Københavns Ejendomme
Økonomiforvaltningen

Svar på spørgsmål om kloakering i kolonihaverne fra Kolonihaveforbundet og Kreds 1

15. september 2025

Sagsnummer
2025-0267415

Dokumentnummer
2025-0267415-6

Kolonihaveforbundet og Kreds 1 (KHF) afleverede på møde den 11. september 2025 mellem KHF og Københavns Ejendomme (KEJD) en række spørgsmål om kloakering af kolonihaveforeningerne. Spørgsmålene fra KHF er vedlagt som bilag 1.

Spørgsmål 1

KHF/Kreds 1 ønsker hurtigt svar på følgende spørgsmål vedrørende præmissen for de økonomiske beregninger til vedtagelse i det politiske system.

Svar

Økonomiforvaltningen (ØKF) forelagde den 26. juni 2025 en indstilling for Borgerrepræsentationen (BR) vedrørende kloakering af 13 kolonihaveforeninger ved traditionel entreprise med leasing finansiering.

BR godkendte indstillingen med en anmodning om, at ØKF vendte tilbage med en ny indstilling om, hvordan kloakeringen kan tilbagebetales af lodlejerne via en trappemodel for lejeforhøjelsen. Indstillingen er blevet forelagt for ØU den 9. september og skal behandles af BR den 18. september.

KEJD har i svaret nedenfor taget højde for de 5 antagelser, som KHF oplister til spørgsmål 1.

Ad 1)
I forbindelse med kloakeringen af 13 haveforeninger har det været en præmis, at den fulde omkostning for Københavns Kommune (KK) skal betales af lodlejerne. Københavns Ejendomme (KEJD) har været i dialog med Kolonihaveforbundet, som har ønsket at betalingen sker over en 70-årig periode frem for en 30-årig periode for at få en så lav løbende ydelse som muligt.

BR besluttede at leasingfinansiere anlægsopgaven via KommuneKredit over en periode på 30 år. Leasingbetalingerne er beregnet ud fra den

Københavns Ejendomme
Projektstyring og Digitalisering
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

aktuelle rente på 2,6%, da tilbuddet blev givet i foråret 2025 og tillagt en risikopræmie på 1 procentpoint for at tage højde for eventuelle renteudsving frem til afslutningen af anlægsperioden. Risikopræmiens størrelse er baseret på historiske udsving i renten.

Derudover pålægges en realrente på 2% for de udgifter, som KK mellemfinansierer for at strække tilbagebetalingsperioden til 70 år.

De direkte anlægsopgaver til kloakering af de 13 haveforeninger, som leasingfinansieres udgør 277 mio. kr. svarende til 215.000 kr. pr. havelod. Dette inkluderer projektering, anlæg, uforudsete udgifter, pulje til forurenet jord og tilslutningsbidrag til HOFOR. De snævre forhold og den omstændighed at der ikke er et naturligt fald, og dermed behov for mere pumpekapacitet er medvirkende til, at anlægsudgifterne i København ventes at blive højere end tilsvarende kloakeringer andre steder. KK's interne udgifter i udbuds- og anlægsfasen udgør 15,5 mio. kr.

Ud over anlægsudgifterne er der udgifter til drift og vedligehold af kloakker i 70 år. Det udgør i alt 113 mio. kr. i den samlede 70-årige periode.

Da KEJD forventer, at anlægsudgifterne bliver væsentligt højere end 75.000 kr. pr. havelod, kan en lejestigning ikke beregnes som beskrevet i spørgsmålet.

Ad 2)
Der er ikke tale om en overrente på 10%, da beregningsforudsætningerne i spørgsmålet ikke svarer til det, der indgår i indstillingerne til ØU og BR, jf. pkt. 1). Renten er fastsat som beskrevet under pkt. 1).

Spørgsmål 2

KHF ønsker at få en redegørelse for forvaltningens overvejelser og få redegjort i fuld åbenhed, over de forventede kommende økonomiske udgifter for etablering af kloaksystemer i de resterende 26 haveforeninger.

Svar

KEJD henviser til tidligere svar i mail af 11. august 2025 til KHF, hvor følgende svar blev givet:

"Forudsætningerne for en beregnet lejeforhøjelse af de sidste 26 haveforeninger er de samme som for den beregning af de 13 haveforeninger, som blev behandlet af Borgerrepræsentationen den 26. juni 2025. Det vil sige, at lejen leasingfinansieres over 30 år til samme rente og at alle Københavns Kommunes udgifter betales af lejerne over 70 år. Der vil blive pålagt en intern rente på 2%.
Beregningen for de 26 haveforeninger er baseret på et groft overslag foretaget af vores tekniske rådgiver i november 2024 og indeholder ikke

udgifter til deponering af evt. forurenet jord eller uforudsete udgifter. Udgifter til drift af kloakkerne er baseret på driftsudgifterne til kloakeringen i de første 13 haveforeninger, men vil formentlig blive højere, da der forventes at skulle foretages flere regnvandskloakeringer i de sidste 26 haveforeninger end i de første 13.
Med disse forudsætninger og forbehold er følgende udgifter estimeret:

- anlægsudgifter: 677 mio. kr.
- driftsudgifter i 70 år: 232 mio. kr.
- interne omkostninger: 31 mio. kr.

Baseret på ovennævnte antagelser kan en lejeforhøjelse pr. havelod beregnes til 7.933 kr. pr. år svarende til 661 kr. pr. måned.

I forbindelse med opstart af kloakering af de 26 haveforeninger bliver ovennævnte overslag og estimater kvalitetssikret og opdateret på baggrund af en mere dybdegående gennemgang for hver af de 26 haveforeninger og de lokale forhold, som kan påvirke anlægsudgifter m.v.

Når kloakeringsprojektet i de 13 haveforeninger er afsluttet, kan det vurderes, om forudsætningerne for beregning af lejeforhøjelsen for disse stadig er gældende, og om dette skal give anledning til eventuelle justeringer af lejen eller tilbagebetalingsperioden. Det er BR som træffer beslutning om at revidere kolonihavernes betaling.

Nedenfor er besvaret KHFs 3 underspørgsmål til spørgsmål 2.

Spørgsmål 2.1.

Hvad leasingaftale med KommuneKredit betyder på dansk?

Svar

Leasingaftale med KommuneKredit betyder, at det er KommuneKredit, som betaler anlægsudgifterne til kloakkerne. Når anlægget er færdigt, ejer KommuneKredit kloakkerne, hvortil Københavns Kommune indgår en leasingaftale med KommuneKredit og betaler en fast ydelse i 30 år. Københavns Kommune står for drift og vedligeholde af kloakkerne under leasingperioden. Efter 30 år tilbagekøber Københavns Kommune kloakkerne til 56% af den nominelle anlægsværdi, hvilket svarer til 29% af nutidsværdien af tilbagekøbsværdien. Leasingaftalen er en aftale mellem KK og KommuneKredit og påvirker således ikke kolonihaverne direkte. Kolonihaverne skal alene betale den leje, som BR har besluttet.

Spørgsmål 2.2.

Hvilke vilkår der er bundet op på sådanne aftaler?

Svar

Der er tale om KommuneKredits sædvanlige vilkår for leasingaftaler til kommuner og regioner. Der indgås en leasingaftale for hver af de 13

kolonihaveforeninger. Som bilag 2 er vedlagt eksempel på en leasingaftale for en af haveforeningerne.

Spørgsmål 2.3.

Hvad det betyder at lave en helt almindelig lånefinansiering i KommuneKredit til afvikling over 30 år, og i givet flad er det undersøgt om etablering af en model hvor den enkelte lod lejer betaler kloakandelen kontant.

Svar

Kommunens aftale om leasingfinansiering hos KommuneKredit er for en 30-årig periode, jf. svaret under spørgsmål 2.1.

Angående etablering af en model, hvor lodlejer betaler kontant, kan KEJD oplyse følgende:

KEJD udlejer kommunens arealer til kolonihaveformål til KHF, som lejere, der stiller arealet til rådighed for de enkelte kolonihaveforeninger. KHF er kommunens kontraktpart. KEJD fremsender lejeopkrævning m.v. til bestyrelsen for den enkelte haveforening, som er ansvarlig for lejebetalingen. Det er bestyrelsen, som viderefaktuerer til de enkelte lodlejere.

KEJD har på den baggrund dialogen om finansiering af fremtidige kloakering med KHF og ikke med de enkelte lodlejer. KHF har i dialogen med KEJD om finansiering af fremtidig kloakering lagt vægt på den laveste mulige årlig betaling.

KEJD har derfor udarbejdet en finansierings- og afbetalingsmodel, hvor lejeforhøjelsen for kloakeringen beregnes efter en 70-årig betalingsperiode, da kloakkernes forventede tekniske levealder er 70 år. KHF var enige i denne tilgang.

KHF har ikke haft bemærkninger til, at alle lodlejere via deres leje betaler det samme pr. lod årligt for kloakeringen, uanset hvad det koster at kloakere den enkelte forening (solidaritetsprincip). Dermed undgår KHF store forskelle i lejernes betaling på tværs af kommunens kolonihaver. Denne tilgang anvendes ved beregningen af lejeforhøjelsen for kloakeringen, hvor alle kolonihaveforeninger betaler den samme lejeforhøjelse årligt pr. lod, selvom forholdene er forskellige i de enkelte foreninger.

En drøftelse af eventuel aftale om kontantbetaling for enkeltmedlemmer skal derfor i første omgang tages internt i KHF.

En model med kontantbetaling vil kræve en politisk beslutning, da det ændrer den finansieringsmodel for kloakering, som Borgerrepræsentationen har besluttet.

Spørgsmål 3

En hurtig redegørelse for om KEJD har undersøgt om der er muligheder for at søge om midler i de statslige fonde for "Generationsforurening"?

Svar

KEJD har forelagt spørgsmålet for Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), som oplyser følgende:

KHF nævner generationsforurening i forbindelse med kolonihaverne. Det er vigtigt at slå fast, at der ikke er tale om generationsforurening. Generationsforureningerne, i alt 10 styk, blev udpeget i 2020 af regionerne og er fastsat som:

> "Generationsforureninger dækker over de jordforureningssager, der koster mere end 50 mio. kr. at undersøge og oprense".

En anden fællesnævner er, at de vil udgøre et problem i mange generationer fremover, hvis der ikke bliver gjort noget ved dem. Kilde https://mst.dk/erhverv/rent-miljoe-og-sikker-forsyning/jord/generationsforureninger

Økonomien i generationsforureningerne og deres oprensning er reguleret af "Bekendtgørelse om tilskud til regionsrådets oprensning af generationsforureninger m.v." BEK nr. 1124 af 24/10/2024. Af denne bekendtgørelses bilag 1 fremgår de 10 generationsforureninger. Link https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/1124

Hverken kolonihavearealer eller andre arealer i KK er altså en del af generationsforureningerne, og er dermed ikke at betragte som en generationsforurening. Men er omfattet af bestemmelserne i jordforureningsloven ved ændring af arealanvendelsen samt bygge- og anlægsarbejde.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer skal der i forhold til jordforureningsloven indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejdet. Forureningen i kolonihaverne og mange andre arealer der er forurenede, er af ældre dato, hvor der ikke fandtes miljølovgivning. Der er derfor ikke hjemmel i gældende lovgivning til at påbyde en forurener at oprense eller undersøge forureningen. Derfor er det i praksis sådan, at den offentlige indsats reguleres af regionerne og de har en begrænset mængde ressourcer til at forestå den offentlige indsats. Deres midler prioriteres ofte til forureninger der påvirker grundvand. Denne prioritering er løbende. Det betyder, at det vil tage utroligt langt tid før kolonihaverne i København vil blive prioriteret, i praksis aldrig nogensinde. Derfor vil det være sådan, at det er grundejer/bruger der skal betaler for udgiften i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer. For kravene i jordforureningsloven kan ikke fraviges.

Separatkloakering[1)] er ikke en afværgeforanstaltning, men den mest almindelige måde at håndtere spildevand i ny kloakerede områder på. Langt størstedelen af Københavns Kommune er kloakeret for både

regnvand og husspildevand i enten fælles eller separate systemer, uanset om der er forurenet eller ej. Således udlægges alle nye lokalplanområder som udgangspunkt til separatkloakering. Der er altså ikke tale om, at separatkloakering er noget der kun sker i haveforeninger eller på forurenet jord, tværtimod er det den kloakeringsform der normalt gælder for områder der skal nykloakeres.

Det at nogle haveforeninger skal separat- og andre SPV-kloakeres[2)], skal således ikke ses som at nogle pålægges en ekstraordinær udgift, eller som en afværgeforanstaltning, men som at kommunen har vurderet, at nogle haveforeninger har mulighed for at håndtere regnvand lokalt og dermed kan nøjes med en SPV-kloakering.

[1)] Separatkloakering er med en streng til husspildevand og en streng til regnvand.

[2]SPV-kloakering er med en streng, der udelukkende må bruges til husspildevand, og hvor regnvand skal håndteres inden for matriklen, hvilket forudsætter, at der kan opnås tilladelse til dette.

Nedenfor er besvaret de 4 underspørgsmål til spørgsmål 3.

Spørgsmål 3.1.

Forureningen på de resterende 18 grunde påfører en samlet merudgift på mellem 200 mio. kr. og 500 mio. kr. til projektet. Vores opfattelse er at forureningen er en generationsforurening, som Københavns Kommune har været ophavsmand til, og derfor "bør rydde op i egen baggård".

Svar

Teknik- og Miljøforvaltningen har på baggrund af det nuværende vidensniveau om kolonihaveforeningerne vurderet, at ud af de i alt 39 kolonihaveforeninger, hvoraf 2 kolonihaveforeninger ligger i Herlev Kommune, skal i alt 18 kolonihaveforeninger separatkloakeres. For de 13 kolonihaveforeninger, som var omfattet af indstillingen, som BR vedtog den 26. juni 2025, skal 1 haveforening HF Bryggen separatkloakeres.

Hverken TMF eller KEJD er bekendt med størrelsen på den merudgift, som der henvises til i spørgsmålet.

Angående spørgsmålets del om generationsforurening henvises til svaret under spørgsmål 3.

Spørgsmål 3.2.

Krav om at aflede regnvand fra hustage i et særskilt kloaksystem er at betragte som en afværgeforanstaltning, betalingen herfor anser vi ikke at ligge inden for beslutningen i BR om at udgifterne til kloak " skal overføres til den enkelte kolonihave lejer"

Svar

Til første del af spørgsmålet oplyser TMF følgende:

Når en ejendom kloakeres, omfattes den som udgangspunkt af tilslutningspligt for husspildevand og tag- og overfladevand. Af tilslutningspligten for tagvand følger det naturligt at tagvandet skal opsamles via fx tagrender for at kunne lede det til kloaksystemet.

Derudover kan henvises til bygningsreglementet hvor der står følgende:

"§ 338

Klimaskærmen skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.

Det at der kloakeres for regnvand og sættes krav om tagrender, er således ikke et afværgetiltag, men standardmåden at håndtere tagvand i byzone på.

Til anden del af spørgsmålet kan KEJD oplyse, at i forbindelse med Budget 2022 blev det besluttet, at kloakeringsudgifterne ikke skulle belaste kommunens økonomi, og at udgifterne derfor skulle lægges videre til kolonihaverne. Da udgifter forbundet med separatkloakering er en sædvanlig del af kloakeringsopgaven, er KEJD ikke enige i, at udgifterne ikke skal lægges videre til kolonihaverne, men at det ligger inden for den beslutning, som BR har truffet.

Spørgsmål 3.3.

Kan KEJD redegøre for det nugældende standpunkt?

Svar

Der henvises til svaret ovenfor om, at udgifterne skal lægges videre til kolonihaverne.

Spørgsmål 3.4.

Har KEJD og Økonomiforvaltningen afsøgt muligheder for at få del i de statslige puljer til afværgeforanstaltninger der hidrører fra en "Generationsforurening"?

Svar

Der henvises til svaret under spørgsmål 3, hvor det fastslås, at der ikke er tale om generationsforurening.

Bilag 1: Spørgsmål fra KHF

Bilag 2: Eksempel på leasingaftale