter såsom Statsanstalten for Livsforsikring og Danmarks Nationalbank er antaget, at lovgivningsmagten har frihed til at nedlægge og omorganisere disse uden at der foreligger ekspropriation, jf. ovenfor pkt. 2.3.

Model 2 indebærer imidlertid ikke en omorganisering af DSB. DSB's selvstændige status i forhold til staten er uændret. Det må på denne baggrund antages, at DSB i forhold til model 2 som udgangspunkt nyder samme beskyttelse efter grundlovens § 73 som private. Vedrørende indførelse af et opsigelsesvarsel på 10 år henvises derfor til ovenstående vurdering i forhold til private ejere. Med hensyn til de arealer, som DSB har udlejet til kolonihaveforeninger, bemærkes, at det er oplyst, at der normalt er aftalt et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Banestyrelsen og Fødevarerhverv

Banestyrelsen og Fødevarerhverv er statslige myndigheder. Disse myndigheder nyder i nærværende sammenhæng ikke beskyttelse efter grundlovens § 73.

- Opsigelse med kortere varsel mod tilvejebringelse af passende erstatningsarealer og betaling af flytteomkostninger

Den omhandlede model giver adgang til opsigelse med kortere varsel, hvis væsentlige samfundshensyn kræver det, men i så fald mod erstatning til lejerne og med pligt til at tilvejebringe erstatningsarealer.

Forpligtelser af den anførte art, der rækker ud over lejerens kontraktlige beskyttelse, er ikke ukendte efter gældende lovgivning.

Lejelovgivningen har længe indeholdt en beskyttelse af erhvervslejere, hvis stedlige

forbliven har væsentlig betydning for bevaring af kundekredsen, der rækker ud over den kontraktlige beskyttelse, se nu lejelovens § 88. Denne beskyttelse - i form af erstatning - gælder også i forbindelse med ekspropriation, jf. U 1961.337 H. Reglerne blev i 1995 udvidet så de nu - i forbindelse med ekspropriation - også omfatter værksteder, trykkerier og lign., jf. lejelovens § 85 d. I samme forbindelse blev beskyttelsen udvidet til at omfatte boliglejere, der herefter har ret til "godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter" jf. lejelovens § 85 b. Det er i de sidstnævnte tilfælde kommunalbestyrelsen, som i første omgang afholder de nævnte udgifter, men disse refunderes af den pågældende anlægsmyndighed, jf. § 85 e.

Lejelovgivningen har endvidere i lang tid indeholdt bestemmelser, der indebærer pligt til genhusning. Nedlæggelse af en bolig kan ikke ske uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. lov om midlertidig boligregulering § 46, og kommunalbestyrelsen er i denne forbindelse berettiget til at stille vilkår om erstatningsbolig. Smh. også lejelovens § 85 a, hvorefter lejeren af en beboelseslejlighed, der opsiges i forbindelse med ekspropriation, har ret til en erstatningsbolig.

De nævnte bestemmelser er til dels udtryk for almindelige ejerpligter, som er pålagt og må tåles af udlejerne uden erstatning. Som det fremgår er anlægsmyndigheder, der typisk varetager "væsentlige samfundshensyn" i forbindelse med ekspropriation, imidlertid pålagt erstatningsforpligtelser, der i et vist omfang rækker endnu videre. Indførelse af tilsvarende pligter på kolonihaveområdet rejser på denne baggrund ikke i sig selv problemer i forhold til grundlovens § 73. De omhandlede erstatningsforpligtelser må derfor uden videre kunne pålægges eksempelvis kommuner, når de varetager væsentlige samfundshensyn. Det spiller i den forbindelse ingen rolle, om de som anlægsmyndighed allerede ejer det pågældende kolonihaveområde.

Overordnet set udgør opsigelsesadgang mod erstatning mv. en ventil, der i særlige tilfælde indebærer en lempelse af 10 års opsigelsesfristen. Også betragtet som det mindre betydende indgreb i forhold til 10 års uopsigelighed, der som udgangspunkt ikke har karakter af ekspropriation, må de omtalte erstatningsforpligtelser kunne gennemføres som erstatningsfri regulering.

Særligt med hensyn til tilvejebringelse af passende erstatningsarealer bemærkes, at dette i visse kommuner (navnlig København og nærmeste omegnskommuner) vil kunne være forbundet med betydelige praktiske problemer eller unormalt store omkostninger. I sådanne særlige tilfælde kan det være naturligt at lade vedkommende kommune/anlægsmyndighed frigøre sig ved betaling af erstatning, eventuelt til en særlig "kolonihavefond" etableret med henblik på sikring af kolonihaver. Den tilsvarende problemstilling er velkendt i forbindelse med ophævelse af fredskovs-

pligt. Denne ophæves som udgangspunkt kun mod udlæg af et kompenserende vederlagsareal, jf. skovlovens § 14, men kravet om vederlagsareal kan konverteres til en pengeydelse, der anvendes til fremskaffelse og tilplantning af et erstatningsareal. Som udtalt i lovbemærkningerne vil der kunne "etableres en puljeordning, dvs. en ordning, der tilsigter at etablere større skovstykker med flere mindre vederlagsarealer", jf. Folketingstidende 1988/89, tillæg A sp. 2419.

Model 3

Variant af model 2

Der spørges om, hvorvidt 10 års opsigelsesfristen og adgangen til opsigelse med kortere varsel, hvis væsentlige samfundshensyn kræver det, men uden krav om tilvejebringelse af passende erstatningsarealer og erstatning for flytteomkostninger, vil være ekspropriation.

Adgangen til opsigelse med kortere varsel uden at der skal tilvejebringes erstatningsarealer og betales for flytteomkostninger indebærer i forhold til model 2 en yderligere og ikke ubetydelig lempelse af 10 års opsigelsesfristens virkning for offentlige - ejere af kolonihavearealer.

Vurderingen af, om indførelse af et opsigelsesvarsel på 10 år i konkrete tilfælde vil have karakter af ekspropriation, begrænses herefter til tilfælde, hvor ejerens forventning om anden anvendelse af pågældende areal ikke knytter sig til varetagelse af væsentlige samfundshensyn - eksempelvis en kommunes aktuelle planer om at sælge vedkommende areal til brug for opførelse af boliger, se herom under model 2.

Model 4

"Fredning" af eksisterende haver.

Der spørges om, i hvilket omfang en lov som skitseret vil være ekspropriation, der kræver erstatning, og hvorledes en erstatningsregel i givet fald skal formuleres. Kan det være en bestemmelse om, at den pågældende ejer kan rejse krav om overtagelse af arealet mod erstatning over for staten eller en evt. fond. Er der forskel i vurderingen afhængigt af, om ejeren af arealet er en kommune, en offentlig virksomhed (f. eks. DSB) eller en privat?

Den omhandlede model, som indebærer en generel og varig fastholdelse af eksisterende kolonihaver, er ensbetydende med indgreb, der i alt væsentligt svarer til planlovs-løsningen, dvs. model 1. Det må derfor antages, at der i forbindelse med

lovens gennemførelse vil kunne rejses krav om ekspropriationserstatning fra særligt hårdt ramte ejere. Det forekommer ligeledes nærliggende, at en erstatningsregel i givet fald formuleres med forbillede i planlovens § 48.

En ren erstatningsregel, hvorefter værditabet alene erstattes, men ejerforholdet forbliver uændret, er mulig og blev anvendt i forbindelse med erstatningsopgøret efter by- og landzoneloven, se herom Vagn Rud Nielsen i Dansk miljøret bd. 2, 1977, s. 181 ff. De i medfør af zoneloven rejste erstatningskrav angik helt overvejende landbrugsmæssigt udnyttede arealer. Problemstillingen med hensyn til kolonihaver er anderledes, idet der her som udgangspunkt kun resterer en begrænset privatøkonomisk anvendelsesmulighed. Dette taler for at vælge en overtagelsesløsning. Man kan og bør formentlig - uanset valg af løsning - bestemme, at kravet skal fremsættes inden en bestemt frist efter lovens ikrafttræden.

Krav om overtagelse af arealet mod erstatning vil kunne rejses over for staten, men også mod en evt. fond. Vælges sidstnævnte løsning, bør det ved den nærmere udformning af denne sikres, evt. ved en statslig garanti, at erstatninger kan og vil blive betalt.

Det almindelige udgangspunkt i dansk ret vil være, at der ikke er forskel i vurderingen afhængigt af, om ejeren af arealet er en kommune, DSB eller en privat. Offentlige myndigheder nyder dog som ejere ikke uden videre samme beskyttelse som private, smh. ovenfor under 2.2. Statsovertagelse ved nægtelse af tilladelse til nedrivning gælder således ikke "for fredede bygninger, der tilhører kommuner, kirker, præsteembeder eller offentlige stiftelser". Rækkevidden af bestemmelser som den nævnte er dog usikker. I det anførte eksempel vil der fx for en kommune formentlig typisk være forbundet en betydelig egen interesse og prestige i at eje en fredet bygning, hvilket ikke uden videre kan antages at være tilfældet med hensyn til kolonihaveområder. Det almindelige udgangspunkt ved fredning efter naturbeskyttelsesloven er da også, at offentlige myndigheder (herunder Direktoratet for FødevareErhverv) opnår fredningserstatning, såfremt arealerne besiddes med afhændelse for øje, jf. KFE 1977.44 (kommunalt ejet areal udlagt til sommerhusbebyggelse) og 1986.79 (jordfonden), men ikke hvis de besiddes ud fra et ønske om fortsat offentligt eje.

Hvis en kommune på grund af væsentlige samfundshensyn kan opsigte et lejemål med det aftalte varsel, stiller sagen sig anderledes. I dette tilfælde vil der - uanset de hermed forbundne forpligtelser til at udrede erstatning og tilvejebringe erstatningsarealer - ikke foreligge ekspropriation, smh. nærmere herom under model 2.

Model 5

“Fredning” af eksisterende haver - Variant

Denne model er som model 4, men uden at der kræves erstatningsareal og erstatning for flytteomkostninger. Der er således tale om en lempelse i forhold til model 4, idet anlægsmyndigheder gives adgang til opsigelse med det aftalte varsel, når væsentlige samfundshensyn kræver det, uden at dette udløser nogen form for erstatningsforpligtelse.

Som antaget under model 4 er pålæg af de nævnte erstatningsforpligtelser som udgangspunkt at betragte som erstatningsfri reguleringer. En model, der helt fritager anlægsmyndigheder for de pågældende byrder, rejser følgelig med hensyn til disse ejere ingen problemer overhovedet i forhold til grundlovens § 73. Modellen ændrer derimod ikke på vurderingen i andre tilfælde, se herom under model 4.

Model 6

Lejekontrol

Der spørges om, hvorvidt regler om beregning af leje, der begrænser lejens størrelse, vil være ekspropriation i forhold til ejeren af et kolonihaveareal - og om ejeren i givet fald skal have ret til at kræve ejendommen overtaget mod erstatning.

Der er ikke i model 6 foretaget en beskrivelse af det nærmere indhold af påtænke regler om beregningen af lejens størrelse. På denne baggrund anføres i det følgende alene nogle mere generelle bemærkninger om lejereguleringsbestemmelser.

Det har længe været almindeligt anerkendt, at lovgivningsmagten har adgang til at gennemføre prisregulerende indgreb, herunder maksimalpriser, som almindelig erstatningsfri regulering, jf. herved nærmere Egon Larsen, Ejendomsrettens omfang og beskyttelse, 1978, s. 52 ff.

I U 1942.628 anførte Østre Landsret, at en for blymaterialer ved bekendtgørelse fastsat maksimalpris kun lå ganske uvæsentlig under de af den sagsøgende metalhandler selv betalte priser, hvorfor den fastsatte maksimalpris allerede som følge heraf ikke kunne anses som stridende mod grundlovens ekspropriationsbestemmelse. Den omhandlede maksimalprisordningen var en del af de daværende midlertidige foranstaltninger begrundet i den som følge af anden verdenskrig ekstraordinære mangelsituation med fare for spekulation. Det antages, at man under ekstraordinære forhold kan gå længere end ellers i retning af at gøre indgreb i ejendomsretten uden erstatning, jf. bl.a. Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret, 3. udgave,

1980, bd. 2, s. 673, og Henrik Zahle, Dansk statsforfatningsret, 1997, bd. 3, s. 179..

Prisregulerende foranstaltninger har ikke mindst været anvendt i lejelovgivningen. Således har lejelovgivningen siden den første lejelov fra 1916 indeholdt forskellige lejereguleringsbestemmelser til begrænsning af lejens størrelse. En historisk gennemgang af lejelovgivningen - fortrinsvis vedrørende beboelseslejligheder i den private sektor - med omtale af lejereguleringsbestemmelser (og regler om beskyttelse mod opsigelse og pligt til genudleje) findes i Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/ 1997, bilag 1, s. 7 ff.

Som omtalt under model 2 fandt Højesteret i sagen U 1965.293 H, at lejelovgivningens dagældende bestemmelser om huslejestop, forbud mod opsigelse og pligt til genudleje måtte anses som en almindelig erstatningsfri regulering af huslejeforholdene begrundet i den opståede knaphed på boliger og lokaler, og at den indtrådte forrykkelse af forholdet mellem lejens størrelse og udlejernes udgifter ikke kunne medføre, at lovens fortsatte anvendelse kunne sidestilles med et af grundlovens § 73 omfattet indgreb i ejendomsretten. I sin kommentar til dommen i U 1965, B, s. 241 ff., anførte højesteretsdommer H. Schaumburg, at sagen i realiteten angik lovligheden af en bestående maksimalprisordning - i den konkrete sag forbundet med uopsigelighed og genudlejningspligt. Schaumburg anførte, at det var almindeligt anerkendt, at maksimalpriser er gyldige som almindelige erstatningsfri reguleringer. Nogen almindelig regel om, at maksimalpriser skal give fuld dækning for produktionsomkostninger, kunne ifølge Schaumburg ikke støttes på grundlovens § 73. Schaumburg fremhævede herved, at det af Knud Illum (bl.a. i Servitutter, 1943, s. 60) er gjort gældende, at det ville være ønskeligt, om der kunne søges et vist værn mod utilbørlige maksimalpriser i grundlovens § 73. Såfremt det måtte antages, at en maksimalprisbestemmelse kan være så urimelig, at den strider mod grundlovens ekspropriationsbestemmelser, ville dette ifølge Schaumburg kun gælde i meget grelle tilfælde.

Det må antages, at lovgivningsmagten som udgangspunkt har adgang til at fastsætte regler om beregning af lejens størrelse (i forbindelse med regler om beskyttelse mod opsigelse) også for kolonihavelejemål, uden at der som følge heraf foreligger afståelse efter grundlovens § 73.

Afhængig af det konkrete indhold vil en regulering af lejen dog kunne indebære, at udlejer i konkrete tilfælde vil kunne blive ramt så intensivt, at der vil kunne foreligge ekspropriation. Således navnlig hvor den regulerede leje ikke dækker udlejers faktiske udgifter eller i øvrigt ligger under udlejers konkrete forventning om indtjening. Smh. intensitetsvurderingen af en 10 års opsigelsesfrist ovenfor under model 2 ad private.

Det bemærkes herved, at hvor lovgivningsmagten gentagne gange har foretaget regulering af beboelses- og erhvervslejemål, har kolonihavelejemål ikke tidligere været undergivet lejeregulering.

Videre bemærkes, at hvor lejelovgivningen har været og stadig må anses begrundet i forholdsvis tungtvejende sociale hensyn, kan de her forfulgte hensyn til beskyttelse af kolonihavelejernes økonomiske interesser i hvert fald i dag - henset til den almindelige velfærdsudvikling - næppe have samme vægt. En konkret afvejning på grundlag af proportionalitetsbetragtninger af de forfulgte interesser og påførte byrder vil efter omstændighederne kunne pege i retning af, at der skal ydes erstatning til udlejer, jf. ovenfor under pkt. 2.3.

Spørgsmål om ekspropriation og erstatning vil kunne forelægges domstolene, der i tilfælde af ekspropriation vil kunne tilkende erstatning direkte i henhold til grundlovens § 73, stk. 1, jf. ovenfor under model 2 ad private.

Model 7

Tilbudspflicht

Der spørges om, hvorvidt regler om, at ejeren, som ønsker at afhænde kolonihavearealer, skal tilbyde arealet til en statslig myndighed/selvejende institution eller en "almen kolonihaveforening", vil være forenelig med grundlovens beskyttelse af ejendomsretten.

Med hensyn til salg til en myndighed/institution forudsætter ordningen, at den pågældende enhed kan acceptere tilbudet, fremsætte et modtilbud eller svare, at man ikke ønsker at erhverve arealet. Ønsker ejeren ikke at acceptere modtilbudet, fastsættes prisen ved taksation efter reglerne i vejlovgivningen.

Den således beskrevne ordning er i hovedtrækkene identisk med loven om tilbudspflicht af 1969. Tilbudspflichten omfattede efter denne lov ejendomme med et areal på 6.000 m² eller derover, som det var af betydning for kommunen at råde over til fremme af en hensigtsmæssig byudvikling, smh. nærmere Tolstrup i Dansk miljøret, bd. 3, 1977, s. 346 ff. Loven blev ophævet med planlovens ikrafttræden i 1991. Lovens ophævelse var i første række begrundet med, at behovet for at gennemføre den jordpolitik, der ønskes i den enkelte kommune, var tilgodeset med gennemførelsen af ekspropriationsloven af 1980. Endvidere henvistes til, at proceduren efter loven var "temmelig omstændelig". I forhold til grundloven gav tilbudspflichtsloven ikke på noget tidspunkt anledning til problemer.

Samme vurdering er uden videre blevet anlagt med hensyn til lovbestemte forkøbsrettigheder for det offentlige, smh. således jordkøbslovens § 20 om pålæg af forkøbsret for staten til fremskaffelse af landbrugsjord og tilsvarende naturbeskyttelseslovens § 57 med hensyn til ejendomme, der er "særligt egnede" til opfyldelse af lovens formål.

Det må på denne baggrund antages, at tilsvarende regler om tilbudspligt med hensyn til kolonihavearealer, som i sig selv ikke er synderligt byrdefulde for ejeren, vil være forenelige med grundlovens § 73.

En tilbudspligt kan som angivet evt. også udformes som bestemmelser om, at ejeren skal tilbyde at sælge arealerne til en af lejerne oprettet "almen kolonihaveforening" for den pris, der kan opnås ved et salg til anden side. Dette svarer i princippet til reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16, hvorefter udlejeren, hvis ejendommen påtænkes afhændet, skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis. Tilbudspligten gælder i ejendomme, som udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder, og i andre ejendomme, som indeholder mindst 13 beboelseslejligheder. Ejendommen skal tilbydes lejerne til overtagelse på samme vilkår, som den var tiltænkt overdraget til anden side inden for nærmere fastsatte frister.

Heller ikke denne udformning af regler om tilbudspligt kan antages at give problemer i forhold til grundlovens § 73. Anderledes Egon Larsen, Ejendomsrettens omfang og beskyttelse, 1978, s. 111 ff. Se i øvrigt heroverfor Den Europæiske Menneskerettighedsdomstols dom af 21.2. 1986 i James m.fl. mod Storbritannien (Series A vol. 98), hvor domstolen fandt, at en lov, der gav boliglejere på langtidskontrakt ret til at forlænge lejemål eller overtage disse til eje til en nærmere fastsat pris, ikke indebar en krænkelse af artikel 1 i Første Tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention om ejendomsrettens beskyttelse.

4. Afslutning

Det fremgår af foranstående vurderinger, at de forskellige påtænkte modeller vedrørende en kolonihavelovgivning som udgangspunkt ikke vil have karakter af afståelse efter grundlovens § 73. Flere af de omtalte modeller kan dog i konkrete tilfælde indebære ekspropriation. Således er det vurderingen, at model 1, model 2, model 4 og model 6 navnlig i korte lejemål eller lejemål med kort opsigelsesvarsel vil kunne ramme ejere af kolonihavearealer så intensivt, at der vil kunne foreligge ekspropriation.

Vedrørende artikel 1 i Første Tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention om ejendomsrettens beskyttelse bemærkes, at denne i nærværende sammenhæng ikke vurderes at stille krav ud over, hvad der følger af grundlovens § 73.

Orla Friis Jensen

Michael Hansen Jensen

bilag 1

(uddrag af Miljø- og Energiministeriets notits af 21. juni 2000 vedrørende model-skitsen til en kolonihavelov)

Model 1

Planlovens bestemmelse om, at kommuneplanen skal fastsætte rammer for områder til fritidsformål (§ 11, stk. 5, nr. 6) suppleres med en bestemmelse om, at rammerne skal sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et omfang, der svarer til forholdene i kommunen, og at bynære kolonihaver ikke nedlægges, uden at der samtidig udlægges velbeliggende erstatningsarealer. I lovforarbejderne redegøres for behovet for kolonihaver i kommuner med forskellige typer af bebyggelse.

For regionplanlægningen i hovedstadsområdet suppleres planlovens § 6, stk. 3, nr. 10, med en bestemmelse om, at regionplanen skal sikre, at antallet af kolonihaver bevares, og at der ved nedlæggelse af eksisterende haver skal udlægges bynære arealer, der kan erstatte de nedlagte.

Model 2

Det fastsættes ved lov, at alle eksisterende lejemål med haveforeninger kun kan opsiges med 10 års varsel. Der skal dog være adgang til opsigelse med kortere varsel, hvis væsentlige samfundshensyn kræver det. I så fald skal udlejer eller den offentlige myndighed, der varetager det pågældende samfundshensyn, tilvejebringe passende erstatningsareal og betale lejerne erstatning for flytteomkostninger.

Model 3

Som model 2, men uden at der kræves erstatningsareal og erstatning for flytteomkostninger.

Model 4

Det fastsættes ved lov, at eksisterende haver ikke må nedlægges, medmindre den pågældende haveforening er enig i, at haverne kan nedlægges. Hvis haverne er udlejet direkte og ikke gennem en haveforening skal et flertal af lejerne i det pågældende område være enige i nedlæggelsen. Haveforeningen/lejerne skal dog kunne opsiges med det aftalte varsel, hvis væsentlige samfundshensyn kræver det

og udlejer eller den offentlige myndighed, der varetager det pågældende samfundshensyn, tilvejebringer et passende erstatningsareal og betaler lejerne erstatning for flytteomkostninger.

Model 5

Som model 4, men uden at der kræves erstatningsareal og erstatning for flytteomkostninger.

Model 6

I et lovforslag, der væsentligt begrænser mulighederne for at slippe af med et kolonihaveområde, medtages regler om beregningen af lejens størrelse og adgang til at indbringe tvister for et "huslejenævn".

Model 7

Der pålægges ejeren, som ønsker at afhænde et kolonihaveareal, pligt til at tilbyde arealet til en statslig myndighed eller en selvejende institution. Myndigheden/institutionen kan acceptere tilbudet, fremsætte et modtilbud eller svare, at man ikke ønsker at erhverve arealet. Ønsker ejeren ikke at acceptere modtilbudet fastsættes prisen ved en taksation efter reglerne i vejlovgivningen.

En tilbudspligt kan evt. også udformes som bestemmelser om, at ejeren, som ønsker at afhænde kolonihavearealer, skal tilbyde at sælge arealet til en af lejerne oprettet "almen kolonihaveforening" for den pris, der kan opnås ved et salg til anden side.