

## NOTAT

**Fisker**  
A D V O K A T E R

Bredgade 27  
1260 København K

Tlf 70 70 76 32  
CVR 37 27 53 52

Adv. Jens Fisker  
jf@fiskeradvokater.dk  
J.nr. 100116

5. juli 2017

### **Vedr.: Grundejerforeningens spørgsmål vedrørende helårsstatus**

Grundejerforeningen Præstemosen har d. 7. juni 2017 anmodet om min bistand, idet foreningen har behov for svar på en række spørgsmål vedrørende kolonihaveområdet.

Ad spørgsmål 1 – hvis helårsstatus opnås, har ejerne så bopælspligt eller bopælsret:

Under forudsætning af at der opnås ret til helårsbeboelse, hvilket dog forudsætter, at områdets status af kolonihaveområde ophæves, jf. kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4, og at der vedtages nødvendig lokalplanændring, vil boligerne som udgangspunkt omfattes af reglerne i boligreguleringsloven kap. VII om benyttelse af boliger, hvorefter det kræver kommunalbestyrelsens samtykke, hvis boligejeren ønsker at eje og benytte mere end én bolig [bopælspligt].

Kommunen vil imidlertid ved indførelse af bestemmelse herom i lokalplan, kunne beslutte, at kolonihavehusene ikke skal være omfattet af reglerne om bopælspligt som f.eks. det ses med visse nyopførte boliger og sommerhuse. [bopælsret].

Ad spørgsmål 1a – hvis der er bopælspligt, hvad er tidshorison-  
ten/overgangsordningen:

Kommunen vil umiddelbart kunne indføre bestemmelse om, at boligerne – indtil de sælges første gang – er undtaget bopælspligten, hvorefter bopælspligten indtræder. Denne model ses ofte benyttet ved nybyggeri.

Ad spørgsmål 2 – kan der med sikkerhed (lovgivningsmæssigt) mageskiftes med andre kolonihaver fra varig til ikke varig status, og hvor meget fylder de samfundsmæssige hensyn i den forbindelse.

Det følger af lovbekendtgørelse 2007-06-21 nr. 290 om kolonihaver [kolonihave-  
loven] § 4, at der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må ske helt eller delvis nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde.

Tilladelse kan i henhold til lovens § 4, stk. 2, nr. 1 og 2 kun gives, hvis 1) væsentlige samfundshensyn gør det nødvendigt og 2), der tilvejebringes et nyt areal til erstatning.

*Ad 1) væsentlige hensyn*

Hvad der forstås ved væsentlige samfundshensyn er en konkret vurdering. Af forarbejderne til loven anføres det, at det ikke er ”udelukket”, at det kan være en tilstrækkelig samfundsmæssig begrundelse, at der er behov for udvidelse af eksempelvis en eksisterende erhvervsvirksomhed. Grundejerforeningens særlige historiske status med selvstændigt matrikulerede kolonihaver, hvor en stor del af beboerne har indrettet sig på helårsbeboelse og opførelse af byggeri væsentligt større end tilladt i lokalplanen, - uden at dette i en årrække har givet anledning til indgreb fra kommunens side – taler efter min vurdering for, at kommunen vil kunne meddele tilladelse til nedlæggelse af de varige kolonihaver. Det er dog ikke muligt med sikkerhed at fastslå dette, ligesom domstolsprøvelse af spørgsmålet ikke kan udelukkes.

*Ad 2) nyt erstatningsareal*

Det er den, der ønsker at nedlægge et varigt kolonihaveområde, der må tilvejebringe erstatningsarealet. Af forarbejderne til loven fremgår det, at hvis den pågældende ejer ikke er i stand til dette, må ”[.han søge at skaffe det i et samarbejde med en kommune og/eller Fødevareministeriet.]”

Ad spørgsmål 3 – findes der særlige regler, hvis en ejer af kolonihave med varig status ønsker at frasige sig denne:

Der findes ikke særlige regler, hvis en ejer selv ønsker at nedlægge en varig kolonihave. Ejeren vil være nødsaget til at gå frem efter reglerne i kolonihavelovens § 4.

En hovedundtagelse til reglen om, at det kræver kommunalbestyrelsens tilladelse til at nedlægge varige kolonihaveområder følger af kolonihavelovens § 5, stk. 2, nr. 2, hvorefter reglerne ikke finder anvendelse, hvis kolonihaveområdet er etableret i strid med anden lovgivning.

Ad spørgsmål 4 – i tilfælde af helårsstatus, hvilke krav kan der stilles til allerede opførte huse:

Kolonihavehuse kan i medfør af gældende bygningsreglement (BR 15) opføres uden byggetilladelse, jf. kap. 1.2, stk. 2, jf. kap. 1.6.

Det fremgår af byggelovens § 2, at den finder anvendelse bl.a. ved opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra a, væsentlige ombygninger, jf. litra b, men også ved ændringer i *benyttelsen* af bebyggelsen, der er væsentlige, jf. litra c.

Hvis der sker en væsentlig anvendelsesændring (benyttelse), hvilket vil være tilfældet, hvis kolonihavehusene overgår til helårsbeboelse, gælder byggeloven og

gældende bygningsreglement også for kolonihavehusene, jf. BR 15, kap. 1.6, stk. 1, nr. 4.

Udgangspunktet er derfor, at der skal søges om byggetilladelse hos kommunen ved en anvendelsesændring til helårsbeboelse. Hvis ikke kravene i bygningsreglementet (BR 15) overholdes, vil det være nødvendigt at ansøge kommunen om dispensation i forbindelse med udstedelse af bygge- og ibrugtagningstilladelse, når der sker en væsentlig ombygning.

Ad spm. 4a), 4b) og 4c):

Der henvises til besvarelsen ovenfor under spm. 4, idet kolonihavehusene ved overgang til helårsbeboelse vil være omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra c, da der sker en *væsentlig* ændring i benyttelsen. Dette har efter min vurdering som konsekvens, at de nuværende kolonihavehuse ikke kan bestå, så længe huset ”lever” uden kommunal tilladelse.

Ad spm. skattemæssige konsekvenser ved overgang til helårsbeboelse:

Såfremt der opnås helårsbeboelse, skal der betales ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld), uanset om ejeren af huset gør brug af sin beboelsesret eller ej.

Med venlig hilsen

Jens Fisker  
Advokat (L)