

Advokat Ole Liedke
Vimmelskafte 43
1161 København K

FOTOKOPI

Sendt pr e-post

05-05-2009

Henvendelse vedrørende Københavns Kommune – udlejning af kommunale grundarealer til kolonihaveformål – sag: 41458

Ved brev af 22. maj 2008 anmodede De på vegne af Kolonihaveforbundet i Danmark Velfærdsministeriet om en udtalelse om rækkevidden af kommunalfuldmagten i forhold til Københavns Kommunes og Kolonihaveforbundets indgåelse af lejeaftaler.

Velfærdsministeriet videresendte ved brev af 2. juni 2008 Deres henvendelse til Statsforvaltningen Hovedstaden til eventuel videre foranstaltning.

Statsforvaltningen har nu afsluttet behandlingen af sagen, og vi finder, at Københavns Kommune ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne kan udleje kolonihavearealer til en pris, der er lavere end markedsprisen, eftersom der vil være tale om kommunal støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner uden, at der er påvist en rimelig kommunal interesse.

Det er desuden statsforvaltningens vurdering, at Københavns Kommune ikke kan udleje kolonihavearealer til en pris, der er højere end markedsprisen, eftersom der vil være tale om, at kommunen opnår en uretmæssig fortjeneste.

Nedenfor kan De læse nærmere om sagens omstændigheder og en nærmere begrundelse for statsforvaltningens opfattelse.

Deres henvendelse

De har i Deres henvendelse til Velfærdsministeriet oplyst, at Kolonihaveforbundet er en interesseorganisation, som har til formål at opnå rimelige og gerne ensartede kontrakt- og lejeforhold for kolonihaveejerne. Kolonihaveforbundet har indgået et stort antal aftaler med Københavns Kommune om leje af kommunale grundarealer til kolonihaveformål, og Kolonihaveforbundet videreudlejer jorden til den enkelte kolonihaveforening på samme vilkår, som Kolonihaveforbundet lejer areaerne af kommunen.

Kolonihaveforbundet og kommunen genforhandler i øjeblikket

STATSFORVALTNINGEN HOVEDSTADEN
BORUPS ALLÉ 177, BLOK D-E
2400 KØBENHAVN NV

JOURNAL NR.: 2008-613/403
SAGSBEHANDLER: CTHHOV
DIREKTE TELEFON: 7256 7083

TELEFON: 7256 7000
TELEFAX: 38 33 20 12
GIRO: 3001 4329848
EAN-NR: 5798000362222
SE-NR: 29-37-62-20
hovedstaden@statsforvaltning.dk
www.statsforvaltning.dk

TELEFONTID:
Mandag 08.00 - 15.00
Tirsdag-Onsdag 09.00 - 15.00
Torsdag 13.00 - 18.00
Fredag 09.00 - 14.00

ÅBNINGSTID FOR PERSONLIGE
HENVENDELSER:
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00
Torsdag 09.00 - 18.00
Fredag 09.00 - 14.00

et antal aftaler om udlejning af kommunale grundarealer til kolonihaveformål.

De har videre oplyst, at kommunen under forhandlingerne har gjort gældende, at kommunen ikke kan forhandle om lejens størrelse, idet lejen skal svare til markedslejen, dog således at lejen som minimum skal dække kommunens omkostninger/udgifter vedrørende lejemålet.

Kolonihaveforbundet er modsat af den opfattelse, at kommunalfuldmagtsreglerne giver kommunen en ret vid hjemmel til – inden for lovgivningens rammer – at forhandle om kommunens økonomiske aftaler og til at varetage almene kommunale interesser.

Kolonihaveforbundet har anført, at kommunalfuldmagtsreglerne ikke hindrer udlejning til en lavere pris end markedslejen, og at det derfor beror på en retlig vildfarelse, når kommunen påberåber sig kommunalfuldmagten som hjemmel for sit standpunkt.

På denne baggrund er det Kolonihaveforbundets opfattelse, at det er i strid med kommunens pligt til at træffe beslutninger ud fra saglige hensyn, at kommunen afviser at indgå aftaler om udlejning til en pris, der afviger fra markedslejen.

Kolonihaveforbundet har videre bemærket, at det efter kolonihaveloven og de nævnte forarbejder til loven er et legitimt kommunalt formål at støtte borgernes interesse i, at der i kommunen er rekreative områder, som borgerne kan benytte til en overkommelig og rimelig pris. Selvom udlejning sker til en lavere pris end markedslejen, er der ikke tale om ulovligt tilskud, idet kommunen varetager en generel kommunal interesse i, at der findes rekreative områder, også for borgere, der ellers ikke kan få adgang hertil.

Endelig har Kolonihaveforbundet redegjort for, at kommunen ikke kan kræve en leje, der er højere end markedslejen med henvisning til, at lejen skal dække kommunens omkostninger eller med henvisning til "hvile i sig selv"-princippet.

Kommunens udtalelse

Statsforvaltningen bad ved brev af 20. juni 2008 Københavns Kommune om en udtalelse i anledning af Deres henvendelse.

Kommunen afgav ved brev af 6. oktober 2008 en udtalelse til sagen.

Kommunen har anført, at det utvivlsomt er en lovlig kommunal opgave at tilvejebringe kolonihaver, men at der hverken i den skrevne lovgivning eller i kommunalfuldmagtsreglerne er hjemmel til at yde tilskud til de enkelte lejere af kolonihave-

lodder. Det er derfor kommunens opfattelse, at kommunen i forbindelse med udlejning af de kommunale kolonihaveområder skal sikre, at man ikke yder tilskud til de enkelte lejere, dvs. at kommunen er forpligtet til at opkræve markedsleje ved udlejning af kolonihaveområderne.

Til støtte for denne opfattelse har kommunen henvist til, at det er almindeligt antaget i den kommunalretlige litteratur og følger af tilsynets praksis, at en kommune som følge af kommunalfuldmagtsreglerne har pligt til at kræve markedsprisen for udlejning af et areal, herunder et kolonihaveområde, medmindre kommunen lovligt kan yde støtte til lejeren af det pågældende areal.

Kommunen har vurderet, at hverken kolonihaveloven eller andre love indeholder hjemmel til at yde tilskud til den enkelte kolonihavelejer. Kommunen har i den forbindelse bl.a. henvist til, at statsforvaltningen tidligere har udtalt, at kolonihaveloven ikke hjemler en fortrinsret til økonomisk dårligt stillede personer/familier, og at det heraf må følge, at der ikke må ydes tilskud til den enkelte lejer.

Kommunen har desuden henvist til, at spørgsmålet om pristigninger er overvejet i den betænkning, der ligger forud for kolonihaveloven, men at der til trods for disse bemærkninger og overvejelser ikke blev indsat bestemmelser i loven om leje-fastsættelse.

Med hensyn til, om der på ulovbestemt grundlag kan være hjemmel til at yde støtte, har kommunen henvist til, at kommunen er underlagt almindelige kommunalfuldmagtsprincipper om pligten til at handle økonomisk forsvarligt, almennytteskriteriet, forbudet mod, at en kommune tildeler ydelser til enkeltpersoner på baggrund af økonomiske eller andre sociale kriterier og lighedsgrundsætningen, som betyder, at tildeling af ydelser til enkeltpersoner med henblik på varetagelsen af en kommunal opgave skal ske efter kriterier, der er saglige i forhold til det kommunale formål med tildelingen.

I den forbindelse har kommunen bemærket, at hvor der i øvrigt er et lovligt kommunalt formål med en disposition, bliver den ikke ulovlig, alene fordi dispositionen er til fordel for en enkelt person.

Kommunen har endelig anført, at det er en betingelse for kommunal støtte til kultur, idræt, undervisning og sundhedsfremmende foranstaltninger, at disse stilles til rådighed for alle borgere i kommunen eller for en kreds af borgere, der er afgrænset efter saglige kriterier.

Deres bemærkninger til kommunens udtalelse

De er på vegne af Kolonihaveforbundet ved brev af 10. november 2008 fremkommet med bemærkninger til kommunens udtalelse.

De har bl.a. oplyst, at et meget stort antal kommuner udlejer betydelige arealer til kolonihaveformål. Kommunernes udlejning har gennem de sidste årtier været praktiseret således, at udlejningen ikke sker til markedspris. Priserne afspejler snarere kommunernes ønske om gennem en favorabel leje at støtte de rekreative og sociale formål, som er bærende for kolonihavebevægelsen, og som er baggrunden for vedtagelsen af kolonihaveloven.

Denne praksis er klart beskrevet i en rapport fra Miljøministeriets Kolonihaveudvalg. Rapporten lå til grund for vedtagelsen af kolonihaveloven. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at der hverken politisk eller juridisk var noget ønske om at ændre den hidtidige praksis på området.

De har desuden anført, at kommunalfuldmagten giver kommunen mulighed for at støtte tilvejebringelsen og etableringen af kolonihaver, idet der er tale om et lovligt kommunalt formål. At By- og Landskabsstyrelsen tidligere har udtalt til statsforvaltningen, at kolonihaveloven ikke gælder et krav om egentlig fortrinsberettigelse til dårligt stillede personer/familier betyder ikke, at kommunal støtte til kolonihavelejere er udelukket.

De har desuden henvist til, at støtte til kolonihavelejere ikke adskiller sig fra den støtte, som i sagens natur ydes til det antal personer, der kan udnytte en given kommunal facilitet, f.eks. gennem medlemskab af en idrætsforening. Rotationen blandt lejere af kolonihaver udgør omkring 10 % om året.

De har i øvrigt anført, at kommunalfuldmagtens forbud mod begunstiging af enkeltpersoner har til formål at hindre en usaglig favorisering, hvilket ikke gør sig gældende i nærværende sag.

Endelig har De henvist til, at Fødevareministeriet gennem årene har søgt at undgå stigninger i priserne for leje af kolonihaver, og at ministeriet udlejer jord til kolonihavebrug til en fast pris pr. kvm, der udelukkende pristalsreguleres.

Statsforvaltningens kompetence

Det tilsyn, som statsforvaltningen udøver over for en kommune, er et retligt tilsyn, der kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt kommunen har tilsidesat det retsgrundlag, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning, jf. § 48 i lov om kommunernes styrelse.¹

¹ Lovbekendtgørelse nr. 696 af 27. juni 2008

Med udtrykket retsgrundlag menes i denne forbindelse offentligretlig lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger.

Statsforvaltningen kan derfor ikke tage stilling til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der følger af den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger.

Statsforvaltningens kompetence omfatter ikke den lovgivning, der gælder ens for kommuner og private, eller spørgsmål af privatretlig karakter, herunder spørgsmål om erstatningsansvar uden for kontrakt og i privatretlige kontraktsforhold. I sager, hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil statsforvaltningen kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunalfuldmagtsreglerne og almindelige offentligretlige retsgrundsætninger.

Statsforvaltningen vil således kunne udtale sig vejledende om, hvorvidt Københavns Kommune under forhandlingerne med Kolonihaveforbundet har handlet i strid med kommunalfuldmagtsreglerne eller i strid med almindelige forvaltningsretlige principper ved at afvise at udleje grundarealer til kolonihaveforbundet til en pris, der er lavere end markedsprisen.

I den forbindelse vil statsforvaltningen kunne tage stilling til, om kolonihaveloven giver hjemmel for kommunal støtte til kolonihaveejere.

Statsforvaltningens udtalelse

Kolonihaveloven

Det fremgår af kolonihavelovens § 1, at den har til formål at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Lovens bestemmelser pålægger kommunerne en række beføjelser og pligter, dels som myndighed, dels som ejer i de situationer, hvor et kolonihaveareal ejes af en kommune. Kolonihaveloven indeholder efter statsforvaltningens opfattelse ikke bestemmelser, der omhandler kommunernes udlejning af grundarealer til kolonihaveformål, herunder spørgsmålet om udlejningsprisen.

Af forarbejderne² fremgår:

² Betænkning 2001-05-23 nr. 2003 over Forslag til lov om kolonihaver

"Miljø- og energiministeren har over for udvalget oplyst følgende:

At ministeren ikke deler kommunernes frygt for, at den foreslåede kolonihavelovgivning skal medføre, at der i fremtiden vil blive etableret færre kolonihaver, og at der derfor vil opstå øget efterspørgsel og prisstigninger. Kommunerne har selv meget stor indflydelse på disse spørgsmål. Kommunerne vil naturligvis kunne planlægge nye blivende kolonihaver på samme måde, som man planlægger for andre formål uden tanke på senere nedlæggelse. Der er alene tale om, at kommunerne skal betragte kolonihaverne som ligeværdige med anden arealanvendelse og tage forpligtelsen til at planlægge for kolonihaverne alvorligt. Med hensyn til forudsigelsen om, at kolonihaverne vil stige væsentligt i pris og dermed ikke længere vil være et fritidstilbud til den økonomisk ringere stillede del af befolkningen, har kommunerne også selv en meget stor indflydelse. Kommunerne ejer som bekendt ca. 40.000 af landets i alt ca. 62.000 kolonihaver, og de fastsætter selv jordlejen. Ved desuden at stille krav om, at Kolonihaveforbundets afhændelsesregler skal benyttes, kan priserne på kolonihavehusene også holdes nede på et rimeligt niveau. Kommunerne kan ligeledes imødegå prisstigninger ved at stille krav om maksimale husstørrelser og beskedne tekniske anlæg. Lovforslagets krav om, at lodderne i nye kolonihaver i gennemsnit ikke må være større end 400 m² er netop fastsat for at sikre, at kolonihavernes hidtidige funktion fastholdes fremover."

By- og Landsskabsstyrelsen har på statsforvaltningens telefoniske forespørgsel om, hvorvidt kolonihaveloven eller dennes forarbejder indeholder hjemmel for kommuner til at udleje kolonihavearealer til en pris, der ligger under markedsprisen udtalt følgende i en e-mail af 10. marts 2009:

"Kolonihavelovgivningen fra 2001 indeholder ikke retlige bestemmelser om prissætninger mv. for kolonihave-lejemål (lejekontrakter for lodder, ramme-lejekontrakter mv.), ligesom muligheder for offentlige tilskud e.l. ikke nævnes.

I den udstrækning kommunale myndigheder er involverede som ejere, udlejere e.l., da gælder således - udover evt. sektorlovgivning - de almindelige skrevne og uskrevne kommunalretlige regler og principper.

Lovgivningen tilsigter generelt bysociale hensyn samt ligestillet hermed hensyn til bybefolkningens by-friluftsliv og by-fritidsliv."

Statsforvaltningen vurderer på denne baggrund, at kolonihaveloven eller dennes forarbejder ikke indeholder hjemmel for kommuner til at udleje grundarealer til kolonihaveformål til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Statsforvaltningen har ved denne vurdering lagt vægt på, at de drøftelser, som fandt sted under udvalgsbehandlingen af lovforslaget, om risikoen for prisstigninger, ikke har givet anledning til, at der blev optaget bestemmelser om lejefastsættelse i loven. Da loven ikke i øvrigt ses at have til formål at regulere lejefastsættelsen, kan det forhold, at spørgsmålet om lejefastsættelse er blevet berørt under udvalgsbehandlingen, efter statsforvaltningens opfattelse ikke i sig selv udgøre en lovhjemmel.

Kommunalfuldmagtsreglerne

Efter reglerne om kommunalfuldmagt har kommuner uden egentlig lovhjemmel adgang til at foretage visse dispositioner af økonomisk art. Kommunalfuldmagten begrænses af lovgivningen og en række retsgrundsætninger.

En kommune kan således ikke uden lovhjemmel begunstige enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner, hverken ud fra et økonomisk eller socialt transskriterium eller i øvrigt.

Dog kan en kommune yde støtte til enkeltpersoner, hvis der foreligger en kommunal interesse. Den omstændighed, at virkningen af en kommunal disposition er til fordel for en enkelt person, indebærer ikke i sig selv, at den pågældende disposition bliver ulovlig. Det er imidlertid en betingelse, at hovedformålet med den kommunale støtte ikke er at hæve levestandard m.v. for personen eller gruppen af personer, som støttes.³

En kommunes adgang til at disponere inden for kommunalfuldmagten begrænses af et krav om forholdsmæssighed. Kommunal støtte skal således stå i et rimeligt forhold til den kommunale interesse.⁴ Kommunen skal desuden handle økonomisk forsvarligt, hvilket for så vidt angår spørgsmålet om lovligheden af kommunal støtte til enkeltpersoner bl.a. har som konsekvens, at kommunen ikke må yde støtte i tilfælde, hvor formålet kan opnås på anden måde, f.eks. gennem reguleringslovgivningen.

Ved fortolkningen af kommunalfuldmagtsreglerne må der i et vist omfang anlægges omgåelses- og konsekvensbetragtninger. Det må derfor vurderes, om de resultater, der umiddelbart følger af kommunalfuldmagtsreglerne, indebærer en mulighed for at omgå kommunalfuldmagtsreglerne, eller om de umiddelbare resultater har uoverskuelige konsekvenser, der betyder, at dispositionen alligevel ikke kan anses for omfattet af kom-

³ Jf. i det hele "Kommunernes opgaver", Karsten Revsbech, s. 59 ff, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2005, 1. udgave (herefter blot kaldet "Kommunernes opgaver")

⁴ "Kommunernes opgaver", s. 70

munens adgang til at disponere efter kommunalfuldmagtsreglerne, f.eks. fordi en i princippet lovlig støtte vil resultere i en uoverskuelig konkurrence med det private erhvervsliv.⁵ Ved anvendelsen af reglerne om kommunalfuldmagten og de begrænsninger og krav, der er en del af disse regler, må der for oftest foretages en afvejning af på den ene side den munale interesse i en foranstaltning og på den anden side et eller flere modstående hensyn. Denne afvejning fører i nogle tilfælde frem til, at en kommunal støtte er lovlig, blot den er af begrænset omfang eller kan siges at være under en bagatelgrænse.⁶

I forbindelse med en sag om en kommunes adgang til lovligt at erhverve arealer til kolonihaveformål i Sverige har statsforvaltningen den 27. februar 2007 udtalt, at etablering af kolonihaver kan være en lovlig kommunal opgave under forudsætning af, at disse stilles til rådighed for alle borgere i kommunen eller for en kreds af borgere, der er afgrænset efter saglige kriterier. Statsforvaltningen lagde ved udtalelsen vægt på, at kommunerne i et vist begrænset omfang ved lov er tillagt en kompetence til at varetage opgaver i relation til kolonihaver, og at mange kommuner igennem mange år har ejet arealer, der anvendes til kolonihaver af kommunernes borgere ved at kommunerne selv udlejer haverne til de enkelte kolonihavebrugere eller via kommunernes udlejning af arealerne til kolonihaveforbundet.

Statsforvaltningen finder således, at Københavns Kommune har en kommunal interesse i at besidde og udleje arealer til kolonihavebrug med det formål at sikre, at kommunens borgere har adgang til at leje og benytte kolonihaver.

Efter en samlet vurdering finder statsforvaltningen, at Københavns Kommune på det foreliggende grundlag ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne har mulighed for at udleje kolonihavearealer til Kolonihaveforbundet til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Statsforvaltningen har ved denne vurdering lagt vægt på, at en sådan udlejning af kolonihavearealer vil udgøre støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner. Statsforvaltningen finder, at det i denne forbindelse ikke har betydning, at støtten i givet fald ville komme samtlige lejere af kommunens kolonihavearealer til gode, eftersom der er tale om en begrænset del af kommunens borgere.

Statsforvaltningen har desuden lagt vægt på, at det ikke fremgår af oplysningerne i sagen, at en sådan kommunal støtte er nødvendig for at sikre, at kommunens borgere fortsat har mulighed for at leje og benytte kolonihaver. Efter statsforvaltningens

⁵ "Kommunernes opgaver" s. 71

⁶ "Kommunernes opgaver" s. 83

gen opfattelse varetages den kommunale interesse i at sikre borgernes adgang til kolonihaver ved, at kommunen besidder og udlejer arealer til kolonihaveformål. Det ses ikke påvist, at udlejning til markedsprisen vil betyde sådanne prisstigninger, at tilbudet om at leje en kolonihave ikke kan benyttes af kommunens borgere. Dermed vil kommunens støtte i form af en reduceret lejepris ikke stå i et rimeligt forhold til kommunens interesse.

Fastlæggelse af markedsprisen

Statsforvaltningen har ikke fundet anledning til at udtale sig vedrørende spørgsmålet om, hvilke principper der skal eller kan anvendes ved fastlæggelsen af markedsprisen for udlejning af kolonihaver.

Statsforvaltningen skal dog bemærke, at det forhold, at det måtte være vanskeligt at finde frem til en objektivt konstaterbar markedspris, ikke fritager kommunen for pligten til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser herpå, f.eks. ved undersøgelser af lejeniveauet for tilsvarende arealer.⁷

Udlejning til kostpris

En kommunes adgang til uden lovhjemmel at udøve erhvervsvirksomhed er begrænset af to hovedregler: et forbud mod, at kommuner påtager sig opgaver, der udelukkende eller overvejende har til formål at sikre kommunen en profit eller fortjeneste og et forbud mod at drive handel, håndværk, industri eller finansiel virksomhed.⁸

Disse principper har som konsekvens, at en kommune ikke må udleje arealer til en pris, som er højere end markedsprisen, da kommunen derved vil opnå en uretmæssig fortjeneste. En kommune kan således ikke udleje et areal til en pris, der er højere end markedsprisen med henvisning til, at kostprisen er højere end markedsprisen.⁹

Det skal hertil bemærkes, at der ikke kan antages at gælde et hvile-i-sig-selv-princip for kommuners udlejning af grundarealer.¹⁰

I tilfælde, hvor markedsprisen er højere end kostprisen, vil det være lovligt for kommunen at leje ud til markedspris, så længe formålet ikke er at opnå en fortjeneste.¹¹

⁷ Se bl.a. "Kommunernes opgaver" s. 148 og 276

⁸ Disse principper er beskrevet nærmere i "Kommunernes opgaver" s. 89ff og s. 95ff

⁹ Jf. "Kommunernes opgaver" s. 276

¹⁰ Se bl.a. for så vidt angår kommunal jordforsyning "Kommunernes opgaver" s. 154

¹¹ Jf. "Kommunernes opgaver", s. 93

Såfremt en kommune afholder udgifter til f.eks. byggemodning eller lignende af arealer med henblik på udlejning, kan det re i strid med kommunens forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt, hvis kommunen på tidspunktet for dispositionen er bekendt med, at omkostningerne ikke kan forventes dækket af markedslejen.¹²

Dog kan der være en sådan kommunal interesse i at udleje arealerne, at det efter en konkret vurdering må anses for lovligt at afholde disse udgifter, selvom de ikke kan forventes dækket af lejen.

Forvaltningsretlige problemstillinger

En kommunes beslutning om, på baggrund af en anmodning, at yde støtte inden for kommunalfuldmagten må antages at være en afgørelse. Tilsvarende vil en kommunes afslag på at yde støtte – f.eks. i form af udlejning af grundarealer til en pris, der er lavere end markedsprisen – være en afgørelse.

Hvor kommunen ikke efter lovgivningen er forpligtet til at yde støtte til et bestemt formål, vil kommunen således kunne beslutte ikke at yde støtte til formålet. Afgørelsen om ikke at yde støtte er imidlertid undergivet forvaltningslovens krav om partshøring, begrundelse m.v.¹³ Dette indebærer bl.a., at kommunens angivelser om de retsregler m.v., som er indeholdt i begrundelsen skal være objektivt korrekte.¹⁴

Også når en kommune disponerer efter kommunalfuldmagtsreglerne er den underlagt de almindelige forvaltningsretlige krav om saglighed og lighed. Kommunens eventuelle afslag på at yde støtte efter kommunalfuldmagtsreglerne skal således være sagligt begrundet og må ikke indebære en forskelsbehandling i forhold til sammenlignelige sager.¹⁵

Statsforvaltningen anser på denne baggrund kommunens afslag om at yde støtte ved at udleje kolonihavearealer til Kolonihaveforbundet til en pris, der er lavere end markedsprisen, for en afgørelse, som bl.a. skal træffes ud fra saglige hensyn.

Som anført ovenfor finder statsforvaltningen, at Københavns Kommune ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne kan udleje kolonihavearealer til en pris, der er lavere eller højere end markedsprisen.

¹² Jf. "Kommunernes opgaver" s. 154

¹³ "Kommunernes opgaver" s. 68

¹⁴ "Forvaltningsret" s. 565, Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., 2. udgave 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

¹⁵ "Kommunernes opgaver" s. 70 og "Forvaltningsret" s. 340, Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., 2. udgave 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

På denne baggrund kan det ikke anses for usagligt, at kommunen overfor Kolonihaveforbundet har afslået at udleje areaerne til en pris, der er lavere end markedslejen, med henvisning til, at dette ikke er lovligt efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Når der ses bort fra spørgsmålet om støtte, vil forhandlingerne mellem kommunen og Kolonihaveforbundet om lejens størrelse være af privatretlig karakter og dermed ikke omfattet af forvaltningsretlige regler.

Sammenfatning

Det er statsforvaltningens vurdering, at Københavns Kommune ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne kan udleje kolonihavearealer til en pris, der er lavere end markedsprisen, eftersom der vil være tale om kommunal støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner uden, at der er påvist en rimelig kommunal interesse.

Det er desuden statsforvaltningens vurdering, at Københavns Kommune ikke kan udleje kolonihavearealer til en pris, der er højere end markedsprisen, eftersom der vil være tale om, at kommunen opnår en uretmæssig fortjeneste.

Med venlig hilsen

Lone Birgitte Christensen
kontorchef/

Christina Thomsen
fuldmægtig