

Vedr. Kloakeringsprojekt og finansieringsmodel for de københavnske kolonihaveforeninger

I forbindelse med det forestående kloakeringsprojekt af alle københavnske kolonihaveforeninger fremsættes hermed en række indsigelser til Københavns Ejendomme (KEJD) indstilling til finansiering af kloakeringsprojektet, som skal behandles af Økonomiudvalget den 17. juni 2025 og straks efter af borgerrepræsentationen den 26. juni 2025.

Redegørelse – Kort opsummering af oplyste forhold:

Den 2. juni blev repræsentanter fra de københavnske kolonihaveforeninger inviteret til informationsmøde. Her blev de overordnede elementer i KEJDS indstilling til Borgerrepræsentationen (BRP) fremlagt, herunder finansieringsmodel og foreløbig plan for kloakeringsprojektet.

Det blev her oplyst, at KEJD har foretaget beregninger for den første pulje af 13 haveforeninger. En af disse foreninger er beliggende på forurennet jord, hvilket medfører krav om dobbeltkloakering (separatkloakering) og en estimeret merudgift på ca. 30 %.

På denne baggrund har KEJD beregnet en huslejestigning på ca. 7.500 kr. årligt pr. havelejer i 70 år (kloakkens estimerede levetid) udover den almindelige haveleje, eksklusiv engangsudgifter til tilslutning fra køkkenvask til sokkel og vandafledningsafgift. Tilslutning ved sokkel påhviler hver enkelt lodsejer.

Der er i beregningerne taget udgangspunkt i et solidaritetsprincip, hvor alle havelejere ender med at betale det samme. Betalingen igangsættes, når den enkelte haveforening er færdigkloakeret og kan tage kloakken i brug.

Det blev tillige oplyst, at næste pulje består af 26 foreninger, hvoraf 18 haveforeninger forventes at være beliggende på forurennet jord, endnu ikke er beregnet endnu. Dermed må en betydelig fordyrelse af projektet forventes, og de beregninger, som KEJD har fremlagt, fremstår derfor ikke repræsentative for det samlede projekt.

Der er således ingen der kender den endelige reelle forpligtelse for de københavnske kolonihavelejere.

Der er på nuværende tidspunkt endvidere uklart, hvordan lejen skal reguleres, når forskelle mellem første og senere pulje af haveforeninger vil resultere i skæve bidrag i forhold til det anvendte solidaritetsprincip. De kolonihavelejere fra første pulje, som starter med at betale ca. 7500 kr. ekstra om året, ender jo med på et senere tidspunkt at skulle betale mere, og har i de foregående år betalt for lidt.

Indsigelser:

1) Manglende forudsigelighed, gennemsigtighed og god forvaltningsskik

Det er stærkt problematisk, at hverken det samlede økonomiske omfang af kloakeringsprojektet eller den enkelte havelejers endelige forpligtelse kendes, når BRP skal træffe deres beslutning.

Her tænkes ikke blot på, at bygge- og anlægsprojekter naturligt kan blive påvirket af uforudsete forhold, som kan medføre fordyrelse af projektet. Problemet er mere grundlæggende end det: Vi ved allerede nu, at projektet vil blive væsentligt dyrere end de beregninger, som KEJD har foretaget for første pulje. De nuværende beregninger tager kun udgangspunkt i den første pulje, hvor forureningsgraden af haveforeningerne er markant lavere end i den efterfølgende pulje. Den fremlagte model, som skal danne grundlag for BRPs beslutning, er derfor ikke retvisende.

Når en stor andel af de kommende haveforeninger kræves dobbeltkloakeret (seperatkloakering), vil den endelige udgift være væsentligt højere. Dette er allerede kendt, men ikke indregnet. En forventet huslejestigning på ca. 7.500 kr. årligt i 70 år pr. lejer, som er blevet præsenteret, er ikke repræsentativ for det samlede projekt.

Der mangler desuden en plan for, hvordan regulering af bidragene fra første pulje skal justeres, når disse havelejere senere viser sig at have betalt for lidt i forhold til de øvrige.

Havelejerne har dermed ingen klarhed i forhold til deres *reelle* fremtidige økonomiske forpligtelser, og har dermed heller ikke haft mulighed for at tage stilling til – samt gøre indsigelse imod – projektet på et *oplyst* grundlag.

Den manglende forudsigelighed og gennemsigtighed om projektets samlede økonomiske konsekvenser rejser alvorlige retssikkerhedsmæssige betænkeligheder og må anses for at være i strid med god forvaltningsskik.

Det svækker desuden tilliden til myndighedens beregninger og skaber en uklarhed om, hvorvidt projektets økonomi er sagligt og retfærdigt.

2) Forureningsansvar og fordeling af omkostninger:

Det rejser alvorlige spørgsmål om, hvorvidt det er rimeligt og juridisk forsvarligt at kræve, at kolonihavelejere skal bære de ekstraomkostninger (dobbeltkloakering), der er forbundet med kloakering på forurenede jord – en forurening, som hverken lejerne har forårsaget eller haft indflydelse på. I flere tilfælde er der tale om grunde, der tidligere har været anvendt som lossepladser.

Det er et princip i miljølovgivningen, at den, der har forårsaget forurening, skal holdes ansvarlig og betale (forureningsansvar), jf. Miljøbeskyttelseslovens § 24.

Når forureningskilden er historisk og ikke længere kan holdes ansvarlig, må ansvaret påhvile det offentlige. Det er hverken rimeligt eller proportionelt at pålægge kolonihavelejerne

ekstraomkostninger, der skyldes et historisk forureningsproblem. Enkeltpersoner bør ikke bære et økonomisk ansvar, der rettelig må betragtes som et samfundsmæssigt anliggende.

Det skal i denne sammenhæng yderligere understreges, at kolonihavelejerne udelukkende er lejere af disse grunde. Grundejeren er og bliver Københavns Kommune.

Der fremgår følgende om forbedringer af den lejede grund i lejekontrakten mellem Københavns Kommune og Haveforeningen Vennelyst i § 4.8, at:

”ved udlejers forbedringer af det lejede som f.eks. kloakering er udlejer uanset den aftalte uopsigelighed berettiget til at regulere lejen ud over det som er aftalt i § 4.1 og § 4.2. Udlejer kan således kræve, at den af udlejer foretagne investering skal amortiseres over 30 år med den forrentning, der svarer til kommunens interne rente som annuitetslån og således betales ud over den leje som er aftalt i § 4.1 og § 4.2. Forbedringerne skal på forhånd være aftalt mellem udlejer og lejer eller være påkrævet af en offentlig myndighed.”

Københavns Kommune har derfor som udlejer en civilretlig adgang til at kunne kræve regningen for udlejers *forbedringer som f.eks. kloakeringen* betalt af havelejerne, jf. lejekontrakten mellem Københavns Kommune og HF Vennelyst. Dette forudsætter dog, at investeringen kan karakteriseres som en forbedring.

Et væsentligt spørgsmål er derfor, om de ekstraomkostninger på ca. 30 %, der er forbundet ved krav om dobbeltkloakering (separatkloakering) på de forurenede grunde, overhoved kan betragtes som en *”forbedring”*, som efter lejekontraktens ordlyd kan viderefaktureres fuldt ud til lejer.

Det anerkendes, at kloakeringen skal leve op til gældende miljøkrav og er pålagt kommunen som myndighed. Merudgiften ved krav om dobbeltkloakering bør imidlertid ikke automatisk betragtes som en forbedring af det lejede, der i henhold til lejekontraktens ordlyd kan viderefaktureres fuldt ud til lejer. Krav om dobbeltkloakering, der skyldes historisk forurening af grundene, må derimod betragtes som et nødvendigt lovpligtigt miljøtiltag – og ikke en reel forbedring af det lejede, der giver lejer en merværdi. Det bør derfor overvejes, om udgiften hertil overhovedet falder inden for rammerne af kontraktens § 4.8.

Det skal endvidere bemærkes, at der i lejekontraktens § 4.8 er tale om en *”kan”* bestemmelse, hvorfor kommunen også kan vælge at påtage sig hele eller dele af forpligtelsen selv. Ankestyrelsen har endvidere taget stilling til, at det ikke er i strid med kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering, og at Københavns Kommune således ikke er forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op.

3) Social slagside og modstrid med kolonihavernes formål

Det fremgår af kolonihavelovens formålsbestemmelse i § 1, at: *Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.*

Bestemmelsen understreger vigtigheden af, at kolonihaverne er tilgængelige for alle borgere, uanset økonomisk baggrund, og dermed bevare deres sociale og rekreative sigte.

Kolonihaveforeningerne har i dag mange medlemmer med begrænsede økonomiske ressourcer, blandt andre folkepensionister, førtidspensionister, enlige forsørgere, studerende, som alle værdsætter muligheden for at tilbringe sommersæsonen i deres kolonihave.

Det fremlagte finansieringsforslag af kloakeringen vil betyde en dramatisk stigning af lejen - på titusindvis af kroner årligt. Dette vil resultere i, at mange medlemmer må sælge og opgive deres havelod. Resultatet bliver en social udskiftning af medlemmer, hvor kolonihaverne i praksis kun bliver tilgængelige for økonomisk bedre stillede borgere.

Denne udvikling er ikke blot trist – den underminerer hele den grundlæggende idé og formålet med kolonihaverne. Kolonihaver er skabt som et inkluderende frirum for hele byens befolkning – ikke kun for dem, der har råd til at blive.

Vi risikerer derfor at miste netop dét, der gør kolonihaverne så særlige: mangfoldigheden.

Kolonihaverne skal forblive, hvad de altid har været: for alle borgere på tværs af socioøkonomiske skel.

Dette handler ikke om at være imod kloakering. Men en opfordring til, at beslutninger om finansieringen træffes ansvarligt og retfærdigt - med respekt for hele idéen og det sociale sigte bag kolonihaven.

Sammenfatning og opfordring:

På baggrund af ovenstående skal det understreges, at den fremlagte finansieringsmodel for kloakeringsprojektet ikke er hverken rimelig, socialt retfærdig eller juridisk forsvarlig.

Der opfordres derfor til, at Københavns Borgerrepræsentation stemmer nej til finansieringsmodellen med henblik på i stedet at finde en mere retfærdig, gennemsigtig og socialt ansvarlig løsning, som både muliggør kloakeringens gennemførelse og bevarer kolonihavernes unikke, inkluderende karakter.