



# De 4 store sager i København

Status ultimo april 2019



# Formål

- Give en status på de ting, der foregår i dialogen med Københavns Kommune
- Forsøge at forklare hvorfor det er så svært at få løst
- Men ikke at:
  - Svare på konkrete byggeregler – for vi kender dem ikke
  - Diskutere fortiden – for den er ikke længere relevant



# Hvordan tænker Københavns Kommune

- Københavns Kommune er meget stor og har 7 forskellige borgmestre, der ofte er i politisk opposition
- De har også 7 forskellige pengekasser, som de kæmper om
- Derfor er Københavns Kommune meget opdelt i de 7 forvaltninger – og tænker sjældent som 1 virksomhed.
- Når vi siger "kommunen", så er det ikke helt ligegyldigt, hvem vi taler om, for de forskellige forvaltninger i kommunen har forskellige kompetencer og mandater. Og vi kan ikke automatisk regne med, at de husker at tale sammen.
- Det er vigtigt, at skelne mellem, hvornår vi FORHANDLER, og hvornår vi er underlagt en myndighedsbeslutning, som ikke er til diskussion.



# Vores berøringsflade i KK

Typisk har vi kontakt med følgende i kommunen:

Forvaltning	Opgave	Status
Teknik og miljø/CFB	Byggeri	Myndighed
Teknik og miljø/CFM	Forurening og spildevand	Myndighed
Københavns Ejendomme	Lejevilkår	Udlejer – intet myndighedsmandat



# Hvad kan en myndighed

- ▶ Kan pålægge borgere og virksomheder forpligtelser
- ▶ Kræver lovhjemmel eller hjemmel afledt af lov
- ▶ Forpligtelser kan typisk ikke fraviges
- ▶ Fravigelser fra loven/dispensation kræver også lovhjemmel
- ▶ En myndighed bestemmer altså ikke selv, hvornår de kan fravige loven



## Hvad kan en udlejer

- ▶ Forhandle om lejevilkår
- ▶ Lejevilkår og andre forhandlings-aftaler
- ▶ De har ikke noget myndighedsmandat og har derfor ikke mandat til at give dispensation fra loven



Desværre er der ikke rigtig nogen, der har været opmærksom på disse ting før NU..

Det påvirker alle de store sager, og det giver nogle ret komplekse problemer.

Betyder, at alt, hvad vi troede var gældende, ikke er gældende mere.



De 4 store sager er:

1. Kloakering (MYNDIGHED)
2. Lejekontrakt (FORHANDLING)
3. Nybyggeri (MYNDIGHED)
4. Eksisterende byggeri, herunder 1992-dispensationen (MYNDIGHED)





# 1. Kloakering

- ▶ Kloakering er en MYNDIGHEDSAFGØRELSE. Den er altså ikke til diskussion
- ▶ Udfordringen omkring kloakering er finansieringsmodellen samt finansiering af afledte forurenings-udgifter.
- ▶ Som I ved har BR ændret finansieringsforrentningen til markedsrenten i stedet for den interne rente. Den politiske beslutning herom, er formentlig heller ikke til diskussion.

## **STATUS:**

Vi har en lejekontrakt med udlejer, hvor der står INTERN RENTE. Lejekontrakten er stadig gældende.

Hvis udlejer ikke havde mandat til at indgå denne aftale, så mener vi, at udlejer har et erstatningsansvar og må dække differencen mellem den interne rente og markedsrenten. Det er de formentlig ikke enige i.

Vi mener endvidere, at forurenere skal betale for at få fjernet den evt. forurening. Uklart hvad udlejer mener om dette.

Status lige nu: Afventer forhandling om disse specifikke punkter i lejekontrakten.

Udover finansieringen så forestår kredsen og foreningerne selv den praktiske implementering af kloakeringsbeslutningerne.



## 2. Lejekontrakt

- Kejd ønsker at forlænge foreningernes lejekontrakt for at give foreninger og medlemmer bedre mulighed for at finansiere kloakering
- Endvidere skal byggereglerne ud af kontrakten, da udlejer ikke har mandat til at fastsætte byggeregler
- I forbindelse med forhandlingerne om forlængelse sendte udlejer i første omgang et helt uacceptabelt kontraktudkast som indeholder mange stramninger, krav og forpligtelser samt en blankocheck, så de kan hæve lejen, når de vil.
- Meget få af vores ønsker til kontrakten er imødekommet pt.



## 2. Lejekontrakt fortsat

### STATUS:

Vi har fremsendt vores bemærkninger og mindet dem om:

- at der er tale om en forhandling mellem to ligestillede parter
- at en forhandling ofte indebærer "give and take" fra begge parter – ikke kun "take" fra den ene part.
- at vi ikke behøver at indgå en ny lejekontrakt lige nu, da den vi har gælder frem til 2024
- At vi afventer nyt udkast, hvor vores bemærkninger er afspejlet.
- Der er møde igen i uge 18 og vi forventer at vi kommer hinanden nærmere på dette møde



## 3. Nybyggeri

- Kommunen (myndigheden) er blevet opmærksom på, at bygningsreglementet gælder i sin helhed, hvis der ikke foreligger en lokalplan eller en deklARATION, der beskriver placering og omfang af bebyggelsen
- En lejekontrakt kan IKKE erstatte en lokalplan eller en deklARATION. Byggereglerne i lejekontrakten er derfor ikke gældende !
- Meget få haveforeninger i Københavns Kommune har lokalplaner eller deklARATIONer og kommunen ønsker pt. ikke at udarbejde dem.
- Når bygningsreglementet gælder betyder det, at alt nybyggeri skal have en byggetilladelse fra en MYNDIGHED.



### 3. Nybyggeri fortsat

- Byggemyndigheden har derfor udarbejdet en vejledning specifik til kolonihavehuse
- Vejledningen er udarbejdet sammen med Center for Miljø, så spildevand og forurening også er omfattet af vejledningen.
- Kolonihaveforbundet har været inde over vejledningen med arbejdet, men mange af de ønsker vi har haft til vejledningens udformning er ikke blevet imødekommet, da myndigheder ikke må udøve rådgivning.
- Vejledning er sendt ud og byggestop er ophævet



### 3. Nybyggeri fortsat

- Byggetilladelse er dermed en kommunal myndighedsopgave
- Spørgsmål til vejledningen skal sendes videre til kommunen.
- Det er ikke længere kredsens opgave at agere byggemyndighed eller besvare spørgsmål om fortolkning af byggereregler

Vores opfattelse er, at kravene i vejledningen bremser det meste nybyggeri eller vil medføre, at medlemmer giver op og bygger uden myndighedstilladelse. Vi ønsker at der udarbejdes deklARATIONER og lokalplaner, så vi ikke er underlagt reglerne i bygningsreglementet. Det forsøger vi at få igennem i forbindelse med dialogen med byggemyndighederne.



## 4. Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

Kommunens (MYNDIGHEDENS) holdning:

- Eksisterende byggeri skulle ifølge byggemyndigheden have haft byggetilladelse fra myndighederne
- Alt byggeri som ikke har tilladelse er dermed ulovligt
- Byggereglerne i lejekontrakten er ikke gældende – og har aldrig været det, fordi udlejer ikke har haft mandat til at fastsætte byggeregler.
- Myndigheden anerkender heller ikke dispensationsaftalen, af følgende grunde:
  - Selve dispensationen findes ikke på skrift
  - Man kan ikke lave generelle dispensationsaftaler
  - Udlejer havde ikke mandat til at udstede dispensation, da der dels ikke er lovhjemmel til at give dispensation og da udlejer ikke er en myndighed.



## 4. Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

Vores holdning:

- Eksisterende byggeri som er lovligt efter lejekontrakten eller dispensationsaftalen er naturligvis lovligt.
- De interne fuldmagtsforhold i kommunen kommer ikke os ved, og vi kunne ikke vide at udlejer og myndighed ikke talte sammen. Der står Københavns Kommune på vores lejekontrakt og på dispensationsaftalen.
- Hvis udlejer har overskredet sit mandat i lejekontrakten og i dispensationsaftalen, så er de erstatningsansvarlige, hvis der kommer myndighedskrav, som medfører, at vores medlemmer lider tab.





## 4. Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

Status:

- En retssag vil trække ud i årevis og vil ikke gavne medlemmerne
- Myndigheden ønsker at alle kolonihaver i kommunen søger om en "lovliggørende byggetilladelse", som lovliggør eksisterende byggeri.
- Myndigheden er i den forbindelse villig til at give dispensationer fra bygningsreglementet, som svarer til de regler om bygningsstørrelse, som var i lejekontrakterne. Dog kræver de brandsikring alle steder – som kan være andet end skelafstand.
- I første omgang blev det aftalt at parkere uenighederne og lave et pilotprojekt, som skulle belyse, hvor stort problemet egentlig er, hvis man søgte om lovliggørende byggetilladelser i en hel forening.
- Hvis et sådant pilotprojekt viste, at de fleste huse kunne få en lovliggørende byggetilladelse, hvis de bare brandsikrede i foreningen, så var problemet måske ikke så stort, og så var ingen grund til at gå igennem en årelang retssag.



## 4. Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

**MEN** i forbindelse med arbejdet, stod det klart, at der stilles samme krav til en lovliggørende byggetilladelse, som til en byggetilladelse til nybyggeri.

Det vil sige:

For at få en lovliggørende byggetilladelse skal det enkelte medlem have styr på byggeriets størrelse og brandsikring (som kan være andet end skelafstand)

Men de skal også kunne henvise til foreningens overordnede plan for:

- Brand
- Affaldshåndtering
- Spildevandshåndtering (kloakering eller samletank)
- Hvis foreningen ligger på forurenede jord, så kræver det også, at foreningen har styr på regnvandsnedslivning eller udledning til vandområde
- Jordanalyser for den samlede forening, som vil medføre forskellige krav i foreningen afhængig af resultatet af jordanalyserne.

Da bla. kloakering har lange udsigter vil det tage mange år før det enkelte hus kan opnå en lovliggørende byggetilladelse




# Eksisterende byggeri, herunder dispensationsaftalen

## STATUS

- Vi har pt. den holdning, at et pilotprojekt ikke giver mening på de vilkår, da de krav der stilles til en lovliggørende byggetilladelse ikke er realistiske inden for en overskuelig fremtid, idet alene kloakeringen har en tidshorisont på 10 år.
- Kommunen tænker pt. over følgende modeller:
  - Der udarbejdes alligevel deklARATIONER eller lokalplaner, som lovliggør byggeriets størrelse samtidig med, at vi indgår en privatretlig aftale eller lignende om brandsikring af al bebyggelse (dette er et myndighedskrav, der ikke kan fraviges, men det behøver ikke at være via skelafafstand). På den måde undgår vi at skulle søge om lovliggørende byggetilladelser og byggetilladelser til nybyggeri.
  - Pilotprojekt fortsætter men på en måde, så den lovliggørende byggetilladelse alene forholder sig til størrelse og brandsikring – og altså ikke forurening, spildevand og kloakering.

Tidshorisont er pt. ukendt.



## Hvad skal foreningerne gøre mens vi venter på afklaring ?

- ▶ Fortæl køber, at der er en risiko for at kommunen senere kommer frem til at huset skal lovliggøres.
- ▶ Gør det skriftligt, så foreningen ikke kommer til at hæfte senere. Der er udsendt en skrivelse, som I bør indarbejde i købsaftalen eller på anden måde få køber eller sælger til at skrive under på
- ▶ Når køber er fuldt oplyst, så kan køber selv vælge om han/hun vil købe alligevel og tage risikoen eller om han/hun vil springe fra. Køber kan også evt. forhandle et nedslag i prisen med sælger.