

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om kolonihaver

(Udlejning af arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen og efter en venteliste, og ændring af ikke-varige kolonihaveområder til varige)

§ 1

I lov om kolonihaver, jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007, som ændret ved lov nr. 1336 af 19. december 2008, lov nr. 484 af 11. maj 2010 og lov nr. 580 af 18. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »kolonihaveområde,«:
»og ejeren ikke på et senere tidspunkt skriftligt har meddelt Miljøministeriet, at området skal være et varigt kolonihaveområde,«

2. Efter § 8 indsættes som nyt kapitel:

»Kapitel 5 a

Udlejning af arealer til kolonihaveformål

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

§ 8 b. Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål skal ved udleje af de enkelte havelodder herpå følge en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op.

Stk. 2. Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål skal ved samlet udleje af flere havelodder herpå stille krav i areallejekontrakten om, at udleje af de enkelte havelodder skal ske efter en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op.

Stk. 3. Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål kan ved optagelse af personer på en venteliste, som nævnt i stk. 1 og 2, og derefter årligt opkræve et gebyr, der ikke overstiger omkostningerne til administrationen af ventelisten.

Stk. 4. Miljøministeren kan fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om anvendelse af en venteliste efter stk. 1 og 2.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2013, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 8 b, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, træder i kraft den 1. juli 2014.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

<i>1. Indledning</i>	<i>4</i>
<i>2. Redegørelse for hovedpunkterne i lovforslaget</i>	<i>4</i>
<i>2.1. Udlejning af arealer til kolonihaveformål til en pris der er lavere end markedsprisen.....</i>	<i>4</i>
<i>2.1.1. Gældende ret.....</i>	<i>4</i>
<i>2.1.2. Udredningsarbejde</i>	<i>5</i>
<i>2.1.3. Forslagets indhold</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Offentligt tilgængelige ventelister og værdiansættelse af bygninger på kolonihavelodder.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2.1. Gældende ret.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2.2. Forslagets indhold</i>	<i>7</i>
<i>2.3. Ændring af ikke-varige kolonihaveområder til varige</i>	<i>8</i>
<i>2.3.1. Gældende ret.....</i>	<i>8</i>
<i>2.3.2. Forslagets indhold</i>	<i>9</i>
<i>3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige</i>	<i>9</i>
<i>4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.....</i>	<i>9</i>
<i>5. De administrative konsekvenser for borgerne</i>	<i>9</i>
<i>6. De miljømæssige konsekvenser.....</i>	<i>9</i>
<i>7. Forholdet til EU-retten</i>	<i>9</i>
<i>8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.....</i>	<i>10</i>
<i>9. Sammenfattende skema</i>	<i>10</i>

1. Indledning

I maj 2009 udtalte Statsforvaltningen Hovedstaden i en sag om Københavns Kommunes fornyelse af aftaler om udlejning af kolonihavearealer, at kommunen ikke har mulighed for at udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen. Dette medførte en debat om kolonihavernes fortsatte tilgængelighed for alle dele af befolkningen.

På den baggrund igangsatte miljøministeren i januar 2012 et udredningsarbejde om udlejningspriser for arealer til kolonihaveformål, som skulle tilvejebringe viden om behov, muligheder og udfordringer i forhold til at ændre reguleringen på området. I udredningsarbejdet, som blev forestået af Naturstyrelsen, deltog DSB Ejendomme, Kolonihaveforbundet for Danmark, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, NaturErhvervstyrelsen og Økonomi- og Indenrigsministeriet.

Arbejdsgruppen indstillede i en rapport afgivet i juli 2012, at der indføres en bestemmelse i kolonihaveloven, som giver kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål mulighed for at udleje disse til markedsprisen eller til en pris, der er lavere end markedsprisen og samtidig giver statslige myndigheder en udtrykkelig hjemmel hertil.

Med dette forslag foreslås en sådan bestemmelse indført med det formål at bidrage til at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen.

Desuden følges arbejdsgruppens anbefaling om samtidig at pålægge statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål at sikre, at de enkelte havelodder derpå udlejes efter en åben offentligt tilgængelig venteliste.

Uden forbindelse med udredningsarbejdet foreslås det samtidig, at der i loven åbnes mulighed for, at ikke-varige kolonihaveområder kan indmeldes som varige af ejeren af området og dermed få den beskyttelse mod nedlæggelse, som loven giver varige kolonihaveområder.

2. Redegørelse for hovedpunkterne i lovforslaget

2.1. Udlejning af arealer til kolonihaveformål til en pris der er lavere end markedsprisen

2.1.1. Gældende ret

På baggrund af flere sager om nedlæggelse af gamle velfungerende kolonihaver blev kolonihaveloven vedtaget i 2001 med henblik på at sikre, at kolonihaveområder fortsat kunne være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden, jf. lovens § 1.

Kolonihaveloven definerer, hvad der forstås ved et kolonihaveområde og fastsætter, henset til ovennævnte formål, hvornår kolonihaveområder er ”varige”, i hvilke tilfælde sådanne varige områder undtagelsesvist kan nedlægges og på hvilke vilkår.

Kolonihaveloven indeholder ikke bestemmelser om fastsættelsen af lejen for arealer til kolonihaveformål. Der findes ikke bestemmelser herom i anden lovgivning.

I forhold til kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål betyder det, at fastsættelsen af areallejen reguleres af kommunalfuldmagtsreglerne.

I maj 2009 udtalte Statsforvaltningen Hovedstaden i en sag om Københavns Kommunes fornyelse af aftaler om udlejning af kolonihavearealer, at kommunen ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne

havde mulighed for at udleje kolonihavearealer til en pris, der var lavere end markedsprisen. Statsforvaltningen lagde i vurderingen bl.a. vægt på, at en sådan udlejning af kolonihavearealer ville udgøre en støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner. Udtalelsen er tilgængelig på statsforvaltningernes hjemmeside: <http://statsforvaltning.dk>.

Statsforvaltningen Hovedstaden udtalte ved samme lejlighed, at en kommune heller ikke kan udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er højere end markedsprisen, da dette vil være i strid med forbuddet mod, at kommuner påtager sig opgaver, der udelukkende eller overvejende har til formål at sikre kommunen en profit eller fortjeneste og med forbuddet mod, at kommuner driver handel, håndværk, industri eller finansiell virksomhed.

Statsforvaltningen har ikke udtalt sig nærmere om, hvordan markedsprisen skal eller kan fastsættes.

I forhold til andre offentlige og halvoffentlige ejere af arealer til kolonihaveformål, herunder statslige ejere, betyder det forhold, at fastsættelsen af areallejen ikke er reguleret i kolonihaveloven, at fastsættelsen beror på de regler og grundsætninger, der måtte gælde for den pågældende institution.

NaturErhvervstyrelsen, som er den primære statslige udlejer af arealer til kolonihaveformål, udlejer i dag disse til en pris, som er fastsat ud fra det overordnede hensyn, at det skal være muligt for alle befolkningsgrupper at betale lejen for en kolonihave, og at staten på den anden side skal have en fornuftig forrentning af den investerede kapital. Dette sker under henvisning til Budgetvejledningens regler sammenholdt med hensynene bag kolonihaveloven.

I forhold til private ejere af arealer til kolonihaveformål, betyder det forhold, at fastsættelsen af areallejen ikke er reguleret i kolonihaveloven, at areallejen som udgangspunkt kan fastsættes frit efter forhandling mellem lejer og udlejer, idet hverken i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, eller lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, finder anvendelse på forholdet, da der alene er tale om udlejning af jord.

2.1.2. Udredningsarbejde

På baggrund af den politiske debat der rejste sig som følge af Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse, igangsatte miljøministeren i januar 2012 et udredningsarbejde angående udlejningspriser for arealer til kolonihaveformål, som skulle tilvejebringe viden om behov, muligheder og udfordringer i forhold til at ændre reguleringen på området. I udredningsarbejdet, som blev forestået af Naturstyrelsen, deltog DSB Ejendomme, Kolonihaveforbundet for Danmark, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, NaturErhvervstyrelsen og Økonomi- og Indenrigsministeriet.

Arbejdsgruppen afgav rapport i juli 2012. Rapporten er tilgængelig på Naturstyrelsens hjemmeside: www.naturstyrelsen.dk. I rapporten opstiller arbejdsgruppen tre løsningsmodeller: Løsningsmodel 1, hvorefter der udarbejdes nærmere principper for fastlæggelsen af markedsprisen, løsningsmodel 2, hvorefter der indføres en bestemmelse i kolonihaveloven, som giver statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål udtrykkelig hjemmel til at udleje disse til markedsprisen eller til en pris, der er lavere end markedsprisen, og løsningsmodel 3, hvorefter der indføres en bestemmelse i kolonihaveloven, som fastsætter en maksimal årlig leje pr. m² for statsligt og kommunalt ejede arealer.

Arbejdsgruppen anbefaler i rapporten, at der arbejdes videre med løsningsmodel 2, da denne model sikrer statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål det nødvendige råderum til at inddrage både hensyn til omkostningerne forbundet med ejerskabet til jorden samt sociale hensyn, som ejerne måtte have mulighed for og ønske at inddrage i forbindelse med udlejen i forhold til de konkrete omstændigheder i kommunen eller den relevante statslige myndighed. I forhold til model 3

understreger model 2 således det lokale kommunale selvstyres betydning og anerkender, at der ved prisfastsættelsen skal tages hensyn til specifikke lokale forhold som f.eks. aftalte kontraktforhold, ordensregler, geografiske forhold, belysning af veje og stier, vedligeholdelsesaftaler, toiletforhold, kloakforhold m.v. Arbejdsgruppen lægger endvidere vægt på, at det ud fra en omkostningsbetragtning kan have betydning for især ejere af et større antal arealer, at disse vil kunne udlejes på samme betingelser og ikke skal vurderes enkeltvist som efter model 1.

2.1.3. Forslagets indhold

Med forslaget indføres en bestemmelse i kolonihaveloven, som giver mulighed for at udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Dette vil fjerne en væsentlig barriere for især de kommunale ejere, som i dag kun kan udleje deres kolonihavearealer til markedsprisen, i forhold til at kunne sikre den mest optimale balance mellem omkostninger forbundet med ejerskabet af jorden og adgangen for så mange forskellige borgere som muligt til kolonihaveområderne, under hensyn til de konkrete lokale forhold og ønsker.

Forslaget vil samtidig give de statslige ejere en udtrykkelig hjemmel til at udleje deres kolonihavearealer til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Forslaget vil derimod ikke have betydning for ejere, herunder helt private ejere, som allerede i dag kan udleje til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Forslaget vil således bidrage til at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen.

Som det også bemærkes af arbejdsgruppen, vil forslaget ikke garantere, at alle kolonihaveområder vil blive udlejet til en pris, der er lavere end markedsprisen. Dog vil markedsprisen i flere dele af landet naturligt være så relativt beskedent, at der desuagtet vil være tale om et økonomisk realistisk fritidstilbud, jf. eksemplerne i rapportens afsnit 4. Herudover vil en løsning, hvorefter der ved lov fastsættes en maksimal årlig leje pr. m² for statsligt og kommunalt ejede arealer, ikke tage hensyn til specifikke lokale forhold og derved kraftigt gribe ind i forholdet mellem lejer og udlejer. Endvidere vil en sådan løsning kunne mindske incitamentet til oprettelse af nye kolonihaveområder, hvilket vil have en negativ effekt på adgangen til områderne.

Forslaget kan give anledning til at overveje, om det er hensigtsmæssigt, at kommunerne kan beslutte at tilgodese særlige indkomstgrupper. Der er imidlertid ikke tale om, at kommunerne med lovændringen kan tilgodese en bestemt indkomstgruppe, men at kommunerne kan tage hensyn til, at alle indkomstgrupper skal have mulighed for at erhverve en kolonihave. Forslaget hjemler således f.eks. ikke, at kommunerne kan forbeholde enkelte eller flere kolonihaveområder særlige befolknings- eller indkomstgrupper. Tværtimod betyder forslagets krav om, at bl.a. kommunale ejere skal sikre, at de enkelte havelodder udlejes efter en venteliste, hvorpå *enhver* skal have ret til at skrive sig op, at kredsen af berettigede ikke vil kunne begrænses til særlige indkomstgrupper m.v. Miljøministeren kan dog i særlige tilfælde fastsætte undtagelser hertil. Desuden er forslaget i overensstemmelse med de eksisterende hensyn bag kolonihaveloven, idet formålet med loven blandt andet er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden, hvilket tilsiger, at der skal være tale om et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen.

2.2. Offentligt tilgængelige ventelister og værdiansættelse af bygninger på kolonihavelodder

2.2.1. Gældende ret

Kolonihaveloven indeholder ikke bestemmelser om anvendelse af ventelister ved udlejning af havelodder eller om værdiansættelse af bygningerne opført på havelodder, i den forbindelse.

Sådanne krav kan indføres på privat- og foreningsretligt grundlag af både ejerne af arealerne via areallejekontrakterne og af de haveforbund og haveforeninger, der lejer arealerne med henblik på videreudlejning af de enkelte havelodder via areallejekontrakterne eller foreningsvedtægtsbestemmelser. For nye kolonihaveområder vil kommunen desuden kunne fastsætte regler herom i lokalplanen for området, jf. lov om planlægning § 15, stk. 2, nr. 20, uanset hvem der ejer arealet.

Af landets ca. 62.000 kolonihaver skønnes omtrent 9.000 kolonihaver beliggende i Københavns og Århus Kommune at være omfattet af krav om udlejning efter en venteliste, mens i hvert fald de 40.000 kolonihaver, der udlejes via Kolonihaveforbundet, er omfattet af krav om værdiansættelse af bygningerne opført på kolonihavelodder i forbindelse med afhændelse. Kolonihaveforbundet vil kunne ændre sine regler herom ved en kongresbeslutning, men har for ca. halvdelen af de 40.000 havers vedkommende forpligtet sig over for udlejeren til at opretholde reguleringen.

2.2.2. Forslagets indhold

Arbejdsgruppen, som beskrevet i afsnit 2.1.2., anbefaler i den nævnte rapport, at der indføres en bestemmelse i kolonihaveloven for statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål, som skal sikre, at udlejning af kolonihavelodder sker i henhold til offentligt tilgængelig venteliste, og at kapitalvinding ved salg af bygninger opført på kolonihavelodder afskæres.

Med forslaget indføres på denne baggrund en bestemmelse i kolonihaveloven, som pålægger statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål at sikre, at de enkelte havelodder på disse arealer udlejes efter en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op. Dette gælder både, hvor ejeren selv udlejer de enkelte havelodder, og hvor ejeren udlejer hele kolonihaveområder, f.eks. til Kolonihaveforbundet eller en haveforening, med henblik på Kolonihaveforbundets lejers eller haveforeningens videreudlejning af de enkelte havelodder. I det sidste tilfælde skal ejeren sikre anvendelsen af ventelister ved at stille krav herom i areallejekontrakten med Kolonihaveforbundet eller haveforeningen.

Dette skal sikre større gennemsigtighed og lige adgang for alle til kolonihaverne og samtidig medvirke, at der betales ”penge under bordet” i forbindelse med overdragelse af bygninger opført på kolonihavelodder, som er underlagt værdiansættelsesregler. Dermed understøttes forslagets overordnede formål om at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen.

Forslaget fastsætter som udgangspunkt ikke nærmere regler for ventelisteordningens udformning, og sådanne vil derfor kunne fastsættes af ejeren eller overlades af ejeren til f.eks. Kolonihaveforbundet eller den haveforening, som lejer arealet.

Dog gives miljøministeren hjemmel til at fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om udlejning efter en åben offentligt tilgængelig venteliste. Dette kan bl.a. omfatte regler for, hvilke betingelser der kan være knyttet til tilbuddet om et havelod - f.eks. om medlemskab eller godkendelse af en haveforening eller et forbund eller om overtagelse af bygningerne opført på haveloddet, og regulering af mulighederne for f.eks. at fremleje haveloddet eller lade andre

personer indtræde i lejeforholdet i lejeperioden, hvilket vil kunne omgå ventelisteprincippet. Undtagelser kunne bl.a. omfatte en undtagelse for overdragelse til f.eks. børn og ægtefæller, for kontraktfornyelse for eksisterende lejere ved kontraktudløb, for at kunne fastsætte en minimumsalder for personer, der kan optages på en venteliste, og for en kommunal ejers ret til at bestemme, at alene personer med bopæl i kommunen skal kunne optages på en venteliste til ejerens arealer. For at sikre at ingen rammes urimeligt af kravet om anvendelse af ventelister, kunne der herudover eventuelt være behov for at fastsætte en undtagelse for kontraktforhold m.v. indgået før bestemmelsens ikrafttræden, under hensyn til visse kolonihavehusejeres berettigede forventning om fortsat at kunne bestemme, at lejeretten til det havelod, hvorpå deres kolonihavehus er placeret, skal overdrages til den køber af kolonihavehuset, som kolonihavehusejeren har valgt.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. juli 2014 af hensyn til miljøministerens mulighed for at fastsætte ovennævnte regler m.v. under inddragelse af interessenterne på området, og ejernes forberedelse af indførslen af kravene i areallejekontrakterne. Ejerne såvel som de enkelte haveforeninger m.fl. vil dog allerede i dag frivilligt kunne indføre anvendelse af ventelister.

Miljøministeriet udarbejder vejledningsmateriale vedr. bestemmelsen efter at miljøministeren evt. har fastsat nærmere regler efter bestemmelsens stk. 4 og inden bestemmelsens ikrafttræden.

Arbejdsgruppens anbefaling om ved lov at afskære kapitalvinding ved salg af bygninger opført på offentligt ejede kolonihavelodder imødekommes ved at gennemføre en vejledningsindsats om areallejernes og kommunernes eksisterende muligheder for at afskære dette ved at indføre krav om værdiansættelse af bygningerne i areallejekontrakter og lokalplaner.

En egentlig lovændring findes ikke påkrævet, da størstedelen af landets kolonihaver allerede er underlagt sådanne regler i medfør af Kolonihaveforbundets regler på området, herunder størsteparten af de kommunalt ejede områder i København, Århus, Odense og Aalborg Kommuner, hvilket samtidig er de områder i landet, hvor efterspørgslen, og dermed behovet for en regulering af værdiansættelsen af bygninger på kolonihavelodder, er størst.

Hertil kommer, at en vejledningsindsats vil sikre mulighed for en konkret vurdering af, om der er et lokalt behov for regulering af afhændelsen af bygninger på kolonihavelodder, under hensyn til bl.a. efterspørgselen og prisniveauet i området.

2.3. Ændring af ikke-varige kolonihaveområder til varige

2.3.1. Gældende ret

Kolonihaveloven fastlægger, som beskrevet, hvilke kolonihaveområder der er varige. For varige kolonihaveområder gælder, at de kun kan nedlægges med tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Tilladelse kan kun gives, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet, og hvis der tilvejebringes et erstatningsareal.

Ved lovens gennemførelse i 2001 fik alle dengang eksisterende og fremtidige kolonihaveområder status som varige med undtagelse af de eksisterende områder, som ejerne af disse områder inden 1. november 2001 indmeldte til Miljøministeriet som ikke-varige.

Loven giver ikke mulighed for, at et kolonihaveområde, som i 2001 blev gyldigt indmeldt som ikke-varigt, efterfølgende kan få status som varigt, selvom ejeren måtte ønske det.

Der er ca. 8.500 ikke-varige kolonihaver fordelt på ca. 200 kolonihaveområder ud af i alt ca. 62.000 kolonihaver fordelt på ca. 1.000 kolonihaveområder.

2.3.2. Forslagets indhold

Lovens formål tilsiger, at så mange kolonihaveområder som muligt beskyttes mod nedlæggelse ved at få status som varige. Henset hertil blev det i forbindelse med en lovovervågning af loven i 2004 påpeget af Friluftsrådet ”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.” Kolonihaveforbundet udtalte ved samme lejlighed, ”at det må være en lovteknisk fejl, at loven ikke åbner adgang for, at de eksisterende ikke-varige kolonihaver kan få status som varige”.

Miljøministeriet vurderede på tidspunktet for lovovervågningen, at den manglende mulighed for at skifte status ikke på daværende tidspunkt syntes at udgøre et problem, som nødvendiggjorde, at loven blev ændret.

I og med at loven nu ændres for at give mulighed for at udleje arealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen, foreslås det, at der samtidig indføres en bestemmelse, hvorefter ejeren af et ikke-varigt kolonihaveområde får mulighed for at ændre dettes status til varigt ved at meddele Miljøministeriet, at området skal være varigt. Området vil herefter have status som varigt efter loven og dermed være omfattet af den beskyttelse mod nedlæggelse, som loven giver varige kolonihaveområder.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget medfører ingen pligt for statslige eller kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål til at udleje disse til en pris, der er lavere end markedsprisen, til at indmelde ikke-varige områder som varige, eller til at genforhandle løbende kontrakter i de forbindelser. Disse dele af forslaget har derfor hverken økonomiske eller administrative konsekvenser for staten eller kommunerne.

Forslaget vedr. anvendelse af ventelister betyder, at de statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål, der selv udlejer de enkelte havelodder på disse arealer, vil skulle føre, tilgængelige og udleje disse efter en åben venteliste. Omkostningerne til administrationen forbundet hermed vil kunne dækkes gennem opkrævning af et gebyr for optagelse på en venteliste og et årligt administrationsgebyr herefter. De statslige og kommunale ejere, der udlejer via Kolonihaveforbundet eller en haveforening, vil kunne pålægge Kolonihaveforbundet eller haveforeningen at administrere ventelisteordningen, og forslaget vil derfor ikke have økonomiske eller administrative konsekvenser for dem.

Regionerne ejer ingen arealer til kolonihaveformål og berøres derfor ikke af forslaget.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget betyder, at borgere, som ønsker en kolonihave på statsligt eller kommunalt ejede arealer, vil skulle lade sig skrive op på en venteliste eventuelt mod et gebyr herfor.

6. De miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Lovforslaget har været i høring hos:

...

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Borgere, som lejer visse kolonihavelodder, vil få færre udgifter, i det omfang ejeren vælger at nedsætte eller undlade at hæve grundlejen	Borgerne, som ønsker visse kolonihaver, vil skulle lade sig skrive op på en venteliste eventuelt mod et gebyr herfor
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter forslaget kan en ejer af et ikke-varigt kolonihaveområde meddele Miljøministeriet, at området skal være et varigt kolonihaveområde. Området vil herefter have status som varigt efter loven og være omfattet af de bestemmelser i loven, der gælder for varige kolonihaveområder.

Hvis intet andet er angivet i meddelelsen om, at et ikke-varigt kolonihaveområde skal være varigt, vil kolonihaveområdet have status som varigt fra og med datoen for modtagelsen af meddelelsen i Miljøministeriet.

Meddelelsen er bindende for ejeren, og eventuelle fremtidige ejere, fra og med datoen for modtagelsen af meddelelsen i Miljøministeriet.

Forslaget omfatter såvel private som kommunale og statslige myndigheder, organisationer og selvstændige offentlige virksomheder m.v.

Da det ikke var muligt for statslige myndigheder at indmelde deres kolonihaveområder som ikke-varige ved lovens gennemførelse, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 2, vil forslaget ikke have betydning for disse myndigheder i praksis. Statsligt ejede kolonihaveområder, der blev undtaget fra varig status som følge af, at der af sikkerhedsgrunde var eller blev fastsat særlige adgangs- og benyttelsesindskrænkninger, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 2, vil ikke kunne indmeldes som varige efter forslaget.

Det kræves ikke, at det er den samme ejer, som ved lovens gennemførelse i 2001 meddelte, at et kolonihaveområde ikke skulle være varigt, som meddeler, at området skal være varigt efter forslaget.

I Miljøministeriets optegnelser over gyldigt indmeldte ikke-varige kolonihaveområder findes bl.a. særskilt ejede havelodder indmeldt enkeltvist af de enkelte ejere deraf og særskilt ejede havelodder indmeldt samlet af grundejerforeningen.

På denne baggrund lægges det til grund, at formuleringen "ejeren af et område" i den nuværende § 3, stk. 1, nr. 1, må forstås som omfattende ejere af *dele* af et kolonihaveområde i form af enkelte havelodder. Denne forståelse gælder samtidig for den tilføjelse til bestemmelsen, som indføres med dette forslag.

Herefter gælder f.eks., at en ejer af et enkelt havelod i et kolonihaveområde, eller den ejeren be- myndiger hertil, f.eks. en forening, efter forslaget vil kunne meddele Miljøministeriet, at haveloddet skal være varigt. Forslaget berører ikke eventuelle privatretlige forpligtelser desangående, som ejere af enkelte havelodder måtte være bundet af.

Forslaget giver ikke mulighed for, at et varigt kolonihaveområde kan få status som ikke-varigt.

Til nr. 2

Ad § 8 a

Med forslaget får ejere af arealer til kolonihaveformål udtrykkelig hjemmel i loven til at udleje disse arealer til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Forslaget omfatter såvel private som kommunale og statslige myndigheder, organisationer og selvstændige offentlige virksomheder m.v. For så vidt angår ejere, som allerede i dag kan udleje de omhandlede arealer til en pris, der er lavere end markedsprisen, vil forslaget ikke have konsekvenser.

Formuleringen ”arealer til kolonihaveformål” omfatter alle arealer, hvorpå der er kolonihaveområder som defineret i lovens § 2. Både varige og ikke-varige kolonihaveområder er således omfattet af forslaget.

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

Forslaget regulerer ikke, hvilke principper der skal eller kan anvendes ved fastlæggelsen af markedsprisen for udlejning af arealer til kolonihaveformål.

Ved fastsættelsen af en konkret pris, der er lavere end markedsprisen, vil der bl.a. kunne lægges vægt på hensynet til at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen.

Fastsættelsen af en konkret pris, der er lavere end markedsprisen, vil fortsat være underlagt sådanne almindelige krav om saglighed, lighed, forbud mod diskrimination m.v., som måtte gælde for den konkrete ejer.

En ejer af flere arealer til kolonihaveformål vil kunne udleje nogle af disse til markedsprisen, og andre af disse til en pris, der er lavere end markedsprisen, hvis udvælgelsen af de arealer, der udlejes til en pris, der er lavere end markedsprisen, kan begrundes sagligt. Det vil som udgangspunkt være sagligt, under hensyn til de administrative besparelser herved, at en ejer vælger at udleje samtlige sine arealer til den samme pris, selvom det måtte betyde, at forholdet mellem de enkelte arealers pris og markedspris, vil være forskellig.

Forslaget regulerer ikke, hvorvidt og i hvilket omfang eksisterende kontrakter om udleje af arealer til kolonihaveformål vil kunne kræves genforhandlet i anledning af lovændringen. Dette vil bero på den konkrete kontrakt og kontraktretlige regler i øvrigt. Kan der i et konkret tilfælde kræves genforhandling, medfører forslaget ikke, at en eventuelt aftalt markedspris nødvendigvis skal ændres, da forslaget alene giver *mulighed* for at udleje til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Ad § 8 b

Forslaget pålægger statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål, som selv udlejer de enkelte havelodder på disse arealer, at udleje disse efter en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op. Dette indebærer, at disse ejere skal sikre, at der føres en sådan åben venteliste, at denne er offentligt tilgængelig, og at et havelod ved udlejning kun tilbydes personer, som er optaget på en sådan venteliste i prioriteret rækkefølge i forhold til tidspunktet for anmodning om optagelse på ventelisten.

Forslaget pålægger desuden de statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål, som udlejer flere havelodder samlet, f.eks. til Kolonihaveforbundet eller til en haveforening, med henblik på Kolonihaveforbundets lejers eller haveforeningens videreudlejning af de enkelte havelodder, at stille krav i areallejekontrakten om, at udleje af de enkelte havelodder skal ske efter en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op. Ejeren skal i den situation således på samme måde sikre, at f.eks. Kolonihaveforbundet, forbundets lejer eller haveforeningen

fører, tilgængeliggør og udlejer de enkelte havelodder efter en sådan venteliste. Ejeren kan også vælge selv at føre ventelisten, f.eks. i situationer hvor ejeren ønsker, at ventelisten skal dække flere kolonihaveområder, eller selv at gøre ventelisten offentligt tilgængelig, f.eks. i situationer, hvor haveforeningen ikke har en hjemmeside til rådighed.

Forslaget medfører ikke en pligt for de omfattede ejere til at følge en venteliste ved udlejning af flere havelodder samlet til f.eks. Kolonihaveforbundet eller en haveforening.

Forpligtelsen for de omfattede ejere til selv at følge en venteliste og til at stille krav herom i en areallejekontrakt indtræder straks ved bestemmelsens ikrafttræden. Dette indebærer bl.a., at en ejer straks skal indføre et sådant krav i en areallejekontrakt, uanset om denne åbner mulighed herfor. Forslaget giver dog miljøministeren ret til at fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om anvendelse af ventelister. For at sikre at ingen rammes urimeligt af kravet om anvendelse af ventelister, kunne dette bl.a. omfatte en undtagelse for kontraktforhold m.v. indgået før bestemmelsens ikrafttræden, under hensyn til visse kolonihavehusejeres berettigede forventning om fortsat at kunne bestemme, at lejeretten til det havelod, hvorpå deres kolonihavehus er placeret, skal overdrages til den køber af kolonihavehuset, som kolonihavehusejeren har valgt.

Ved ”statslige ejere” forstås statslige myndigheder som defineret i bemærkningerne til lovens § 3, stk. 1, nr. 2, dvs. herunder Fødevarerministeriet (nu Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri), Banestyrelsen (nu Banedanmark), Miljø- og Energiministeriet (nu Miljøministeriet) og Forsvarsmi- nisteriet, men ikke DSB (nu DSB Ejendomme).

”Arealer til kolonihaveformål” omfatter alle arealer, hvorpå der er kolonihaveområder som defineret i lovens § 2. Både varige og ikke-varige kolonihaveområder er således omfattet af forslaget.

At en venteliste skal være ”offentligt tilgængelig” indebærer, at en opdateret venteliste til enhver tid skal kunne tilgås, f.eks. på en hjemmeside, eller rekvireres af alle medlemmer af offentligheden. Det skal i den forbindelse sikres, at personer der optages på ventelisten erklærer sig indforståede med, at ventelisten og de oplysninger, der måtte blive anført derpå om personerne, offentliggøres.

At ”enhver skal have ret til at skrive sig op” på ventelisten indebærer bl.a., at kredsen af berettigede personer f.eks. ikke kan begrænses til personer med tilknytning til kolonihaveområdet eksisterende brugere eller til særlige befolknings- eller indkomstgrupper. Forslaget giver dog miljøministeren ret til at fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om udlejning efter en åben offentligt tilgængelig venteliste, hvilket bl.a. kunne omfatte en ret for ejeren eller en haveforening m.fl. til at fastsætte en minimumsalder for personer med ret til at skrive sig op og, særligt for kommunale ejere, en ret til at bestemme, at alene personer med bopæl i kommunen skal kunne optages på en venteliste til den kommunale ejers arealer.

Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål kan ved optagelse af personer på en venteliste og derefter årligt opkræve et gebyr, der ikke overstiger omkostningerne til administrationen af ventelisten. Dette gælder både, hvor ejeren selv udlejer de enkelte havelodder og selv fører og tilgængeliggør en venteliste, og hvor udlejningen af de enkelte havelodder varetages af f.eks. Kolonihaveforbundet eller en haveforening, men ejeren selv fører og / eller tilgængeliggør en venteliste. Kolonihaveforbundet og de enkelte haveforeninger kan opkræve lignende gebyrer uden hjemmel, medmindre andet er fastsat af ejeren af arealet i areallejekontrakten.

Forslaget fastsætter som udgangspunkt ikke nærmere regler for ventelisteordningens udformning, og sådanne vil derfor kunne fastsættes af arealejeren eller overlades af ejeren til f.eks. Kolonihaveforbundet eller den haveforening, som lejer arealet. Ejeren eller haveforeningen m.fl. vil herefter

f.eks. kunne bestemme, om en venteliste skal dække flere kolonihaveområder, hvilken nærmere procedure der skal følges ved fremsættelse af tilbud om leje, om ventelistens længde skal være begrænset til et rimeligt antal personer i forhold til f.eks. antallet af havelodder og udskiftningskvotienten, om opskrivning alene skal være muligt indenfor begrænsede tidsrum, m.v.

Forslaget giver miljøministeren hjemmel til at fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om udlejning efter en åben offentligt tilgængelig venteliste, som nærmere beskrevet ovenfor og i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Miljøministeriet udarbejder vejledningsmateriale vedr. bestemmelsen efter at miljøministeren evt. har fastsat nærmere regler efter bestemmelsens stk. 4 og inden bestemmelsens ikrafttræden.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2013.

§ 8 b, som affattet ved § 1, nr. 2, foreslås dog først at træde i kraft den 1. juli 2014 af hensyn til miljøministerens mulighed for at fastsætte regler efter bestemmelsens stk. 4 under inddragelse af interessenterne på området, og ejernes forberedelse af indførslen af kravene i areallejekontrakterne. Ejerne såvel som de enkelte haveforeninger m.fl. vil dog allerede i dag frivilligt kunne indføre anvendelse af ventelister.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

Lovforslaget

I lov om kolonihaver, jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007, som ændret ved lov nr. 1336 af 19. december 2008, lov nr. 484 af 11. maj 2010 og lov nr. 580 af 18. juni 2012, foretages følgende ændringer:

§ 1

§ 3. Varige kolonihaveområder er

- 1) kolonihaveområder, der er taget i brug inden 1. november 2001, medmindre ejeren af et område senest den nævnte dato skriftligt har meddelt Miljøministeriet, at området ikke skal være et varigt kolonihaveområde,
- 2) ...

1. I § 3, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »kolonihaveområde,«:

»og ejeren ikke på et senere tidspunkt skriftligt har meddelt Miljøministeriet, at området skal være et varigt kolonihaveområde,«

2. Efter § 8 indsættes som nyt kapitel:

»Kapitel 5 a

Udlejning af arealer til kolonihaveformål

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

§ 8 b. Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål skal ved udleje af de enkelte havelodder herpå følge en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op.

Stk. 2. Statslige og kommunale ejere af arealer til kolonihaveformål skal ved samlet udleje af flere havelodder herpå stille krav i areallejekontrakten om, at udleje af de enkelte havelodder skal ske efter en offentligt tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig op.

Stk. 3. Statslige og kommunale ejere af area-

ler til kolonihaveformål kan ved optagelse af personer på en venteliste, som nævnt i stk. 1 og 2, og derefter årligt opkræve et gebyr, der ikke overstiger omkostningerne til administrationen af ventelisten.

Stk. 4. Miljøministeren kan fastsætte regler om, herunder i særlige tilfælde undtagelser til, kravet om anvendelse af en venteliste efter stk. 1 og 2.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2013, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 8 b, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, træder i kraft den 1. juli 2014.