

Kære Formænd og Medlemmer med haver på København Kommunes jord

Ny aftale om fortolkningen af 1992- dispensationen

Der har hersket usikkerhed om fortolkningen af den dispensation vedrørende huse opført før 1992, som i 2001 blev aftalt mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Kommune.

Forbundet har derfor i samarbejde med Kredsen forhandlet dette spørgsmål med Københavns Ejendomme, og der er opnået enighed om vedhæftede aftale, som detaljeret beskriver, hvorledes dispensationsaftalen skal forstås. Det til aftalen knyttede bilag beskriver med praktiske eksempler, hvordan aftalen skal administreres i en række konkrete situationer. I tvivlstilfælde kan foreningen i øvrigt rette henvendelse til Kredsen.

Orientering af de berørte lejere om den indgåede aftale vedrørende 1992- dispensationen

Foreningen anmodes om snarest at udlevere en kopi af aftalen med bilag til hver lejer i foreningen, som er omfattet af dispensationen.

Så snart denne orientering har fundet sted, bedes foreningen tilsende Forbundet en komplet oversigt over de berørte lejere med angivelse af deres navn og havelodsnummer/ stinummer. Oversigten bedes være Forbundet i hænde senest den 1. marts 2016.

Registrering af byggeri omfattet af 1992- dispensationen

Det er endnu ikke endeligt afklaret, hvorledes oplysninger om byggeri fra før 1992 mest hensigtsmæssigt kan registreres, så de er til rådighed for behandlingen af fremtidige sager om salg og byggeri på de berørte havelodder. Det overvejes i den sammenhæng også, hvilket materiale, f. eks. i form af opmålinger og fotodokumentation, der bør registreres sammen med de allerede foreliggende oplysninger. Forbundet forventer, at disse spørgsmål vil være afklaret inden udløbet af marts måned, hvorefter vi vil vende tilbage herom.

Konsekvenser for vurderinger

Opmærksomheden henledes på, at det er en konsekvens af den aftalte fortolkning, at alt byggeri fra før 1992 på de berørte havelodder fremover skal medregnes fuldt ud ved vurdering. Dette gælder dog kun for vurderinger, der er foretaget efter den 17. december 2015, hvor aftalen med Københavns Ejendomme trådte i kraft. Det er vigtigt, at bestyrelsen orienterer foreningens vurderingsudvalg om denne ændring.

Øvrige havelodder med byggeri der ikke opfylder gældende byggeregler

Forbundet vil i samarbejde med Kredsen fortsætte drøftelserne med Københavns Ejendomme om mulighederne for lovliggørelse af øvrigt byggeri i Forbundets haveforeninger i kommunen, som ikke overholder de gældende byggeregler. Der stiles efter at kunne afslutte disse drøftelser i løbet af foråret.

Med venlig hilsen



Preben Jacobsen
Forbundsformand



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehave

Kolonihavehuse, som er omfattet af Københavns Kommunes dispensation for byggeri fra før 1992, må ikke ændres ved ombygning, udvides ved tilbygning eller helt- eller delvis genopføres, uden at de nugældende byggregler overholdes. Det gælder uanset om evt. supplerende byggeri, f.eks. et redskabsskur eller en åben eller overdækket terrasse, opfylder gældende regler med hensyn til skelafstand. Alt yderligere byggeri på havelodden forudsætter således en dispensation fra kommunen.

Derimod er det tilladt at foretage almindelige løbende vedligeholdelsesarbejder på huse omfattet af dispensationen, således at husene i deres levetid fremtræder velvedligeholdte.

Sådanne vedligeholdelsesarbejder er eksempelvis udskiftning af døre og vinduer med tilsvarende nye døre og vinduer, reparation eller udskiftning af tagbelægning og reparation af udvendigt træværk, der er nedbrudt som følge af råd eller ælde.

Tilsvarende vil det være tilladt at udbedre skader på huset som følge af stormskade, vandindtrængning eller brand, medmindre huset er totalskadet.

Ved fortolkning af dispensationen for byggeri fra før 1992 må herefter ved almindelige vedligeholdelsesarbejder forstås arbejder, der alene tilsigter at opretholde bygningens tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug og vejrpåvirkninger.

Ved iværksættelse af enhver form for arbejde, der falder udenfor definitionen af almindelig vedligeholdelse, falder dispensationen væk i sin helhed, og der kan ikke foretages arbejder på huset, uden at de gældende byggregler opfyldes for al bebyggelse på havelodden.

Det påhviler haveforeningens bestyrelse at føre løbende tilsyn med, at der ikke foretages genopretningsarbejder i strid med ovenstående.

Ovenstående fortolkning tillige med **Bilag til aftale om fortolkning af 1992-dispensation for koloni- og nyttehave** vil fremover blive lagt til grund i forbindelse med tvivlsspørgsmål vedrørende de huse, er omfattet af 1992-dispensationen.

Dato:

Kolonihaveforbundet 17/12-2015

Københavns Ejendomme 17/12-2015

Preben Jacobsen
Forbundsformand

KREDSFORMAND/KREDS 1

Lisbeth Huohvanainen

John Dahl-Pedersen

Bilag til aftale om fortolkning af 1992- dispensation for koloni- og nyttehaver

Spørgsmålet om, hvilke arbejder der må foretages på byggeri omfattet af dispensationen, har givet anledning til tvivl. Københavns Ejendomme og Kolonihaveforbundet har derfor efter forhandling indgået en aftale, som præciserer dispensationens omfang på dette punkt.

Aftalen vedrører kun huse, som ikke på opførelsestidspunktet opfyldte de dagældende byggeregler. Huse der er lovligt opført efter de tidligere gældende regler, forbliver således lovlige, så længe de ikke ændres, eller de kun ændres inden for rammerne af de nu gældende byggeregler.

Dette bilag indeholder en række eksempler på, hvad der vil være tilladt/ ikke tilladt inden for dispensationen. Husene i eksemplerne er alle omfattet af dispensationen, fordi deres areal eller placering på havelodden ikke var i overensstemmelse med de regler, der gjaldt på opførelsestidspunktet, og fordi de heller ikke overholder de nye byggebestemmelser i lejekontrakten fra 2011 med Københavns Ejendomme.

Eks.1)

A har igennem en årrække ikke brugt sin kolonihave så meget. Han har vedligeholdt beboelseshuset nogenlunde, mens et tilbygget skur er forfaldet så meget, at der nu er fare for, at skurets vægge skrider ud og taget falder sammen. A ønsker at nedrive og genopføre skuret, før han sælger. A har ikke ret til at genopføre skuret, men A har ret til at fjerne skuret helt, uden at dispensationen vedrørende huset bortfalder.

Eks.2)

B's hus overskrider ikke arealgrænsen, men ligger 1 m for tæt på skel. B ønsker at udvide huset med 6 kvm, så det når op på det maksimalt tilladte areal. De ekstra 6 kvm. vil komme til at ligge mere end 2,5 m fra skel.

B har ikke ret til at udvide huset, da det udvidede hus fortsat ikke opfylder afstandskravet til skel.

Eks. 3)

C's hus står nogenlunde, som det blev bygget i 1944. Men der er nu opstået råd i flere vinduesrammer, ligesom yderdørene er medtagne af vind og vejr og trænger til udskiftning. Remmen på huset trænger nogle steder også til udskiftning. Huset er beklædt med tagpap, som senest blev udskiftet for godt 20 år siden. C ønsker nu at sætte huset i stand. Han vil derfor skifte de rådne vinduesrammer og de rådne dele af remmen på huset samt isætte nye yderdøre. Samtidig vil han lægge nyt tagpap på huset.

C har ret til at foretage de nævnte arbejder, som er almindelige vedligeholdelsesarbejder og sigter på at opretholde bygningens hidtidige tilstand.

Eks. 4)

D har ikke vedligeholdt sit hus igennem en længere årrække. Der er gået råd i remmen og store dele af gulvet, ligesom ydervæggens bærende træværk og den udvendige træbeklædning er medtaget af råd. Da taget har været utæt igennem flere år, er der også opstået råd i det meste af taget. D ønsker nu at genoprette huset. Han vil gennemføre genopretningen i etaper, hvor han vil starte med at udskifte fodrem, gulve og tagbrædder samt tagplader. Derpå vil han udskifte én eller to husvægge pr. år.

D's hus er så misligholdt, at D ikke har ret til at foretage de påtænkte arbejder, da de reelt har karakter af en genopførelse af huset. Ved vurdering med henblik på salg bør vurderingsudvalget bedømme huset til nedrivning og dermed fastsætte en værdi for huset på 0 kr.

Eks. 5)

Foran E's hus, som ligger mindre end 2,5 m fra skel, ligger der en 10 kvm stor træterrasse, som ligeledes ligger mindre end 2,5 m fra skel. E vil gerne udvide terrassen med et par meter. Udvidelsen vil komme til at ligge mere end 2,5 m fra skel.

E har ikke ret til at udvide terrassen, da den udvidede terrasse stadig vil ligge mindre end 2,5 m fra skel.

Eks. 6)

F's hus, som står for tæt på skel, bliver ramt af et lynnedslag og brænder helt ned. F ønsker at genopføre huset i samme skikkelse og med samme placering som før.

Da huset er totalskadet, har F ikke ret til at genopføre huset som ønsket.

Eks. 7)

G's hus, som er 65 kvm stort, bliver ramt af en brand, som ødelægger taget og én af husets vægge. G ønsker at udbedre skaderne.

G har ret til at udbedre brandskaderne, da huset ikke er totalskadet.