

MRF 2025.133

Retten i Koldings dom 15. december 2025, sag BS-38735/2024-KOL

Frivillig forening af kolonihaveejere (adv. Foldschack v. adv. Simon Castellani) mod Vejle Kommune (adv. Jens Flensborg)

Ikke grundlag for at underkende gyldigheden af Vejle Kommunes tre lokalplaner om kolonihaveområder med bebyggelsesgrad og udstykningsregler, da lokalplanerne var vedtaget i overensstemmelse med planlovens regler. Søgsmålsfristen var overskredet i forhold til den ene lokalplan, hvorfor afvisning i forhold til denne lokalplan.

Baggrunden for sagen var, at Vejle Kommune havde vedtaget tre lokalplaner. Lokalplan 1 vedrørte en kolonihaveforening med 18 selvstændigt matrikulerede havelodder, lokalplan 2 vedrørte et kolonihaveområde med 124 havelodder, der ikke var selvstændigt udmatrikulerede, og lokalplan 3 vedrørte et kolonihaveområde med 280 haveloder fordelt på seks kolonihaveforeninger. Med lokalplanerne blev der indført en maksimal bebyggelse på 50 m² for havelodder mindre end 300 m² og maksimal bebyggelse på 80 m² for havelodder større end 300 m². Supplerende indeholdt lokalplan 2 bestemmelser om udstykning og bebyggelses placering, og lokalplan 3 indeholdt et forbud mod udstykning i bestemte delområder. En række kolonihaveejere gjorde indsigelser i forbindelse med lokalplanforslagene behandling og dannede en forening (F), som efter planvedtagelserne anlagde sag mod kommunen med påstand om, at kommunen skulle anerkende at de tre lokalplaner var ugyldige. Til støtte herfor gjorde F bl.a. gældende, at et havelod er en foreningsretligt vedtagne haveopdeling, som ikke kan underlægges kommunal regulering, men alene kan ændres ved foreningsretlig beslutning, at den tidligere kommuneplan fra 2001 indeholdt en maksimal bebyggelse pr. havelod på en 30 m², som kommunen havde undladt at håndhæve, hvorfor der var

indtrådt passivitet, at den nye lokalplan de facto vil betyde en minimering af den eksisterende bebyggelse, samt at lokalplanerne var i modstrid med kolonihaveloven. Kommunen påstod for de ene lokalplan afvisning, da søgsmålsfristen var overskredet. I forhold til de to andre lokalplaner påstod kommunen frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at lokalplanerne var tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens regler. Kommunen afviste, at lokalplanerne var i modstrid med kolonihaveloven, og henviste bl.a. til, at lokalplanerne ikke medførte nedlæggelse af kolonihaver, og at der efter kolonihavelovens § 2 er forbud mod anvendelse som helårsbeboelse. Byretten lagde til grund, at F havde processuel partsevne og retlig interesse i den nedlagte påstand, men at søgsmål vedrørende lokalplan nr. 1 var anlagt efter søgsmålsfristens udløb, hvorfor denne del af søgsmålet blev afvist. I forhold til lokalplan nr. 2 og nr. 3 lagde retten til grund, at lokalplanerne var vedtaget efter fremgangsmåden i planloven, og at høringsreglerne var overholdt. I relation til begrebet havelod lagde retten til grund, at dette indgår i kolonihavelovens § 2, stk. 3, og at "havelod" derfor ikke er en indholdslos standard. Herefter fandt byretten, at lokalplanerne var gyldigt vedtaget, og frifandt kommunen.

Kommentar: Dommen må tages som udtryk for, at der i forhold til frivillige lokale foreninger gælder en vidtgående søgsmålskompetence i sager, der direkte angår foreningens formål. I relation til udfaldet kan dommen ikke anses for overraskende, da sagsøgers argument om havelodder vil betyde, at kolonihaveområder i betydelig grad ville være unddraget lokalplanregulering, hvilket der ikke ses holdepunkter for. Lokalplanerne har alene fremadrettet virkning og kan ikke danne grundlag for indgreb i eksisterende bebyggelser. Dette gælder, selv om den eksisterende bebyggelse må anses for ulovligt opført efter anden lovgivning, idet en håndhævelse i givet fald må ske efter den lovgivning, som måtte være blevet overtrådt. Supplerende kan dog bemærkes, at i det omfang, som eksisterende begninger i de tre kolonihaver måtte være i modstrid med kolonihaveloven, vil håndhævelse af denne overtrædelse ikke skulle ske efter planloven, men efter kolonihaveloven, jf. forudsætningsvis Planklagenævnets afgørelse af 21. september 2026 (j.nr. 25/12075), der bringes på MRF senere.



RETTEEN I KOLDING DOM

afsagt den 15. december 2025

Sag BS-38735/2024-KOL

Sagsøger (Frivillig forening)
(advokat Foldschack ved advokat Simon Castellani)

mod

Vejle Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande
Retten har modtaget sagen den 7. august 2024.

Sagsøger (Frivillig forening) har nedlagt påstand, om at Vejle Kommune skal anerkende, at Lokalplan nr. 1, Lokalplan nr. 2 og Lokalplan nr. 3 er ugyldige.

Vejle Kommune har nedlagt påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

Oplysningerne i sagen

I januar og februar 2024 vedtog Vejle Kommune i alt 10 lokalplaner for kommunens i alt 19 kolonihaveområder med et tilhørende kommuneplantillæg. Kolonihaveområderne omfatter efter det oplyste ca. 1.000 kolonihavelodder, der ikke hidtil havde været lokalplanlagt. Lokalplanerne var i offentlig høring fra den 17. marts til den 19. maj 2023 (forlænget til den 9. juni 2023 for Lokalplan nr. 3) og blev vedtaget endeligt af Vejle Byråd den 17. januar 2024 og offentligt bekendtgjort den 26. februar 2024.

Samtidig med vedtagelsen af lokalplanerne vedtog Vejle kommune et kommuneplantillæg Tillæg nr., hvori den samlede bebyggelse i kommunens kolonihaver ændredes fra 30 kvadratmeter til 50 kvadratmeter for havelodder under 300 kvadratmeter og 80 kvadratmeter for havelodder mere end 300 kvadratmeter.

Lokalplan nr. 1 vedrører Kolonihaveområde 1 og omfatter 18 selvstændigt udmatrikulerede haveloder, der ikke er organiseret i en haveforening.

Lokalplan nr. 2 vedrører Kolonihaveområde 2 og omfatter ca. 124 haveloder organiseret i en haveforening. Havelodderne er beliggende på en stor matrikel og er ikke særskilt udmatrikulerede. Der er tale om ikke varige kolonihaver, hvilket betyder, at de kan nedlægges, hvis ejeren ønsker at disponere over arealet til andet formål. Lokalplan nr. 3 vedrører Kolonihaveområde 3 og omfatter ca. 280 havelodder fordelt på seks haveforeninger, heraf fire med havelodder på privat ejet jord og to med havelodder på kommunalt ejet jord.

Med lokalplanerne er der bl.a. vedtaget en maksimal bebyggelsesprocent på 50 kvadratmeter for havelodder mindre end 300 kvadratmeter og 80 kvadratmeter for havelodder større end 300 kvadratmeter.

Lokalplan nr. 2 indeholder bl.a. bestemmelser om udstykning og bebyggelsens omfang og placering. Det er således i § 4 bestemt, at der ikke må foretages yderligere udstykning i lokalplanområdet, og at bestående havelodder ikke må sammenlægges/nedlægges, således at det enkelte havelod ikke må være mindre end 350 kvadratmeter.

Lokalplan nr. 3 indeholder ligeledes i § 4 en bestemmelse om udstykning, idet det er bestemt, at der i delområde 1, 2 og 3 ikke kan ske udstykning, og at nye havelodder i delområde 4 i gennemsnit ikke må være større end 400 kvadratmeter, hvor mindste havelod skal være mindst 350 kvadratmeter og største højst 500 kvadratmeter. Det er tillige bestemt, at bestående havelodder ikke må sammenlægges/nedlægges, således, at den enkelte havelod ikke må være mindre end 350 kvadratmeter ved opdeling af havelodder. Endelig er det bestemt, at de oprindelige havelodsafrænsninger skal respekteres, og at byggeafstand til havelodsskel skal respekteres ved bebyggelse på to eller flere sammenhængende havelodder. Endvidere indeholder lokalplanen i § 10 en bestemmelse om, at der i delområde 4 skal oprettes en haveforening, når den første tilladelse til bebyggelse bliver givet, og at haveforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af bl.a. fælles opholdsarealer.

Forklaringer

Vidne 1 har i det væsentlige forklaret, at hun er næstformand i

Sagsøger (Frivillig forening). Hendes rolle er at tage vare på medlemmerne i foreningen. Hun er selv førtidspensionist. Medlemmerne har alle diagnoser, og der er mange sårbare personer. De hjælper og støtter hinanden. De er en stor fæl-

milie og kan ikke klare at være andre steder. De deltog i byrådsmødet, da sagen om Lokalplan nr. 3 blev behandlet. De var 132 mennesker. De indgav 183 indsigelser. Ca. 85% af kolonisterne har overbebygget, og over 70 % bor i deres kolonihaver hele året. De har lavet en podcast og en sang, der fortæller noget om, hvem de er. De deltog i alle de møder om lokalplanerne, de har snuset op. En tidligere formand for teknisk udvalg i kommunen, Person, har tidligere sagt, at man skulle lovliggøre alle byggerierne i haveforeningerne, men det er fjernet fra referatet. De har ikke følt sig hørt i forbindelse med høringsprocesserne. Kommunen har ikke spurgt ind til de sociale følgevirkninger. Der bor flygtninge, der flyttede ind i 90'erne. De fik lov at købe grunde med midler, de lånte af kommunen, men det har de ikke dokumentation for. De måtte bygge boliger på op til 150 kvadratmeter, og dengang var kommunen glade. Det er bestyrelserne i de forskellige haveforeninger, der bestemmer. Man skal spørge bestyrelsen, hvis man vil flytte en hæk. Kommunen har sagt, at de kunne bygge, som de ville, når bare de overholdt afstand til skel og højdekrav mv. De har søgt om lovliggørelse af deres huse. Mange af de 183 personer, der gjorde indsigelse mod lokalplanerne, blev medlemmer af Sagsøger (Frivillig forening). De er ca. 100 medlemmer. Hun ejer to matrikler under Lokalplan nr. 3. Hun har fået ændret sin status fra fritidshus til kolonihavehus.

Vidne 2 har i det væsentlige forklaret, at han er ansat i Vejle kommune som Stilling for kolonihaveteamet. Han blev ansat den 1. januar 2021, da Vejle kommune besluttede at udarbejde lokalplaner. Han er uddannet arkitekt og byplanlægger. Der var en forudgående proces, hvor politikerne var enige om at gøre noget ved kolonihaverne, hvor byggerierne var vokset og vokset. I 2018 mødtes kommunen med repræsentanter fra de forskellige haveforeninger og informerede om den forestående proces med udarbejdelse af lokalplaner og den efterfølgende lovliggørelsesproces med fokus på overbebyggelse. Først ville kommunen lave en retlig godkendelse for dem, der overholdt lokalplanerne, hvorefter man ville kræve de resterende bebyggelser fysisk lovliggjort. Det har forud for vedtagelsen af lokalplanerne krævet både byggetilladelse og landzonetilladelse, hvis man lovligt skulle opføre et byggeri på en havelod. Kommunen har imidlertid kunnet konstatere, at karakteren af kolonihaveområderne var ved at forsvinde, og at folk boede i områderne hele året. Problemet med helårsbeboende var dog ikke en del af opgaven. Byggerierne i området blev større og større, men kommunen havde ikke givet tilladelser til byggerierne, og der var heller ikke søgt om tilladelser. Det var ikke sket ved knopskydninger; husene blev opført i størrelser på 100 og 150 kvadratmeter. Det var billige byggegrunde. Lokalplanerne skulle laves ud fra intensio-nerne i kolonihaveloven. Størrelsen på kolonihavebebyggelse ligger typisk på 50-60 kvadratmeter. På grund af corona blev han først ansat 2021. Af kolonihaveloven fremgår, at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold. Lokalplanerne betød, at kommuneplanen skulle ændres, idet bebyggelserne ifølge kommuneplanen kun måtte udgøre 30

kvadratmeter. De ønskede at gøre rammerne mere tidssvarende og blev enige om 80 kvadratmeter for den samlede på hver enkelt havelod, hvilket betyder alt under tag. Derfor blev der stillet forslag om kommuneplantillæg Tillæg nr. Formålet hermed var at gøre det nemmere. Hvis man bygger inden for principperne i lokalplanen, kan det gøres uden ansøgning om landzonetilladelse og uden ansøgning om byggetilladelse.

Forslag til lokalplanerne blev sendt med almindelig post til alle ejere, lejere, brugere og naboer, der kunne blive berørt af planerne. Han vidste ikke, hvem der var lejere af de enkelte havelodder og skrev derfor til haveforeningerne og bad dem oplyse, hvem der var lejere af. To haveforeninger; Haveforening 1 og Haveforening 2 ønskede ikke at oplyse, hvem der var deres lejere. Han fik imidlertid oplysningerne via nogle andre haveforeninger. Mange breve kom retur, fordi de blot var stilet til "kolonist af havelod X". Haveforening 3 havde ikke fuldt overblik over deres lejere og ville selv sende forslagene ud, alternativt sende forslaget til havelodden. Forslaget blev ligeledes offentliggjort på Vejle kommunes hjemmeside. Han har holdt møder med bestyrelserne i alle haveforeninger og har deltaget i infomøder, borgermøder mv.

Han har ikke haft fysisk kontakt med Sagsøger (Frivillig forening), men foreningen havde 14 spørgsmål og eller bemærkninger, som alle blev besvaret og eller kommenteret. Foreningen havde dengang en anden advokat end advokat Simon Castellani.

Kommunen modtog i alt 183 indsigelser til alle 10 lokalplaner. De fleste kom på mail. De puljede indsigelserne efter deres karakter, idet mange handlede om det samme. Det fyldte i alt 1.100 sider. I Vejle kommune blev politikerne enige om, at 50 kvadratmeter var en passende størrelse, hvortil kommer 3 x 10 kvadratmeter til småbygninger.

I Haveforening 3 er havelodderne meget smalle. Det er en "ikke varig haveforening". For så vidt angår denne haveforening medtog de derfor i lokalplanen en bestemmelse om, at der med kommunalbestyrelsens tilladelse kunne gennemføres mindre ændringer i havelodsopdelingen, når det skete af hensyn til en bedre indretning af haveloddene.

Havelodder er ikke det samme som matrikelskel, men en havelod er defineret i koloniaveloven. Bestemmelserne i lokalplanen om lodzoner mod havelodsskel (bebyggelsens placering) er holdt op mod de allerede eksisterende havelodsskel.

Lovliggørelsesprocessen er startet op. Der er udstedt i alt 44 påbud om lovliggørelse, hvoraf 24 er påklaget.

Han har afholdt et teammøde med Sagsøger (Frivillig forening) den 30. maj 2024, hvor advokat Simon Castellani repræsenterede Sagsøger (Frivillig forening). Den 21. august 2024 har han ligeledes skrevet til advokat Simon Castellani om, at der ikke var klageadgang over kommunens beslutning om en dronelflyvning.

Formålet med lokalplanerne var at lave et lovmæssigt grundlag for retligt og fysisk at lovliggøre af bebyggelserne i kolonihaverne, idet der hverken var søgt eller givet de tilladelser, der var påkrævet til de eksisterende bebyggelser. Havelodsskellene er bestemt af de i forvejen eksisterende hække eller plankeværk. Det er haveforeningerne, der har bestemt, hvor de eksisterende hække og plankeværk er placeret. De har ikke drøftet opdelingen med f.eks. Skat. Planklagenævnsafgørelser er tillagt opsættende virkning. De påklagerede påbud vedrører i det væsentlige overbebyggelser og bebyggelser for tæt på havelodsskel, men der kan være personlige eller økonomiske forhold inddraget i klagerne.

Vejle kommune har set på, hvad andre kommuner har gjort i forhold til størrelser og skel. Der er mange andre kommuner, der laver havelodsskel. Kommunen er godt klar over, at lokalplanerne har sociale og økonomiske konsekvenser. På buddene går ikke på helårsbeboelse. En lokalplan er en erstatningsfri regulering.

Parternes synspunkter

Sagsøger (Frivillig forening)
ført følgende

har i sit påstandsdokument an

”

ANBRINGEDER

Ad. Formaliteten

Det gøres gældende, at Sagsøger (Frivillig forening) har retlig interesse i sagen, da medlemmerne af foreningen er samlet og individuelt berørte af lokalplanerne.

I forhold til ændringen i sagsøgers påstande gøres det gældende, at sagsøgte var bekendt med, hvilke lokalplaner tvisten omhandlede på tidspunktet for sagsanlæggelsen, ligesom søgsmålsfristen i planlovens § 62, stk. 1 ikke skal tolkes så restriktivt som fremhævet af sagsøgte.

Ad. Materialiteten

Det gøres gældende, at lokalplanerne er behæftet med betydelige fejl, idet de henviser til en tidligere retstilstand, som alene har hjemmel i en kommuneplan fra 2021.

Kommuneplanen indeholdt oprindeligt maksimal bebyggelse pr. "have lod" af 30 m². Ved lokalplanerne blev der vedtaget en større adgang til at bebygge et havelod.

Indledende skal det i denne forbindelse bemærkes, at et "havelod" ikke udgør en retlig standard, såsom én "matrikel". Allerede henvisningen til en maksimal bebyggelse pr. havelod er derfor en henvisning til en indholdsløs standard.

For de områder, hvor der ikke er sket udmatrikulering, er havelodderne en foreningsretlig størrelse. Havelodderne kan derfor ændres ved foreningsretlig beslutning. Af samme grund foretages der ikke individuel beskatning af havelodder, som alene beskattes i henhold til den matrikel, de tilhører.

En opdeling i havelodder er således alene bindende for foreningerne og dens medlemmer, men er ikke bindende udadtil. En ikke udmatrikuleret haveforening er således et samlet retssubjekt i forhold til rettigheder og regulering.

Lokalplanerne forsøger at ændre på denne forenings- og ejendomsretlige tilstand ved at forbyde sammenlægning og opdeling af havelodderne. Det skal i denne forbindelse fremhæves, at der herved er tale om et væsentligt indgreb i foreningernes autonomi og dispositionsret over egne arealer, herunder arealer som er ejet af foreningerne.

Et havelod er en foreningsretligt vedtagne haveopdeling, som ikke kan underlægges kommunal regulering på den måde, som det er forsøgt i ved lokalplanerne.

Lokalplanernes regulering i forhold til havelodsskel mv. har således ingen reel retskraft i forhold til reguleringen af maksimalbebyggelse af havelodderne.

Det gøres gældende, at Vejle Kommune har udvist myndighedspassivitet i forhold til den tidligere anvendelse af haveforeningernes arealer, samt at lokalplanerne ikke er udarbejdet under hensyntagen til det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.

Vejle Kommune forsøger således at reparere på den situation, at kommunen ikke har varetaget sit ansvar som bygningsmyndighed, ved betids at have informeret borgerne om adgangen til at bebygge arealerne.

Det bør fremhæves, at de vedtagne lokalplaner de facto vil betyde en minimering af den eksisterende bebyggelse, som vil resultere i store økonomiske og sociale tab for medlemmerne af sagsøger. Tab der kunne have været undgået ved en lovliggørelse af eksisterende forhold.

Det bemærkes i denne forbindelse, at mange af ejendommene er blevet handlet med den eksisterende bebyggelse, hvorfor ejerne af havelodderne ikke selv har opført huse, som strider mod de nye lokalplaner.

Den manglende byggemyndighedsregulering har bevirket, at områderne har været under en mangeårig udvikling, hvor husene er blevet større end de 30m². Forud for vedtagelsen af maksimalbebyggelsen i kommuneplanen af 2021 var der ikke vedtaget regler om maksimalbebyggelse i områderne.

Det gøres gældende, at haveforeningerne og havelodshavernes sociale og økonomiske tab ville have haft en væsentlig betydning for lokalplanerne, såfremt dette havde været inddraget i forhold til sikringen af proportionalitet i sagsbehandlingen.

Videre skal det i denne sammenhæng fremhæves, at sagsbehandlingen vedrørende vedtagelsen af lokalplanerne har været mangelfuld, da der ikke blev foretaget individuel høring af de berørte borgere.

For de varige kolonihaver gøres det gældende, at lokalplanerne ikke er udarbejdet i overensstemmelse med det forvaltningsretlige specialitetsprincip, idet lovgiver eksplicit har redegjort for kommunalbestyrelsens kompetence i forbindelse med hel og delvis nedlæggelse af kolonihaver i lov om kolonihaver (kolonihaveloven) §§ 4 og 5.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lokalplanændringer, der medfører rådighedsbegrænsninger, kan sidestilles med ekspropriation.
...

Vejle Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende anbringender:

”...

1. Anbringender til støtte for afvisningspåstanden

2.1 Sagsøgeren har ikke partsevne og retlig interesse i sagen

Til støtte for den nedlagte påstand om afvisning gør Vejle Kommune

gældende, at Sagsøger (Frivillig forening), ikke har påvist den fornødne partsevne og retlige interesse i søgsmålet, men at det primært er omkostningsmæssigt begrundet, at foreningen er sagsøger.

Det er ikke en betingelse for at kunne sagsøge, at der er sikkerhed for, at sagsøgeren kan betale eventuelle sagsomkostninger til modparten. Det følger imidlertid af retspraksis, at en sag kan afvises, hvis et søgsmål via en forening har til formål at omgå retsplejelovens regler om sagsomkostninger, jf. U 2000.1575 H, U 2014.100 V og U 2017.2439 (nævnt i Karnovs noter til RPL § 255). Vejle Kommune finder ud fra de foreliggende oplysninger, at det er tilfældet i den aktuelle sag.

Ifølge vedtægterne (bilag 3) er foreningen stiftet i april 2023, dvs. umiddelbart efter Vejle Kommunes offentliggørelse af de omhandlede lokalplanforslag i marts 2023 (bilag C). Foreningen er tilsyneladende åben for enhver, jf. § 3.1, og ledes af en selvsupplerende bestyrelse, jf. § 5, som har enekompetencen til at ændre vedtægterne, jf. § 8. Der påhviler ikke bestyrelsen eller foreningens medlemmer nogen personlig hæftelse for foreningens forpligtelser, jf. § 6. Der foreligger herudover ingen oplysninger om den sagsøgende forenings aktiviteter udover anlægget af nærværende sag. Det er endelig ikke oplyst eller sandsynliggjort, at den sagsøgende forening har tilstrækkelige midler til at betale eventuelle sagsomkostninger, som måtte blive pålagt i den anlagte sag.

Vejle Kommune gør gældende, at disse forhold underbygger, at det primære formål med at anlægge retssagen via foreningen er at omgå retsplejelovens regler om sagsomkostninger.

At de berørte haveforeninger ifølge replikken ikke har ønsket at medvirke til sagen, og at den sagsøgende forening ifølge medlemslisten (bilag 4 og 5) har medlemmer, som er kolonister med havelodder i de i sagen omhandlede kolonihaveområder, ændrer ikke på formodningen om, at søgsmålet via den sagsøgende forening alene er omkostningsmæssigt begrundet. Det gælder særligt, da der ikke i øvrigt er nogen forklaring på, hvor for retssagen ikke er anlagt af en eller flere af de berørte kolonister.

1.2 Særligt om afvisningen af sagsøgeren påstande for så vidt angår Lokalplan nr. 1

I replikken af 9. december 2024 udvidede sagsøgeren påstanden til også at omfatte spørgsmålet om gyldigheden af Lokalplan nr. 1 (bilag I). Herover for nedlægger Vejle Kommune påstand om afvisning.

Det gøres gældende, at søgsmålsfristen på 6 måneder i planlovens § 62, stk. 1, var overskredet på det tidspunkt, hvor påstanden blev nedlagt. Lokalplanen blev offentligt bekendtgjort den 26. februar 2024, hvorfor søgsmål skulle være anlagt senest 26. august 2024. Den offentlige bekendtgørelse (bilag J) indeholdt oplysning om søgsmålsfristen, jf. forvaltningslovens § 26. For Lokalplan nr. 1 blev påstanden om ugyldighed først fremsat i replikken af 9. december 2024, hvorfor søgsmålsfristen er overskredet med ca. 3½ måned.

Overholdelse af søgsmålsfrister administreres ifølge retspraksis restriktivt, hvilket også bør ske i denne sag. Offentligheden og planmyndigheden har en interesse i inden rimelig tid at have sikkerhed for, hvad der kan og skal administreres efter. I den konkrete sag er der herudover et særligt hensyn til de berørte ejere af kolonihavelodder inden for lokalplanen, hvoraf en del efter det oplyste i replikken ikke har ønsket at medvirke til sagen, og således ikke har noget ønske om, at lokalplanen tilsidesættes.

Der foreligger heller ikke undskyldende omstændigheder, som kan begrunde, at der bortses fra den betydelige overskridelse af søgsmålsfristen i relation til Lokalplan nr. 1. Det bemærkes herved, at sagsøgeren rettidigt anlagde retssag om gyldigheden af Lokalplan nr. 2 og Lokalplan nr. 3, og således var eller i hvert fald burde have været opmærksom på søgsmålsfristen for Lokalplan nr. 1 også.

2. Anbringender til støtte for frifindelsespåstanden

3.1 Overordnede anbringender

Det gøres overordnet gældende, at Lokalplan nr. 1, Lokalplan nr. 2 og Lokalplan nr. 3, er lovlige og gyldige.

Lokalplanerne er tilvejebragt med hjemmel i planloven og i overensstemmelse med lovgivningen i øvrigt, samt under overholdelse af planlovens regler om forudgående offentlighed. Lokalplanerne varetager herudover alene saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn, og er ikke udtryk for en tilsidesættelse af det almindelige forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, ligesom lokalplanerne ikke kan sidestilles med ekspropriation.

Disse overordnede synspunkter uddybes i det følgende.

2.2 Lokalplanerne har hjemmel i planloven og er i overensstemmelse med kommuneplanen

2.3

Lokalplanerne blev vedtaget på **et korrekt og tilstrækkeligt oplysnings grundlag**, såvel i faktisk som i retlig henseende, samt med **hjemmel** i plan loven, jf. planlovens § 13, stk. 1, som fastslår Vejle Kommunes lokalplan - kompetence/lokalplanret.

Det anføres i replikken, at *”lokalplanerne er behæftet med fejl, idet de henviser til en tidligere retstilstand, som alene har hjemmel i en kommuneplan fra 2021”*. Det anførte er udtryk for en misforståelse.

Kommuneplanen er ikke i sig selv bindende, men udgør et administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling, jf. planlovens § 12, stk. 1, hvorefter kommunen skal virke for kommuneplanens gennemførelse (bl.a. i forbindelse med behandling af landzonesager og sager efter byggeloven).

Kommuneplanens rammer udgør tillige grundlaget for ny lokalplanlægning, som ikke må være i strid hermed, jf. planlovens § 13, stk. 1. Da der var ønske om at udvide mulighederne for bebyggelse i de forskellige kolonihaveområder udover det, som fulgte af den gældende Kommuneplan 2021-2033, vedtog Vejle Kommune de nødvendige ændringer i kommuneplanen i Tillæg nr. til Kommuneplan 2021-2033 (bilag G). Med dette tillæg blev kommuneplanens rammebestemmelser for bebyggelse i de omhandlede områder forøget fra max 30 m² pr. kolonihavelod til 50 m² for lodder på op til 300 m² og til 80 m² for større lodder. Herved blev kravet om, at en ny lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen opfyldt, jf. § 13, stk. 1, nr. 1.

2.4 Lokalplanerne er ikke i strid med kolonihaveloven

Sagsøgeren har i svarskriftet gjort gældende, at lokalplanerne er udarbejdet i strid med det forvaltningsretlige specialitetsprincip, da kommunernes kompetence til hel eller delvis nedlæggelse af kolonihaver er fastlagt i kolonihaveloven, samt at de rådighedsbegrænsninger, som er fastsat i lokalplanerne, ikke er i overensstemmelse med kolonihavelovens § 4, stk. 2. Det anførte kan ikke tiltrædes og er udtryk for en misforståelse.

Kolonihavelovens § 4 indeholder et generelt forbud mod nedlæggelse af varige kolonihaveområder. Med de vedtagne lokalplaner sker der ingen nedlæggelse af kolonihaverne. Der åbnes tværtimod op for, at der kan ske yderligere bebyggelse end det, som hidtil har været muligt (lovligt).

Lokalplanerne for de omhandlede kolonihaveområder er også i øvrigt helt i tråd med planlovens regler.

Det følger af planlovens § 11c, at kommunen i kommuneplanen skal fastsætte rammer for lokalplaner i kolonihaveområder, dvs. svarende til det, som er sket i

kommuneplantillæg Tillæg nr. (bilag G). Med hensyn til forståelse af begrebet kolonihaveområder er der i § 11c, stk. 2, henvist til kolonihaveoven.

Ifølge kolonihaveovens § 2, stk. 1, nr. 4, må kolonihaveområder ikke anvendes til helårsbeboelse, hvilket Vejle Kommune har udmøntet i kommuneplanens rammer for de aktuelle kolonihaveområder (det følger nu af kommuneplantillæg Tillæg nr., men gjaldt også i den tidligere kommuneplan). Rammerne indeholder tillige regulering af kolonihavehuse størrelse og placering, hvilket der ligeledes er hjemmel til, og hvilket i øvrigt også er forudsat i BR 18.

De rammer, som omtales i § 11c, skal udmøntes i den efterfølgende lokalplanlægning, hvorfor forbuddet mod helårsbeboelse også er indsat i lokalplanerne, ligesom der inden for disse rammer er indsat bestemmelser om bebyggelsers omfang mv. i lokalplanerne.

3.4 Lokalplanernes bestemmelser er også i øvrigt hjemlede i planlovens § 15, stk. 2

De enkelte bestemmelser i de anfægtede lokalplaner er hjemlede i lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, hvilket heller ikke er bestridt under sagen.

I processkrift 1 har sagsøgeren dog henvist til, at lokalplanernes regulering af bebyggelse er bundet op på havelodder, hvis størrelse ikke er reguleret i lokalplanerne. Det anføres i tilslutning hertil, at lokalplanerne ikke har nogen reel retskraft, da de enkelte haveforeninger har mulighed for at ændre haveloddernes størrelse.

I relation hertil gøres det for det første gældende, at det af sagsøgeren anførte herom (manglende mulighed for håndhævelse), **ikke** kan føre til, at lokalplanerne tilsidesættes som ugyldige.

Sagsøgerens synspunkter har herudover ikke støtte i lokalplanerne

- I Lokalplan nr. 1, Kolonihaveområde 1 (bilag I) udgør havelodderne selvstændige matrikler og der må ikke ske yderligere udstykning eller sammenlægning af lodder, jf. lokalplanens § 4.
- I Lokalplan nr. 2, Kolonihaveområde 2 (bilag 1), er havelodderne ikke udstykket, men ændring af havelodderne er reguleret i § 4.
- I Lokalplan nr. 3, Kolonihaveområde 3 (bilag 2), er havelodderne heller ikke udstykket, men ændringer af havelodderne er også i her reguleret i § 4. Lokalplanerne indeholder herudover også andre bestemmelser om ny bebyggelses afstand til havelodsskel mv., som skal overholdes uafhængigt af haveloddernes størrelse.

Der kan herudover konstateres, at Planklagenævnet i den nævnte afgørelse af 24. september 2025, ikke fandt anledning til at anfægte, at bebyggelsen er reguleret ud fra havelodsskel, men tværtimod stadfæstede kommunens påbud om fysisk lovliggørelse af byggeri opført for tæt op have lodsskel.

3.5 Lokalplanerne er vedtaget under overholdelse af reglerne om for - udgående offentlighed

Sagsøgerne har i stævningen og i processkrift 1 gjort gældende, at det er en mangel, at der ikke er sket individuel høring af ejerne/brugerne af de enkelte havelodder, samt at borgernes ønsker i høringsfasen ikke er medtaget i de endeligt vedtagne lokalplaner. Det anførte herom bestrides.

Der er *ikke* i planloven eller i forvaltningsloven (eller i øvrigt) et krav om en individuel høring af de enkelte ejere eller brugere af havelodder ved gennemførelse af en lokalplanproces som den aktuelle.

Vejle Kommune har til fulde overholdt de gældende regler om forudgående høring og offentliggørelse i forbindelse med planernes vedtagelse. Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger, hvilket opfylder planlovens krav, jf. § 24, stk. 3. Uden at der er krav herom i planloven har der herudover været afholdt borgermøde i høringsperioden, samt møder med flere af haveforeningerne, jf. bilag B.

I forbindelse med den politiske behandling af den endelige vedtagelse af planforslagene redegjorde forvaltningen udførligt for essensen i de indkomne høringssvar, jf. indstillingerne i bilag D, H, E og F. Det forhold, at Byrådet ud fra en samlet afvejning og vurdering ikke fandt grundlag for at imødekomme alle de indsigelser mv., som sagsøgeren henviser til, er ikke udtryk for en retlig mangel, som kan føre til ugyldighed. Som det fremgår af de nævnte bilag og de vedtagne planer, imødekom Byrådet i øvrigt nogle indsigelser fra høringsfasen om opførelse af småbygninger, hvor de offentliggjorte forslag blev ændret, således at reguleringen af størrelsen af småbygninger blev mere fleksibel.

3.6 Lokalplanerne varetager alene saglige og planlægningsmæssige hensyn

Sagsøgeren har i stævningen gjort gældende, at lokalplanerne ikke er begrundet i planmæssige hensyn. I replikken og processkrift 1 anføres det, at planerne er et forsøg på at rette op på Vejle Kommunes (efter sagsøgerens opfattelse) manglende varetagelse af sit ansvar som bygningsmyndighed inden planernes vedtagelse, samt at planerne herudover ikke er tidssva

rende ("et for haveforeninger forældet udtryk"), men at Vejle Kommune i ste det burde have åbnet op for yderligere byggemuligheder, hvorved (ulov lig) opførte bebyggelser også ville blive lovliggjort. Det bestrides, at det anførte kan føre til lokalplanernes ugyldighed.

Det gøres gældende, at lokalplanerne alene varetager **lovlige og saglige planlægningsmæssige hensyn**, som utvivlsomt ligger inden for planlovens formål, jf. dennes § 1.

Om formålet og hensynene bag kolonihavelokalplanerne henvises til de planlægningsmæssige hensyn, som fremgår af formålsbestemmelsen i § 1 i de respektive lokalplaner. Disse hensyn er uddybet i lokalplanernes redegørelser og i det anførte i udskrifterne fra de politiske behandlinger heraf (bilag C og bilag D, H, E og F). Formål og hensyn opsummeres bl.a. i planernes redegørelser, hvor det på s. 5 anføres (citatet er fra Lokalplan nr. 2, men det samme fremgår af Lokalplan nr. 3 og Lokalplan nr. 1):

"Flere af kolonihaveområderne i Vejle Kommune er i de senere år blevet be -bygget i et omfang som gør, at deres karakter af kolonihaveområde er kom -met under pres. Der har været en udvikling i byggeriet, som har givet an -ledning til at tydeliggøre forhold til gældende lovgivning. Vejle Kommune ønsker at fastholde kolonihaverne som en rekreativ res -source. Bebyggelsen skal fastholdes som kolonihavehuse og haverne som nytte og opholdshaver. Vejle Kommune ønsker ikke store sommerhuse og vil -lalignende huse i kolonihaverne.

På den anden side er der visse forhold, der med fordel kan gøres mere tids -svarende med hensyn til nye behov, materialer og den generelle samfunds -udvikling.

Vejle Kommune har derfor besluttet at tilvejebringe et nyt administrations -grundlag for alle kolonihaveområderne i form af lokalplaner, for ikke at mi -ste de værdier, der gør kolonihavelivet attraktivt.

[.....]

Formålet med lokalplanerne er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestem -melser, for byggeriets størrelse, placering, højde mv., men også at modvirke helårsbeboelse. Lokalplanerne regulerer derudover en række øvrige forhold. Det er intentionen med lokalplanerne at fastholde Kolonihavelovens formål, samtidig med at området bevarer karakteren af kolonihaveområde, hvor ha -verne og det grønne er områdets bærende kvalitet. Derved imødekommer lo -kalplanerne både de rekreative formål og fritidsformålene, som kommunen ønsker via kommune- og lokalplanlægning.

[.....]

For havelodder under 300 m² øges den samlede bebyggelse fra 30 m² til 50 m². For havelodder over 300 m² øges den samlede bebyggelse fra 30 m² til 80

m². Den samlede bebyggelse på havelodderne defineres som alt byggeri under tag.

Med lokalplanerne ønskede Vejle Kommune således at undgå en udvikling med bebyggelse med store villalignende huse i kolonihaveområderne for at fastholde områderne som en rekreativ ressource. Der var dog samtidigt et ønske om, at dette kunne ske på et mere tidssvarende administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse, herunder med mulighed for en højere bebyggelsesgrad end hidtil, hvilket samtidig ville åbne op for lovliggørelse af dele af de eksisterende ulovlige bebyggelser i områderne.

Der er tale om saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Det forhold, at Vejle Kommune havde konstateret, at der med årene var opført ulovligt byggeri uden kommunens tilladelse og viden, og at man med planerne ønskede at forhindre en fortsættelse af denne udvikling, er ikke udtryk for et usagligt hensyn.

Med hensyn til de enkelte bebyggelsers størrelse er det rigtigt, at Vejle Kommune i lokalplanerne kunne have åbnet op for endnu større bebyggelser (men ikke for helårsbeboelse). Vejle Kommune fandt imidlertid på baggrund af de ovenfor anførte planlægningsmæssige hensyn *ikke*, at der var grundlag for yderligere bebyggelse end det, som fremgår af lokalplanernes bestemmelser. At sagsøgeren er uenig heri, udgør ikke en retlig mangel, som kan føre til ugyldighed.

3.7 Lokalplanerne tilsidesætter ikke proportionalitetsprincippet og er ikke ekspropriative

Sagsøgeren har i procesvekslingen givet udtryk for, at lokalplanerne tilsidesætter det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, samt at lokalplanerne indeholder sådanne rådighedsbegrænsninger, at det kan sidestilles med ekspropriation. Det anførte herom bestrides.

Lokalplanernes bestemmelser om forbud mod helårsbeboelse og regulering af bebyggelsesmulighederne går *ikke* videre end formålet tilsiger. Der er ikke redegjort nærmere for, hvorfor lokalplanerne skulle være særligt ”indgribende” (lokalplanerne muliggør tværtimod yderligere bebyggelse for størstedelen af kolonihavelodderne).

De reguleringer, som følger af lokalplanerne kan *ikke* sidestilles med ekspropriation, men har karakter af en almindelig erstatningsfri regulering i lighed med anden lokalplanlægning.

Vejle Kommune stiller sig i øvrigt uforstående over for sagsøgerens syns punkter om manglende proportionalitet og ekspropriation. Der er ikke noget nyt i, at bebyggelser i kolonihaveområderne ikke må anvendes til helårsbeboelse, og lokalplanerne reducerer ikke de hidtidige (lovlige) bebyggelsesmuligheder, men indebærer som anført tværtimod generelt en forøgelse i forhold til tidligere.

Det ændrer ikke herpå, ”at mange af ejendommene er blevet handlet med den eksisterende bebyggelse, hvorfor ejerne af havelodderne ikke selv har opført huse, som strider mod de nye lokalplaner” (jf. replikken). Hvis en bebyggelse oprindeligt er opført ulovligt, kan det betyde, at der er grundlag for at igangsætte en lovliggørelsessag, jf. omtalen ovenfor i afs. 1. Det er et grundlæggende princip i byggeloven og planloven, at det påhviler *den til enhver tid værende ejer* af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, jf. byggelovens § 17, stk. 1, og planlovens § 63, stk. 1. Hvis det ikke er den nuværende ejer, som har opført byggeriet, vil det være et civilretligt spørgsmål, om der er grundlag for at rejse krav om erstatning over for sælgeren eller andre.

I tilslutning hertil bemærkes det, at Vejle Kommune ikke har kendskab til, hvorfor bebyggelse og anvendelse for nogle kolonihavelodder måtte være sket uden indhentelse af de fornødne tilladelser og i strid med kommuneplanens rammer. Vejle Kommune kan dog konstatere, at der i hvert fald i vedtægterne for Haveforening 3 (Lokalplan nr. 2) og Haveforening 2 (Lokalplan nr. 3) er omtale af, at kommuneplanens bestemmelser skal overholdes (jf. bilag K, § 8, og bilag L, § 8).

Uden at det har betydning for planernes gyldighed, kan det herudover også her henvises til den nævnte afgørelse af 24. september 2025 om stadfæstelse af et lovliggørelsespåbud inden for Lokalplan nr. 3, hvor Planklagenævnet *ikke* fandt, at et påbud om fysisk lovliggørelse af det ulovligt opførte kolonihavehus var i strid med proportionalitetsprincippet.
...

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Ifølge vedtægterne for Sagsøger (Frivillig forening) blev foreningen stiftet den 28. februar 2023 med det formål at varetage kolonihavernes, ejeres og lejerens interesser. Foreningen tegnes af en bestyrelse på mindst tre medlemmer, og foreningen har ifølge Vidne 1 ca. 100 medlemmer. Foreningen har korresponderet med Vejle kommune vedrørende klagemuligheder i forhold til kommunens beslutning om droneflyvning hen over kolonihaverne og har fremsat indsigelser over for kommunen mod de planlagte lokalplaner.

På den baggrund finder retten, at foreningen har såvel processuel partsevne og retlig interesse i sagen, hvorfor afvisningspåstanden på dette grundlag ikke tages til følge.

Efter planlovens § 62, stk. 1 skal søgsmål til prøvelse af forhold omfattet af planlovens være anlagt inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt. Efter samme lovs § 60, stk. 2 regnes klagefristen fra bekendtgørelsen, hvis der er tale om afgørelser, der er offentligt bekendtgjort.

Lokalplan nr. 1 blev offentligt bekendtgjort den 26. februar 2024, og påstanden om ugyldighed af lokalplanen er først blevet indtalt ved replikken, dateret den 9. december 2024. Søgsmålet vedrørende denne lokalplan er således anlagt for sent. Herefter, og da der ikke er oplyst særlige grunde til at bortse fra fristover skridelsen, afvises sagen for så vidt angår Lokalplan nr. 1.

Det lægges til grund, at forslag til Lokalplan nr. 2 var i offentlig høring i perioden fra 17. marts 2023 til 19. maj 2023 og forslag til Lokalplan nr. 3 var i offentlig høring fra den 14. april 2023 til den 9. juni 2023. Fristen i planlovens § 24, stk. 3 er således overholdt. Efter forklaringen fra Vidne 2 lægger retten ligeledes til grund, at Vejle kommune samtidig underrettede ejerne, lejere, brugere, naboer af de ejendomme, der var omfattet af forslagene samt de relevante haveforeninger, ligesom der blev afholdt møder med bestyrelserne i samtlige haveforeninger. Endelig lægges det efter Vidne 2's forklaring til grund, at kommunen har besvaret og kommenteret de 14 spørgsmål og bemærkninger, som kommunen modtog fra Sagsøger (Frivillig forening).

På den baggrund finder retten høringsreglerne overholdt, og den omstændighed, at medlemmerne i Sagsøger (Frivillig forening) efter Vidne 1's forklaring ikke oplever sig hørt, og ikke individuelt er blevet hørt, ændrer ikke herved.

Det fremgår af lokalplanerne, at flere af kolonihaveområderne i Vejle kommune de senere år er blevet bebygget i et omfang, som gør at deres karakter af kolonihaveområde er kommet under pres, og at formålet med lokalplanerne at bevare karakteren af kolonihaveområderne, hvor haverne og det grønne er områdernes bærende kvalitet. Lokalplanerne er således planlægningsmæssigt begrundet, og deres bestemmelser er hjemlet i planlovens § 15, stk. 2.

Begrebet ”havelod” anvendes i kolonihaveloven, der i lovens § 2, stk. 3 definerer, at der ved en kolonihave forstås en havelod i et kolonihaveområde. Af § 2, stk. 1, nr. 2, og stk. 2 fremgår at havelodderne i kolonihaveområder i gennemsnit ikke må være større end 400 kvadratmeter, medmindre der er tale om kolonihaver etableret før 1. november 2001, eller haver der er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelser.

En havelod er således ikke en indholdsløs standard, ligesom haveloddens størrelser kan reguleres ved lokalplanlægning.

På baggrund af ovennævnte finder retten samlet set, at lokalplanerne er gyldigt vedtaget og offentliggjort, er planlægningsmæssigt begrundet og i øvrigt har hjemmel i kommuneplantillæg Tillæg nr. og planlovens § 15, stk. 2. Herefter, og da det som Sagsøger (Frivillig forening) i øvrigt har gjort gældende ikke kan føre til en anden vurdering, tages Vejle kommunes frifindelsespåstand for så vidt angår Lokalplan nr. 2 og Lokalplan nr. 3 til følge.

Parternes har trods opfordret hertil ikke opgjort sagens værdi. Sagsomkostningen er herefter og efter sagens forløb, betydning og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. Vejle Kommune er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Søgsmålet vedrørende Lokalplan nr. 1 afvises.

Sagsøgte, Vejle Kommune, frifindes i søgsmålet vedrørende Lokalplan nr. 2 og Lokalplan nr. 3.

Sagsøger (Frivillig forening), skal inden 14 dage til sagsøgte, Vejle Kommune, betale sagens omkostninger med 50.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.