

NOTAT

SKOV- OG NATURSTYRELSEN

Landsplanafdelingen

Ref. KFH

J.nr. 2001-LPA212-0009

**Redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg om
Lov om kolonihaver**

Den 8. november 2004

1. Indledning

Baggrund for kolonihaveloven

To konkrete sager om nedlæggelse af gamle velfungerende kolonihaver satte i 1999 koloniha-
vesagen på den politiske dagsorden.

Den daværende miljø- og energiminister gav udtryk for, at kolonihaverne burde kunne fast-
holdes 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 var imidlertid under pres dels af stigende grundpriser, dels fordi de kunne lig-
ge på byarealer, som var attraktive til anden anvendelse.

Miljø- og energiministeren fremsatte derfor den 28. marts 2000 forslag til lov om koloniha-
ver, der sammen med det samtidig fremsatte forslag om ændring af planloven og jordkøbslo-
ven havde til formål at sikre, at kolonihaveområderne fortsat kan være en væsentlig del af by-
befolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Lovforslaget blev med enkelte ændringer og uddybninger vedtaget af Folketinget den 1. juni
2001. Formålet med loven blev opretholdt uændret.

Lovovervågning

I Folketingsåret 1999/2000 blev det besluttet at etablere et forsøg om lovovervågning. For-
målet med lovovervågningen er at styrke og systematisere vurderingerne af, om de mål, der

sættes for lovgivningen, bliver nået og om forudsætningerne holder. Hvert ministerium skal som hovedregel udvælge et lovforslag til lovovervågning i hvert folketingsår.

2

I forbindelse med fremsættelsen af ”Forslag til Lov om kolonihaver” blev det besluttet, at kolonihaveloven skulle omfattes af lovovervågningsinitiativet. Baggrunden herfor var, at der med kolonihaveloven ville blive lovgivet for et nyt område, hvor der ikke tidligere havde eksisteret lovgivning. Der var desuden usikkerhed om, hvorvidt de mål, der ønskedes opnået med lovforslaget, kunne nås med de styringsmidler, der var indsat i lovforslaget.

Lovovervågningen omfatter ikke resultaterne af de samtidige ændringer af jordkøbsloven og planloven.

Målsætninger og succeskriterier for loven

Det fremgår af forslaget til Lov om kolonihaver, at det er hensigten, at lovovervågningen skal fokusere på, i hvilket omfang den tilsigtede fastholdelse af kolonihaveområderne i bymiljøet lykkes.

2. Hørte organisationer og myndigheder

Miljøministeriet har forud for udarbejdelsen af denne redegørelse foretaget en høring af Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Direktoratet for FødevarerErhverv, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Trafikministeriet, Forsvarsministeriet, Finansministeriet, Skatteministeriet, Beskæftigelsesministeriet, Kirkeministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Socialministeriet, Kulturministeriet, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Hovedstadens Udviklingsråd, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Kolonihaveforbundet for Danmark, Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening, Lejernes Landsorganisation, Boligselskabernes Landsforening, Fritidshusejernes Landsforening, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Omegnens Fritidshaveforening, DSB, Banedanmark og Advokatrådet.

Sammenfatning af de indkomne høringssvar

Miljøministeriet har modtaget i alt 17 høringssvar:

Omegnens Fritidshaveforening oplyser, at kolonihaveloven ikke har haft den store betydning for foreningen, fordi kolonihaverne under foreningen er ejet på andelsbasis. Det er dog af væsentlig betydning, at kommunen – i tilfælde af ekspropriation – nu er forpligtet til at tilvejebringe et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område som nedlægges ved ekspropriation.

Omegnens Fritidshaveforening er endvidere af den formodning, at kolonihaver i bymæssig bebyggelse nu i højere grad anvendes til helårsbeboelse. Det formodes også at være tilfældet i kolonihaver under Omegnens Fritidshaveforening. Der mangler derfor et kapitel i kolonihaveloven om, hvorledes helårsbeboelse skal håndteres og myndighedernes forpligtelser i den anledning.

Fritidshusejernes Landsforening har i sit høringssvar oplyst, at foreningen er tilfreds med kolonihaveloven og finder lovens bestemmelser i § 4 vedrørende nedlæggelse af kolonihaver særdeles hensigtsmæssige. Landsforeningen finder imidlertid, at det er et problem, at nye kolonihaveområder placeres uden for byerne, fordi den kollektive trafikbetjening til områderne er blevet forringet i de senere år. Landsforeningen mener, at kommunerne og trafikselskaber overser behovet for offentlig transport til og fra haveområder, og overhører brugernes ønsker om bedre trafikale forhold.

Fritidshusejernes Landsforening finder, at den ønskede hensigt med at fastholde kolonihaver i byområdet må siges ikke at være lykkedes, da udbygning af byerne vokser år for år. Da det tillige er nødvendigt at flytte eller udlægge nye kolonihaveområder uden for byerne, og uden den nødvendige offentlige trafikbetjening, er hensigten med adgang til en kolonihave ikke opnået i tilfredsstillende grad. Landsforeningen ønsker, at behovet for gode trafikale forhold til kolonihaveområderne medtages i lovovervågningsredegørelsen og indskræpes over for kommunerne.

Direktoratet for Fødevarerhverv kan i forbindelse med eventuelt kommende sager om nedlæggelse af varige eller ikke-varige kolonihaveområder blive anmodet om at tilvejebringe erstatningsarealer eller overtage ejerskabet af eksisterende haveforeninger. Direktoratet har hidtil kun modtaget en anmodning om at overtage et kolonihaveområde. Det drejer sig om den fredede haveforening Dalgas på Frederiksberg. Sagen afventer afgørelse af klage over vurderingen af arealet.

Da direktoratet ikke har modtaget andre henvendelser om at gå ind i konkrete kolonihavesager, og i lyset af at loven kun har eksisteret i tre år, finder direktoratet, at det er for tidligt at kunne vurdere om kolonihaveloven opfylder de mål og forudsætninger, som blev sat ved vedtagelsen af loven.

DSB oplyser i deres høringssvar, at DSB har fremsat ét tilbud til havelejere om køb af haver. Der er tale om "Kystengen" i Hvidovre. Derudover har haveforeningen H/F Dalgas på Frederiksberg, vist interesse for køb i stedet for leje. Der pågår drøftelser herom, men disse har

endnu ikke udmøntet sig i et tilbud om køb. DSB vurderer på den baggrund, at intentionerne med kolonihaveloven om at fastholde kolonihaverne i bymiljøet, er lykkedes.

Forsvarsministeriet bemærker, at kolonihaveloven har haft betydning for forsvarets areal på depot- og værkstedsområde Gladsaxe. Arealet, der er udlejet til nyttehaber, er omfattet af lovens beskyttelse mod nedlæggelse af kolonihaver, hvilket har haft den konsekvens, at arealets salgsværdi efter Forsvarsministeriets opfattelse er blevet væsentligt forringet. Forsvarsministeriet henviser i øvrigt til drøftelser med Miljøministeriet herom. Ministeriet har ikke yderligere bemærkninger til kolonihaveloven.

Kommunernes Landsforening (KL) mener, at kolonihaveloven blev vedtaget på baggrund af en fejlagtig frygt for, at kommunerne ville nedlægge et betydeligt antal kolonihaver. KL vurderer, at kolonihaveloven ikke bidrager til en fortsat positiv udlægning m.h.t. oprettelse af nye kolonihaveområder. Før lovens vedtagelse viste en undersøgelse foretaget af Kolonihaveudvalget, at kommunerne havde planer om en nettotilvækst på 850 nye kolonihaver. KL's tilbagemeldinger tyder i dag på, at kommunerne er blevet mere tilbageholdende med at oprette nye kolonihaver, fordi de ikke på et senere tidspunkt kan nedlægges. Jo flere kolonihaver kommunerne opretter, jo mere udhules den kommunale plankompetence.

KL er ligeledes bekymret for, at kolonihaveloven fører til væsentlige investeringer i de varige kolonihavers tilstand og indretning, således at de i stigende grad kommer til at ligne almindelige parcelhuse og gøres til genstand for ulovlig helårsbeboelse. Samlet er det KL's vurdering, at kolonihaveloven i bedste fald er overflødig, og i værste fald hæmmer oprettelsen af nye kolonihaver. Kolonihaveloven bør derfor ophæves.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen oplyser, at hovedparten af kommunens kolonihaver blev varige med kolonihaveloven. Haverne omfatter et areal på i alt ca. 140 ha, repræsenterende en ejendomsværdi på mellem 1-1,5 mia. kr. Kommunen stiller spørgsmålstegn ved, om det er hensigtsmæssigt at overlade så store værdier til enkelt personer. Kommunen finder det endvidere betænkeligt, at kommunen i al fremtid afskæres fra at anvende disse arealer til andre formål. Loven er nok med til at fastholde de nuværende haver i bymiljøet, hvilket var hensigten med loven, men eftertiden må vurdere, om det var det rigtigste i forhold til helheden.

Københavns Kommune fremhæver, at kolonihaveloven udelukker, at der kan udlægges nye kolonihaver, som på længere sigt igen kan inddrages til andre formål, f.eks. boliger. Udlægges nye kolonihaver ”fanger bordet”. Resultatet er, at der fremover kommer færre nye koloni

haver, og det er ikke en fordel for kolonihavelovens hensigt. Hvis der efter loven skal etableres midlertidige kolonihaver, kan det kun være nyttehaver uden tilladelse til bebyggelse på de enkelte havelodder. En undersøgelse viser, at københavnernes helt klart ønsker haver med et lille hus på.

I forbindelse med at en række kolonihaver i Københavns Kommune blev varige, blev den række haveområder, der blev indmeldt som ikke varige, omfattet af en aftale mellem kommunen og Kolonihaveforbundet. Haverne fik langvarige lejekontrakter og blev lovet de samme betingelser som varige haver ved eventuel nedlæggelse, d.v.s. tilbud om erstatningshaver. Denne aftale repræsenterer en løsning, som efter Københavns Kommunes opfattelse er bedre end kolonihavelovens varighedsbestemmelser. Loven burde ikke være udformet med det rigoristiske varighedsbegreb, men burde i stedet have indholdt bestemmelser om langtidskontrakter.

Københavns Kommune mener endvidere, at loven ikke tager højde for, at et kolonihaveområde forfalder, fordi det ikke længere kan udlejes. Sådanne områder burde umiddelbart kunne overgå til anden anvendelse uden der skal tilvejebringes erstatningsarealer.

Københavns Kommune peger herefter på problemer med helårsbeboelse og prisstigninger som følge af ”penge under bordet”. Københavns Kommune har allerede mistet ca. 1000 kolonihaver til helårsbeboelse og spørgsmålet er, om kolonihavelovens varighedsbestemmelse ikke gør det mere attraktivt at bo helårs i kolonihaven.

Varighedsbegrebet har nu også gjort det så attraktivt at have kolonihave, at det har ført til store prisstigninger på husene. Når husene er dyre at erhverve, bliver det sociale sigte med kolonihaveloven fuldstændig udhulet. Problemet kunne muligvis afhjælpes med en central venteliste, der skulle følges, og derfor burde bestyres af Kolonihaveforbundet. Københavns Kommune mener, at det ville være en kærkommen tilføjelse til kolonihaveloven, hvis der blev indføjet en bestemmelse om, at der skal etableres en central venteliste for hver kommune i Kolonihaveforbundets ressort.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen finder samlet set, at det med kolonihaveloven er lykkedes umiddelbart at fastholde et antal kolonihaver i Københavns Kommune, som muligvis var blevet nedlagt senere. Men antallet af haver kan gå ned p.g.a. helårsbeboelse og lovens bestemmelser virker bremsende for anlæg af nye kolonihaver. Kommunen beklager også, at de varige haver ikke længere i så høj grad er tilgængelige for mindre bemidlede på grund af store prisstigninger, som kommunen mener er et resultat af den nye lov.

Københavns Kommune kommenterer afsluttende resultatet af ændringerne af planloven, som ikke har haft den store betydning for kommunen, da planerne for kolonihaverne allerede indgår i den nuværende kommuneplan. M.h.t. HUR's kolonihaveplanlægning finder kommunen, at det endnu er for tidligt at vurdere om ændringen af planloven vil give bedre muligheder for, at borgerne i tætbyen kan få en kolonihave længere ude i regionen.

Friluftsrådet mener, at Folketinget med vedtagelsen af Kolonihaveloven, og de samtidige ændringer af planloven og jordkøbsloven, har opnået en tilfredsstillende fastholdelse af kolonihaveområderne i byerne. Ikke desto mindre kan Friluftsrådet også pege på flere "skønhedsfejl".

Friluftsrådet er af den opfattelse, at en lang række kommuner ikke overholder sin tilsynsforpligtelse efter kolonihaveloven. Det betyder, at en række kolonihaveområder – i strid med lovens § 8, stk. 2 - fortsat er lukket for offentlighedens adgang i dagtimerne i sommerhalvåret.

En lang række kommunalbestyrelser synes heller ikke bevidste om planlovens bestemmelse om, at kommunerne skal tilvejebringe rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i en antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen. Miljøministeriet bør derfor ved lejlighed erindre kommunalbestyrelserne om deres forpligtelser på kolonihaveområdet.

Friluftsrådet påpeger endvidere, at der synes at være en tendens til stigende priser på kolonihaver, særligt ved større byer. Rådet fornemmer, at dette er en konsekvens, at den nye beskyttelse mod nedlæggelse, som mange kolonihaveområder har fået efter gennemførelsen af kolonihaveloven. Rådet peger også på problemer med "penge under bordet" og opfordrer Kolonihaveforbundet for Danmark til at samarbejde med udlejerne, der primært er kommuner, for at dæmme op for denne utilsigtede tendens. Kommunalbestyrelserne har efter bestemmelserne i planlovens § 15, stk. 2 nr. 20 mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om godkendelse af haveforeningens vedtægter og dermed mulighed for at fastsætte bestemmelser om værdiansættelse af bebyggelse i forbindelse med haveafståelser.

Friluftsrådet peger endelig på, at det er en mangel ved loven, at kolonihaver, som er indmeldt som ikke varige før 1. november 2001, ikke efterfølgende kan erklæres varige af ejeren. Det kunne der f.eks. opstå behov for i forbindelse med de forestående kommunesammenlægninger.

Friluftsrådet betragter det også som en mangel, at kolonihaver ejet af menighedsråd eller offentlige stiftelser ikke er omfattet af lovens bestemmelse om, at kolonihaver, der tilhører statslige myndigheder, alle er varige. En konsekvens heraf har været, at alle kolonihaveområder ejet af menighedsråd efter anbefaling fra Kirkeministeriet er erklæret ikke-varige.

Kolonihaveforbundet for Danmark har sammenfattet sit høringssvar i 7 overordnede punkter. 3 af disse er sammenfaldende med synspunkter fremsat af Friluftsrådet. Kolonihaveforbundet fremfører således, at det må være en lovteknisk fejl, at loven ikke åbner adgang for, at de eksisterende ikke-varige kolonihaver kan få status som varige. Kolonihaveforbundet peger også på problemet med ”penge under bordet” og fremfører, at anlæggelse af nye haver, så udbudet svarer til efterspørgslen, samt centrale ventelister er det eneste effektive værn imod dette problem. Forbundet fremfører ligeledes, at kommunerne ikke overholder forpligtelserne i planloven til at planlægge for kolonihaveområdet. Forbundet har således endnu ikke set rammeplaner, hvori der tages stilling til, hvorvidt arealer skal udlægges til kolonihaver, som angivet i planloven.

Kommunalbestyrelserne kan efter kolonihavelovens § 3, stk. 2 i særlige tilfælde dispensere fra at et kolonihaveområde er varigt. Kolonihaveforbundet mener, at der bør være adgang til at klage over kommunernes afgørelser efter denne bestemmelse.

Forbundet mener også, at der bør rettes op på det forhold, at der ikke er et lovfastsat krav om, at der skal tilvejebringes erstatningsarealer til kolonihaver, der nedlægges i forbindelse med et anlægsarbejde efter en anlægslov. Kolonihaveforbundet henviser til Motorring 3's udvidelse, hvor et antal kolonihaver bliver nedlagt, uden at dette har afstedkommet, at der stilles erstatningshaver til rådighed for de ramte kolonister.

Kolonihaveforbundet peger endvidere på, at der ikke er noget til hinder for, at udlejere af jord til kolonihaver kan kræve så stor lejeforhøjelse, at de nuværende lejere må opgive haverne. Det fundamentale ved kolonihavebevægelsen – at kolonihaver er et tilbud til alle, uanset indkomst - tilsidesættes herved. Forbundet er foreløbig bekendt med to sager af denne karakter.

Kolonihaveforbundet fremhæver endelig – ligesom Omegnens Fritidshaveforening - problemerne med ulovlig helårsbeboelse i kolonihaveområderne, specielt i Københavnsområdet. Forbundet mener, at det bør gælde for haver i hele landet, at kolonisterne i vinterhalvåret kun må opholde sig i haverne i tidsrummet mellem kl. 7.00-21.00. Herved kan ulovligt ophold dokumenteres.

Kolonihaveforbundet for Danmark har hilst kolonihaveloven velkommen, men efterlyser dels Folketingets hjælp til at stramme op på lovgivningen, dels udlejernes samarbejde om at få begrænset helårsbeboelse samt ”penge under bordet”.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Socialministeriet, Skatteministeriet, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Kirkeministeriet (efter høring af underordnede myndigheder), **Kulturarvstyrelsen, Banedanmark og Advokatrådet** har alle oplyst, at de ikke har bemærkninger.

3. Ministeriets vurdering

Kolonihavelovens hovedindhold

Med kolonihaveloven indføres et nyt begreb: ”Et varigt kolonihaveområde”. Et varigt kolonihaveområde kan efter lovens § 4 kun nedlægges efter tilladelse givet af den kommune, som kolonihaveområdet ligger i. Tilladelsen kan påklages til Naturklagenævnet. Kommunerne kan kun give tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Samtidig skal der – inden området ryddes – tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område som nedlægges. Det understreges i loven, at væsentlige samfundsmæssige hensyn normalt ikke omfatter opførelse af boliger eller bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder.

De eksisterende kolonihaveområder blev i henhold til kolonihavelovens § 3 varige medmindre ejeren af området inden 1. november 2001 skriftligt havde meddelt Miljø- og Energiministeriet, at området ikke skulle være et varigt kolonihaveområde. Kolonihaveområder ejet af statslige myndigheder skulle dog ikke indmeldes, idet loven fastsatte at disse var varige.

I relation til kolonihaveområder, der efter indmeldelsesproceduren har fået status som ikke-varige kolonihaveområder, blev det i lovens kapitel 4 fastsat, at ejeren af området skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Hvis ejendommen ejes af DSB, skal DSB, såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen, tilbyde miljøministeren at overtage ejendommen. Disse regler om tilbudspligt finder dog ikke anvendelse i kolonihaveområder, der ejes af statslige myndigheder eller kommuner.

Kolonihaveloven indeholdt endelig bestemmelser om offentlighedens adgang til kolonihaveområder. I kolonihaveområder, der tages i brug efter 1. november 2001, skal der være adgang for offentligheden til færdsel til fods og på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september. I varige kolonihaveområder, der er etableret før den 1. november 2001, og i kolonihaveområder, der ejes af kommuner, skal der åbnes for offentlig

hedens færdsel, når ejeren har mulighed herfor, uden der derved sker indgreb i eksisterende kontrakter om anvendelsen af området.

Samlet set er det primært ved at gøre eksisterende og fremtidige kolonihaveområder til ”varige kolonihaveområder”, at lovens formål at ”sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden”, skulle nås.

Det er derfor også med antallet af indmeldte ikke-varige kolonihaveområder set i forhold til det totale antal kolonihaver, at det først og fremmest kan vurderes i hvilket omfang kolonihavelovens formål er nået med loven.

Et andet succeskriterium er, om tilbudspligten ved afhændelse af ikke-varige kolonihaveområder har medført bevarelse af kolonihaver, der ellers ville være blevet nedlagt.

Sideløbende med vedtagelsen af kolonihaveloven vedtog Folketinget ændringer af planloven og jordkøbsloven. Ændringerne af planloven pålagde kommunerne og HUR at planlægge for kolonihaveområdet, mens ændringen af jordkøbsloven gav fødevareministeren hjemmel til at købe jord såvel til oprettelse af nye kolonihaver som til genetablering af nedlagte kolonihaveområder. Endvidere fik fødevareministeren mulighed for at købe eksisterende kolonihaver.

Ændringerne af planloven og jordkøbsloven er, som tidligere nævnt, ikke udtaget til lovovervågning.

En kortlægning gennemført af Kolonihaveudvalget¹ viste, at der i år 2000 var ca². 62.150 kolonihaver i Danmark fordelt på 1019 foreninger eller haveområder. Ca. 72 % af kolonihaverne var overnatningshaver (haver med tilladelse til overnatning), resten var daghaver (haver der ikke må anvendes til overnatning, selvom de som regel er bebygget med mindre havehuse og redskabsskure).

Ca. 30.000 af de registrerede 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 kolonihaverne ejes af kommuner, ca. 15 % er selvejede, ca. 10% ejes af staten, mens private ejere, selskaber og lignende ejer ca. 8 % af haverne. Ca. 40.000 af kolonihaverne udlejes gennem Kolonihaveforbundet.

Efter fristen for indmeldelse af ikke-varige kolonihaveområder var udløbet, var der indmeldt ca. 8481 ikke-varige kolonihaver (enkeltlodder), fordelt på ca. ³196 kolonihaveområder. Dermed var ca. 53.669 af de i alt 62.150 kolonihaver varige. Ejerskabet af de 196 indmeldte ikke-varige kolonihaveområder fordeler sig således:

Ejer	Antal kolonihaveområder	Antal enkeltlodder
Kommuner	109	4340
Selvejede ⁴	25	1233
Selskabsejede	15	1153
Ejet af en enkelt privatperson ⁵	9	550
Ejet af DSB	20	326
Ejet af menighedsråd o. lign.	14	589
Blandet ejerforhold	3	208
Ejet af amt	1	82
I alt	196	8481

¹ Miljø- og Energiministerens nedsatte i foråret 2000 et kolonihaveudvalg, der skulle udarbejde alternative forslag til, hvordan en kommende lovgivning på kolonihaveområdet kunne se ud. Udvalget foretog i den forbindelse en kortlægning af landets kolonihaver.

² Opgjort på baggrund af telefoninterview med hver af landets kommuner.

³ Der er en lille usikkerhed i forhold til opgørelsen af det helt præcise antal kolonihaveområder, fordi nogle kolonihaveområder geografisk ligger op til hinanden, men har forskellig ejer. Det er derfor i enkelte tilfælde uoplyst, om der er tale om et samlet område eller flere forskellige områder. Miljøministeriet har i disse tilfælde foretaget et skøn på baggrund af de foreliggende oplysninger. Der er også en lille usikkerhed m.h.t. det præcise antal lodder, fordi lodantallet ikke altid er opgivet helt præcist i indberetningerne.

⁴ Områder enten ejet på andelsbasis eller enkeltmatrikulerede havelodder, hvor kolonisten selv ejer jorden til sit havelod.

⁵ Kolonihaveområder, der er ejet af én privat, der udlejer havelodderne til områdets kolonister.

Kolonihaveloven har sikret en høj andel af de danske kolonihaver imod nedlæggelse.

Ca. 53.669 kolonihaver - af i alt ca. 62.150 – er i dag varige i kolonihavelovens forstand og dermed beskyttet, således at de kun kan tillades nedlagt, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør dette. Ved eventuel nedlæggelse skal kolonisterne tilbydes et erstatningsareal.

De resterende kolonihaveområder, ca. 196 med ca. 8481 kolonihavelodder, er indmeldt som ikke-varige og er dermed ikke omfattet af kolonihavelovens særlige beskyttelse. En nærmere vurdering bør imidlertid foretages for at give et mere nuanceret billede af situationen for disse ikke-varige kolonihaver.

109 af de 196 indmeldte ikke-varige kolonihaveområder – med i alt 4340 havelodder – er, som nævnt ovenfor, ejet af kommuner. Af disse kommunalt ejede ikke-varige kolonihaveområder ejer Københavns Kommune f.eks. ca. fjerdedel: 17 (heraf 1 kun delvist) kolonihaveområder med i alt 1123 havelodder. 5 af disse områder (med i alt 486 havelodder) er indmeldt som ikke-varige, fordi de i realiteten var ”helårshaver”, som Københavns Kommune ønskede at lovliggøre som helårsboligbebyggelse.

De øvrige 12 områder blev omfattet af en aftale, som Københavns Kommune indgik med Kolonihaveforbundet for Danmark i forbindelse med indmeldelsen af de ikke-varige haveområder. Et blandt flere elementer i aftalen er, at Københavns Kommune ved eventuel nedlæggelse garanterer kolonisterne de samme betingelser for erstatning og genhusning, som der er fastlagt for varige kolonihaver i kolonihaveloven. Samtidig fik en række af de ikke-varige kolonihaveområder væsentlige tidsmæssige forlængelser af deres lejekontrakter.

Andre kommuner, bl.a. Gentofte Kommune, Birkerød Kommune og Herning Kommune – med samlet 708 havelodder -, valgte af principielle grunde at indmelde samtlige deres kolonihaver som ikke-varige, selv om de ikke har konkrete planer om at nedlægge haverne. Hermed fulgte kommunerne en opfordring fra Kommunernes Landsforening om at indmelde alle kommunalt ejede kolonihaver som ikke-varige. Kommunernes Landsforening var dengang som nu, jf. KL's høringssvar, imod kolonihaveloven. Kolonisterne i Herning Kommune fik samtidig med indmeldelsen af haverne som ikke-varige væsentlige en tidsmæssig forlængelse af deres lejekontrakter på 30 år.

Andre indmeldte kolonihaveområder, i alt 25 med 1233 havelodder, er selvejede, d.v.s. ejet af kolonisterne på andelsbasis eller af hver enkelt kolonist, der ejer sit eget havelod. Disse kolonihaveområder er sandsynligvis indmeldt som ikke-varige for at muliggøre, at haverne kan overgå til helårsbeboelse eller eventuelt sommerhusområde. Det kan heller ikke udelukkes, at nogle selvejede haveforeninger har indmeldt sig som ikke-varige for at muliggøre, at foreningen på et senere tidspunkt kan nedlægge sig selv, f.eks. ved salg til anden anvendelse (erhverv, boliger eller lignende). De selvejede kolonihaveforeninger vil kun kunne nedlægges efter kolonisternes egen beslutning, eller såfremt de eksproprieres m.h.p. realisering af et konkret anlægsprojekt.

3 haveområder har blandet ejerskab. I 2 af haveområderne ejes nogle lodder af kolonisterne selv, mens resten ejes af kommunen. I det sidste område er ejerskabet delt mellem kolonisterne, kommunen og et privat firma.

De resterende kolonihaver er enten ejet af selskaber (havne, erhvervsvirksomheder o. lign), en privat ejer, DSB, menighedsråd eller et enkelt amt – i alt 59 haveområder med 2700 havelodder. Disse kolonihaver har med kolonihavelovens bestemmelser om tilbudspligt, § 6, opnået en vis sikring, idet ejeren af et privat-ejet kolonihaveområde, som nævnt ovenfor, skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Hvis ejendommen er ejet af DSB, skal DSB, såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen, tillige tilbyde miljøministeren at overtage ejendommen.

Der er ifølge Miljøministeriets oplysninger ikke siden lovens ikrafttræden blevet givet tilladelse til nedlæggelse af varige kolonihaveområder. Miljøministeriet er heller ikke bekendt med nedlæggelse af ikke-varige kolonihaveområder.

I et enkelt tilfælde har DSB tilbudt kolonisterne at overtage deres kolonihaveområde, Kystengen i Hvidovre, og for så vidt angår haveforeningen Dalgas på Frederiksberg kan både Direktoratet for FødevarerErhverv eller kolonisterne selv komme på tale som kommende ejere. Haveforeningen ejes i øjeblikket af DSB, og sagen afventer i øjeblikket afgørelse om ejendommens værdi.

Samlet set er det Miljøministeriets vurdering, at kolonihaveloven i høj grad har opfyldt sit formål: at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Over 86 % af landets kolonihaver er i dag varige, og mange af de ikke-varige kolonihaver har opnået en vis grad af beskyttelse – enten gennem tilbudspligten eller ved tidsmæssige forlængelser af deres kontrakter og - som i

København - ved en aftale om erstatningshaver ved eventuel nedlæggelse. I det omfang kolonihaveloven ikke direkte har sikret haverne ved at gøre dem varige, er det Miljøministeriets vurdering, at loven har rykket ved den tendens, der har været til at betragte kolonihaver som en ”andenrangs” arealanvendelse eller – sagt på en anden måde - en som midlertidig arealanvendelse indtil realiseringen af andre bymæssige arealkrævede formål gjorde det hensigtsmæssigt at nedlægge haverne.

Miljøministeriets vurdering af de problemstillinger, der er rejst i høringsvarene

Som det fremgår ovenfor er der i de indkomne høringsvar fremført en række synspunkter, som Miljøministeriet nedenfor sammenfatter i 12 problemstillinger og giver sine bemærkninger til.

1. Ulovlig helårsbeboelse

En problemstilling er ulovlig helårsbeboelse i kolonihaverne. Problemer med ulovlig helårsbeboelse påpeges af Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Kolonihaveforbundet for Danmark og Omegnens Fritidshaveforening.

Kommunernes Landsforening er bekymret for, at kolonihaveloven fører til væsentlige investeringer i de varige kolonihavers tilstand og indretning, således at de i stigende grad kommer til at ligne almindelige parcelhuse og gøres til genstand for ulovlig helårsbeboelse. Københavns Kommune mener, at det forhold, at mange haver nu er sikret mod nedlæggelse, kan gøre det mere attraktivt at bo helårs i haverne. Kolonihaveforbundet for Danmark mener, at en løsning på problemet kunne være at fastsætte, at kolonisterne i vinterhalvåret kun må opholde sig i haverne i tidsrummet mellem kl. 7.00-21.00. Herved vil ulovligt ophold kunne dokumenteres. Omegnens Fritidshaveforening efterlyser et kapitel i kolonihaveloven om, hvorledes helårsbeboelse skal håndteres og myndighedernes forpligtelser i den anledning.

Miljøministeriet er ikke bekendt med omfanget af ulovlig helårsbeboelse i kolonihaver, men er enig i at der kan være en risiko for, at den sikring, der følger af kolonihaveloven for så vidt angår de varige haver, kan få den utilsigtede effekt, at kolonihavehusene gradvist - via udbygninger og forbedringer - opnår en standard, der indbyder til helårsbeboelse. Hertil kommer, at helårsbeboelse i kolonihaver ofte vil være et billigt og attraktivt alternativ til de meget dyrere helårsboliger i byerne.

Sker der et gradvist skred mod øget helårsbeboelse i kolonihaverne, vil det ikke være i overensstemmelse med formålet med kolonihavelovgivningen om at sikre, at kolonihaverne også fremover kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæf

tigelse i fritiden. Det skal i den forbindelse bemærkes, at kolonihaverne typisk har været et attraktivt tilbud til den del af befolkningen, der bor i etagebyggeri uden adgang til have.

Det er Miljøministeriets opfattelse, at problemet med ulovlig helårsbeboelse i kolonihaverne først og fremmest skal imødegås ved en aktiv indsats fra kommunernes side. Kommunerne bør føre tilsyn med kolonihaveområderne og håndhæve reglerne for anvendelsen af haverne.

Kommunerne har allerede i dag visse redskaber, som kan anvendes for at imødegå, at kolonihaverne anvendes eller fremover vil blive anvendt til helårsbeboelse. Kommunerne ejer som nævnt 67 % af alle landets kolonihaver og kan som ejer af jorden fastsætte bestemmelser i lejekontrakterne for, hvordan kolonihaverne må anvendes i vinterhalvåret. En mulighed er at følge Kolonihaveforbundets forslag om, at haverne i vinterhalvåret kun må anvendes i dagtimerne. En anden mulighed er helt at forbyde vinterophold. Kommunerne kan endvidere som ejere af områderne beslutte, at der skal være lukket for vand og strøm i vinterperioden.

Mange af de kommunalt ejede kolonihaver er udlejet via Kolonihaveforbundet. Ved udlejningen er Kolonihaveforbundets standardkontrakter normalt anvendt. Det fremgår heraf, at lejekontrakten i det hele respekterer de begrænsninger og vilkår, som måtte fremgå af eventuelle lejeaftaler (hovedaftaler) mellem f.eks. Kolonihaveforbundet og ejeren af kolonihaveområdet. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den lokale kontrakt og begrænsninger og vilkår anført i hovedaftalen går hovedaftalen til enhver tid forud for den lokale kontrakt. Dvs. at kommunerne til imødegåelse af helårsbeboelse kan forhandle nye lejevilkår med Kolonihaveforbundet, som de lokale haveforeninger skal respektere.

Det skal bemærkes, at Kolonihaveforbundet står for udlejningen af ca. 40.000 af landets i alt ca. 62.150 kolonihaver, herunder også for udlejningen af de lidt over 6000 kolonihaver ejet af Direktoratet for FødevarerErhverv. Muligheden for at ændre lejekontrakter med henblik på imødegåelse af ulovlig helårsbeboelse gælder således også for andre udlejere end kommunerne, herunder staten.

Kommuner, der ikke udlejer via Kolonihaveforbundet, men selv står for udlejningen af haverne, kan gennemgå eksisterende kontrakter og vurdere nødvendigheden af og mulighederne for at ændre disse for at bremse helårsbeboelse af haverne.

Med henblik på at imødegå ulovlig helårsbeboelse kan kommunerne endvidere udarbejde lokalplaner for alle kolonihaveområder (ikke kun de kommunerne selv ejer), og fastsætte nærmere bestemmelser f.eks. for kolonihavehusenes størrelse. Reglerne vil komme til at gælde for fremtidigt byggeri i haverne, og vil således kunne sætte grænser for det KL udtrykker

som: ”væsentlige investeringer i de varige kolonihavers tilstand og indretning, således at de i stigende grad kommer til at ligne almindelige parcelhuse og gøres til genstand for ulovlig helårsbeboelse”.

2. Penge under bordet

Problemer med penge under bordet er ligeledes nævnt i flere af hørings svarene. Københavns Kommune fremfører, at det er blevet så attraktivt at få kolonihave, at det har ført til store prisstigninger. Da Københavns Kommunes lejekontrakt indeholder en regel om maksimumspriser på husene, er der tale om prisstigninger ”under bordet”. Københavns Kommune mener, at det sociale sigte med kolonihaveloven fuldstændig udhules, når kolonihaverne bliver dyre at erhverve. Problemet kunne muligvis afhjælpes med en central venteliste, og kommunen mener, at det ville være en kærkommen tilføjelse til kolonihaveloven, hvis der blev indføjet en bestemmelse om, at der skal etableres en central venteliste for hver kommune, som bestyres i Kolonihaveforbundet. Kolonihaveforbundet peger på, at ”penge under bordet” også kan imødegås, hvis udbuddet af kolonihaver bliver tilstrækkelig stort.

Miljøministeriet er ikke bekendt med omfanget af ”penge under bordet” i forbindelse med handel med kolonihavehuse men anerkender på baggrund af de indkomne hørings svar, at der kan være tale om et problem, især i kommuner, hvor efterspørgslen på haver er væsentlig større end udbuddet.

Miljøministeriet er enig i, at det sociale sigte med kolonihaveloven udhules, såfremt kolonihaverne bliver for dyre at erhverve p.g.a. penge under bordet. Ministeriet er endvidere enig i, at en central venteliste ville kunne imødegå et sådant problem, idet ejeren af en kolonihave ved afhændelse af haven ville være tvunget til at overdrage haven til de, der står først på ventelisten. Der ville i give fald være tale om et overdragelsessystem, der svarer til det der gælder for udleje af f.eks. almennyttige lejligheder, hvor penge under bordet ikke er et problem i modsætning til, hvad der kan være tilfælde ved overdragelse af privatejede andelslejligheder.

En central venteliste ville også kunne give et overblik over udbudet og efterspørgsel efter kolonihaver i landets forskellige dele og dermed skabe et godt grundlag for kommunernes kolonihaveplanlægning i henhold til planloven.

Etablering af en central venteliste ville i øvrigt være i overensstemmelse med anbefalinger afgivet af Kolonihaveudvalget. Udvalget anbefalede⁶, at der laves en central venteliste, f.eks. ved at de enkelte kolonihaveforeninger indberetter til Kolonihaveforbundet for Danmark. Udvalget mente, at en central venteliste kan anvendes som udgangspunkt for planlægningen af

⁶ Kilde: Kolonihavernes fremtid, rapport fra Kolonihaveudvalget, side 99.

nye kolonihaver, og at en tilstrækkelig kolonihavedækning kan medvirke til at holde priser på kolonihaver nede på det ønskede rimelige niveau, der hidtil har karakteriseret hovedparten af kolonihaveområderne”

Miljøministeriet er enig i, at et større udbud af kolonihaver i de områder, hvor efterspørgslen efter haver er størst, ville kunne begrænse omfanget af problemet. En sådan løsning ligger imidlertid ikke lige for, bl.a. p.g.a. vanskelighederne ved at skaffe jord til kolonihaveformål i de områder, hvor efterspørgslen er størst, dvs. i de store byer og især i hovedstadsområdet.

Med hensyn til Friluftsrådets henvisning til, at kommunalbestyrelserne efter bestemmelserne i planlovens § 15, stk. 2 nr. 20 har mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om godkendelse af haveforeningens vedtægter og dermed mulighed for at fastsætte bestemmelser om værdiansættelse af bebyggelse i forbindelse med haveafståelser, kan det oplyses, at denne bestemmelse kun gælder i forbindelse med oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder.

3. Store lejeforhøjelser

Kolonihaveforbundet har peget på, at udlejere af jord til kolonihaver kan kræve så stor lejeforhøjelse, at de nuværende lejere må opgive haverne. Det fundamentale ved kolonihavebevægelsen – at kolonihaver er et tilbud til alle, uanset indkomst - tilsidesættes herved. Forbundet er foreløbig bekendt med to sager af denne karakter.

Miljøministeriet kan bekræfte, at der ikke i dag findes regler for fastsættelse af lejen for kolonihavejord. Lejelovgivningen finder ikke anvendelse, når der alene er tale om udlejning af jord. Forudsætningen for at være omfattet af lovgivningen er, at der samtidig er tale om leje af bygninger. Situationen for kolonihaverne er parallel til situationen for ejede sommerhuse på lejet jord.

Vilkårene for leje af jord til kolonihaver, herunder lejen, fastsættes i lejekontrakterne. Sædvanligvis vil der forud for ændringer af de eksisterende lejekontrakter være forhandlinger mellem repræsentanter for lejeren og ejeren.

Såfremt der skulle tilvejebringes regler for regulering af lejen for kolonihaveområder, vil det kræve lovgivning for området. Det bør i forbindelse med overvejelser om eventuel lovgivning tages i betragtning, at Kolonihaveforbundet indtil videre alene er bekendt med 2 konkrete tilfælde, og at Miljøministeriet ikke har modtaget henvendelser om sådanne sager.

Det bør også tages i betragtning, at kommunerne og staten ejer ca. 47.750 af de i alt ca. 62.150 haver af kolonihaverne i Danmark, og at det ikke umiddelbart må forventes, at disse ejere generelt vil sætte lejen så væsentligt op, at de nuværende kolonister ikke kan blive boede. Lidt over 9000 kolonihaver er herudover selvejede, hvorfor eksternt fastsatte lejeforhøjelser ikke vil forekomme. Tilbage resterer ca. 4.100 haver, som er ejet af DSB, kirken, private, selskaber og lignende.

4. Tilbageholdenhed med udlæg af nye kolonihaveområder

KL har oplyst, at deres tilbagemeldinger i dag tyder på, at kommunerne er blevet mere tilbageholdende med at oprette nye kolonihaver, fordi de ikke på et senere tidspunkt kan nedlægges. Københavns Kommune har i deres høringssvar peget på den samme problemstilling.

Miljøministeriet kan i den forbindelse oplyse, at det netop var formålet med kolonihavelovgivningen, at ”gøre endeligt op med tidligere tiders syn på kolonihaverne som en midlertidig arealanvendelse”⁷. Det er derfor i overensstemmelse med intentionerne med kolonihaveloven, at kommunerne ikke etablerer nye kolonihaver med muligheden for senere nedlæggelse for øje.

Det fremgår da også af bemærkningerne til lovforslagets miljømæssige konsekvenser, at der måske er ”en risiko for, at reglerne om tilladelse til nedlæggelse af varige kolonihaveområder kan hæmme etableringen af nye kolonihaveområder. Det forventes dog opvejet af, at der som følge af det samtidig fremsatte forslag om ændring af planloven og jordkøbsloven tilstræbes et øget udlæg af nye områder til kolonihaveformål”⁸.

5. Manglende kommunal opfølgning på loven

Både Kolonihaveforbundet for Danmark og Friluftsrådet har fremført, at kommunerne ikke synes at have fulgt op på deres forpligtelser efter henholdsvis kolonihaveloven og planloven.

Miljøministeriet er ikke bekendt med i hvilket omfang kommunerne har fulgt op på kolonihavelovens bestemmelser om åbning af adgang for offentligheden til kolonihaverne. Miljøministeriet er heller ikke bekendt med i hvilket omfang kommunerne har tilvejebragt – eller igangsat arbejdet med at tilvejebringe – rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen. Miljøministeriet har derfor heller ikke et grundlag for at vurdere, om det er korrekt, at kommunerne ikke har levet op til deres nye forpligtelser på kolonihaveområdet.

⁷ Kilde: Bemærkningerne til kolonihavelovforslaget, afsnit 1.4, andet afsnit.

⁸ Kilde: Bemærkningerne til kolonihavelovforslaget, afsnit 5.

Miljøministeriet må imidlertid konstatere, at såfremt kommunerne generelt ikke har igangsat arbejdet med at åbne for adgangen til kolonihavehaverne og planlægge for nye kolonihaveområder, er det ensbetydende med, at målene med lovgivningen på disse områder endnu ikke er indfriet.

6. Kolonihaveloven giver ikke mulighed for, at ikke-varige kolonihaveområder kan skifte status til varige.

Kolonihaveloven indebærer, at kolonihaveområder, som ejeren ønskede skulle have status som ikke-varigt, skulle indmeldes til Miljø- og Energiministeriet efter lovens § 3 inden den 1. november 2001. Der var tale om et engangsopgør, hvorefter alle ikke indmeldte kolonihaveområder, som opfyldte lovens definition af et kolonihaveområde, herefter blev varige og omfattet af kolonihavelovens regler for nedlæggelse. Nye kolonihaveområder, der oprettes efter den 1. november 2001, bliver efter loven ligeledes varige.

Det er således korrekt, at kolonihaveloven ikke muliggør, at haveområder, der oprindeligt blev indmeldt som ikke-varige, efterfølgende kan indmeldes som varige og hermed skifte status. Miljøministeriet er imidlertid ikke bekendt med tilfælde, hvor ejere af ikke-varige kolonihaveområder efter 1. november 2001 skulle have ønsket, at deres haveområde overgik til varig status. Den manglende mulighed for at skifte status synes således ikke i øjeblikket at udgøre et problem.

Det skal desuden bemærkes, at ejere af ikke-varige kolonihaveområder naturligvis fortsat kan give lejerne af deres kolonihaver sikre vilkår ved at give meget lange lejekontrakter. Ejerne (især kommunerne) vil desuden have mulighed for, som Københavns Kommune har gjort det, at indgå aftale med kolonisterne eller Kolonihaveforbundet for Danmark om tilvejebringelse af erstatningsarealer ved eventuel nedlæggelse. Kommunerne kan endvidere via lokalplaner fastlægge kolonihaveområdernes anvendelse til kolonihaveformål.

7. Der bør være adgang til klage over kommunale afgørelser efter § 3, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen kan efter kolonihavelovens § 3, stk. 2 i særlige tilfælde dispensere, således at et kolonihaveområde, der ellers ville blive et varigt kolonihaveområde, ikke bliver omfattet af reglerne for varige kolonihaveområder.

I bemærkningerne til forslaget til lov om kolonihaver er denne dispensationsmulighed nærmere forklaret. Det fremgår således, at de særlige tilfælde, hvor kommunen kan give dispensation omfatter tilfælde, hvor der før 1. november 2001 er indgået aftale om udlejning af kolonihaver eller en bindende aftale om etablering af et kolonihaveområde, men hvor etableringen

af området først finder sted efter den nævnte dato. Det samme gælder i tilfælde, hvor en ejer af et areal før 1. november 2001 har foretaget betydelige investeringer med henblik på anvendelse af arealet til kolonihaveformål. Det gælder endvidere i tilfælde, hvor en ejer på grund af manglende orientering om indberetningspligten ikke har været i stand til rettidigt at meddele Miljøministeriet, at et område ikke skulle være et varigt kolonihaveområde.

Miljøministeriet er ikke bekendt med tilfælde, hvor kommunalbestyrelser har anvendt dispensationsmuligheden i § 3, stk. 2. Det er endvidere ministeriets opfattelse – på baggrund af bemærkningerne til lovforslaget – at det nu er mindre sandsynligt at dispensationsmuligheden vil blive benyttet fremover. Det skyldes, at de tilfælde, som skitseres i lovbemærkningerne, typisk ville være opstået relativ kort tid efter loven trådte i kraft.

8. Loven tager ikke højde for nedlæggelse af kolonihaveområder, som ikke længere kan udlejes.

Københavns Kommune har fremført, at nogle kolonihaver fremover måske vil forfalde, fordi de af en eller anden grund ikke kan udlejes. I relation til sådanne eventuelle tilfælde mangler der en bestemmelse i kolonihaveloven, som åbner for, at haveområderne umiddelbart kan overgå til anden anvendelse, uden der skal tilvejebringes erstatningsareal.

Miljøministeriet kan oplyse, at det er korrekt, at der ikke i kolonihaveloven er taget højde for denne situation. Miljøministeriet har imidlertid ikke modtaget henvendelser fra kommuner, der har ønsket at nedlægge kolonihaver, fordi de ikke kan udlejes og Miljøministeriet er heller ikke bekendt med problemer med udlejning af eksisterende kolonihaveområder.

9. Kolonihaveområder ejet af menighedsråd og offentlige stiftelser

Friluftsrådet har i sit hørings svar oplyst, at man betragter det som en mangel, at kolonihaver ejet af menighedsråd eller offentlige stiftelser ikke er omfattet af lovens bestemmelse om, at kolonihaver, der tilhører statslige myndigheder, alle er varige.

Miljøministeriet kan oplyse, at kirker, præstegårde og tilhørende jordarealer ikke er statsejendom, men selvejende institutioner. Det er grunden til, at kirkeligt ejede kolonihaver ikke er sidestillet med statsligt ejede varige kolonihaver. Jord tilhørende offentlige stiftelser er heller ikke statsejet.

10. Dårlig trafikbetjening

Fritidshusejernes Landsforening har, som nævnt, påpeget, at det er et problem, at nye kolonihaveområder placeres uden for byerne, fordi den kollektive trafikbetjening til områderne er blevet forringet i de senere år. Landsforeningen beder derfor om, at behovet for gode trafikale forhold til kolonihaveområderne medtages i lovovervågningsredegørelsen og indskræpes over for kommunerne.

Miljøministeriet er enig i, at det må forventes, at nye kolonihaveområder hovedsagelig vil blive placeret i byernes udkant eller uden for byerne. Det skyldes først og fremmest, at mange byer i dag er fuldt udbyggede, og at det derfor er vanskeligt at finde centralt beliggende ubebygget byjord til nye kolonihaveområder.

Miljøministeriet er desuden enig i, at nye kolonihaveområder bør placeres, hvor der er tilstrækkelig offentlig trafikbetjening, så kolonihaverne også kan være et fritidstilbud til den del af befolkningen, som ikke har bil. Miljøministeriet finder det derfor vigtigt, at kommunerne i deres fremtidige planlægning af placeringen af nye kolonihaveområder sammentænker den kollektive trafik med placeringen af disse nye haveområder.

11. Erstatningshaver ved ekspropriation

Kolonihaveforbundet har fremført, at der bør rettes op på det forhold, at det ikke er et lovfastsat krav, at der skal tilvejebringes erstatningsarealer til kolonihaver, der nedlægges i forbindelse med et anlægsarbejde efter en anlægslov. Kolonihaveforbundet henviser til Motorring 3's udvidelse, hvor et antal kolonihaver bliver nedlagt, uden at dette har afstedkommet, at der stilles erstatningshaver til rådighed for de ramte kolonister.

Miljøministeriet kan oplyse, at reglerne for nedlæggelse af varige kolonihaver ikke finder anvendelse ved ekspropriation af eller inddragelse af kolonihaveområder som følge af anlægsarbejder i henhold til en anlægslov. Det er fastsat i kolonihavelovens § 5, stk. 2, pkt. 1. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at: "Skal der nedlægges kolonihaver i forbindelse med en anlægslov forudsættes det, at der tages stilling til kolonihavernes skæbne og spørgsmålet om erstatningsareal i anlægsloven."

Det er det, der er sket i forbindelse med Folketingets vedtagelse af lov om udbygning af Motorring 3 mellem Jægersborg og Holbækmotorvejen (lov nr. 444 af 10. juni 2003). Det fremgår af bemærkningerne til loven (punkt 6.4), at "Forslaget vil betyde, at ca. 30 kolonihaver vil blive direkte berørt, og at ca. 10 kolonihaver vil skulle nedlægges. Det er ikke forudsat, at der skal udlægges erstatningshaver i forbindelse med projektet."

Nedlæggelsen af de 10 kolonihaver uden udlæg af erstatningshaver fremgik også af VVM-redegørelsen for udbygningen: ”Rapport 265, 2002, Udbygning af Motorring 3. VVM-redegørelse. Vurdering af arealbehov, side 16”. Vejdirektoratet har oplyst, at VVM-redegørelsen har været sendt til høring i en bred kreds, herunder til Kolonihaveforbundet for Danmark. Direktoratet har ikke herfra modtaget indsigelser mod, at der ikke tilvejebringes erstatningsarealer til de ti lejere, som mister deres kolonihave.

Det skal bemærkes, at der gives ekspropriationserstatning til de berørte kolonister.

12. Kolonihavelovens betydning for afhændelsen af et areal i Gladsaxe – ejet af Forsvarsministeriet

Alle statsligt ejede kolonihaveområder blev med kolonihaveloven varige. Forsvarsministeriet er af den opfattelse, at variggørelsen har haft som konsekvens, at salgsværdien af et areal i Gladsaxe er blevet væsentligt forringet. Forsvarsministeriet henviser i øvrigt til drøftelser med Miljøministeriet herom.

Den konkrete sag omhandler et værksteds- og depotområde, som ikke længere skal anvendes til militære formål. Områdets samlede areal er ca. 35.000 m². Heraf er ca. 3.500 m² udlejet til nyttehavere. Der må på hvert havelod opføres redskabsskure på max. 6 m². Nyttehaverne er dermed omfattet af kolonihaveloven og varige.

Den nuværende placering af nyttehaverne er, efter Forsvarsministeriets opfattelse, til hinder for en rationel udnyttelse af ejendommen. Det følger imidlertid af kolonihavelovens § 4, stk. 4 at flytning af kolonihaver, hvorpå der kun må opføres et redskabsskur, inden for samme ejendom ikke betragtes som nedlæggelse. På den baggrund forsøges i øjeblikket tilvejebragt en løsning, hvor nyttehaverne flyttes inden for ejendommen, så haverne kan opretholdes samtidig med, at en rationel udnyttelse af resten af ejendommen muliggøres.

Gladsaxe Kommune har den 8. september 2004 vedtaget forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, som skal muliggøre, at det tidligere militære område kan omdannes til et nyt boligområde, samtidig med at der opretholdes et areal til nyttehaverne. Det er således planen at flytte nyttehaverne til et nyt areal på ca. 8.500 m² langs motorringvejen. Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er i øjeblikket fremlagt til offentlig debat indtil den 16. november 2004.

Kolonihaveloven blev udtaget til lovovervågning, fordi der med kolonihaveloven ville blive lovgivet for et nyt område, hvor der ikke tidligere havde eksisteret lovgivning. Der var usikkerhed om, hvorvidt de mål, der ønskedes opnået med lovforslaget, kunne nås med de styringsmidler, der var indsat i lovforslaget, og succeskriteriet for loven var, om den tilsigtede fastholdelse af kolonihaveområderne i bymiljøet ville lykkes.

Som det fremgår ovenfor, er det – på baggrund af resultatet af kolonihavelovens indmeldelsesprocedure og bestemmelser om tilbudspligt - samlet set Miljøministeriets vurdering, at kolonihaveloven i høj grad har opfyldt sit formål: at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Miljøministeriet skønner desuden, at der ikke er ændret i de forudsætninger, som lå til grund for lovens vedtagelse.

Over 86 % af landets kolonihaver er i dag varige, og mange af de ikke-varige kolonihaver har opnået en vis grad af beskyttelse – enten gennem tilbudspligten eller ved tidsmæssige forlængelser af deres kontrakter og - som i København - ved en aftale om erstatningshaver ved eventuel nedlæggelse.

I det omfang kolonihaveloven ikke direkte har sikret haverne ved at gøre dem varige, er det Miljøministeriets vurdering, at loven har rykket ved den tendens, der har været til at betragte kolonihaver som en ”andenrangs” arealanvendelse eller – sagt på en anden måde - som en midlertidig arealanvendelse indtil realiseringen af andre bymæssige arealkrævende formål gjorde det hensigtsmæssigt at nedlægge haverne.

Synspunkterne i de indkomne høringssvar støtter generelt Miljøministeriets vurdering, og den opnåede fastholdelse af kolonihaverne hilses generelt velkommen – undtagen af Kommunernes Landsforening, der gerne ser loven ophævet og Københavns Kommune, der mener at det ville være tilstrækkeligt om kolonihaverne blev fastholdt ved langvarige (25-30-årige) lejekontrakter.

De problemstillinger, der er peget på i de indkomne høringssvar, retter sig således ikke mod lovens hovedformål og resultatet heraf, men mod øvrige problemstillinger i relation til lovens udformning samt til anvendelsen og vilkårene for leje af kolonihaver.

De påpegede problemstillinger i relation til lovens udformning omhandler den manglende mulighed for efterfølgende at indmelde ikke-varige kolonihaveområder som varige, den manglende klageadgang over afgørelser efter lovens § 3, stk. 2 og det forhold, at der ikke med loven er taget højde for nedlæggelse af varige haveområder, som ikke længere kan udlejes p.g.a. manglende efterspørgsel.

Som det fremgår af Miljøministeriets vurdering ovenfor, er der ikke konstateret problemer i relation til de påpegede problemstillinger. Miljøministeriet finder derfor ikke anledning til på nuværende tidspunkt at anbefale en revision af kolonihaveloven. Såfremt Miljøministeriet senere bliver bekendt med problemer i relation til lovens udformning på disse punkter, vil ministeriet vurdere, om en revision af loven vil være hensigtsmæssig.

I relation til spørgsmålet om tilvejebringelse af erstatningsarealer for varige kolonihaver, der nedlægges som følge af en anlægslov, er Miljøministeriet af den opfattelse, at spørgsmålet om erstatningsareal også fremover må afgøres i forbindelse med anlægsloven, som forudsat ved vedtagelsen af kolonihaveloven. Miljøministeriet finder det ikke hensigtsmæssigt at lovgive om indholdet af kommende love.

Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Kolonihaveforbundet for Danmark og Omegnens Fritidshaveforening har i deres høringssvar påpeget problemer med ulovlig helårsbeboelse. I flere høringssvar peges der også på problemer med stigende priser for kolonihaver som følge af ”penge under bordet”. Miljøministeriet har ovenfor tilkendegivet, at det ikke vil være i overensstemmelse med formålet med kolonihavelovgivningen, såfremt der sker et gradvist skred mod øget helårsbeboelse i kolonihaverne, og at det sociale sigte med kolonihaveloven udhules, såfremt kolonihaverne bliver for dyre at erhverve p.g.a. penge under bordet.

Miljøministeren er enig i disse synspunkter og har på baggrund af de indkomne høringssvar bedt Skov- og Naturstyrelsen om i samarbejde med KL, Kolonihaveforbundet, Direktoratet for FødevarerErhverv og Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøge, om der er problemer med helårsbeboelse i kolonihaver, samt om kommunerne i givet fald har de fornødne håndhævelsesmuligheder.

Miljøministeren har også bedt Skov- og Naturstyrelsen om i samarbejde KL, Kolonihaveforbundet og Direktoratet for FødevarerErhverv at vurdere problemstillingen omkring ”penge under bordet”, herunder vurdere mulighederne for og hensigtsmæssigheden af at etablere en central venteliste for overdragelse af kolonihaver.

Ministeren har endelig – på baggrund af Kolonihaveforbundets og Friluftsrådets oplysninger om, at kommunerne ikke synes at have fulgt op på deres forpligtelser efter henholdsvis kolo

nihaveloven og planloven – bedt Skov- og Naturstyrelsen udbede sig en redegørelse om disse 24
spørgsmål fra Kommunernes Landsforening.