



Orientering

Til Økonomiudvalget

Orientering om status for samarbejdet med Kolonihaveforbundet og videre proces for kloakering og lovliggørelse af kolonihaveforeninger samt nye lejekontrakter

Resumé

Samarbejdet mellem Københavns Kommune (KK) og Kolonihaveforbundet (KHF) har i en længere periode været vanskeligt. Denne sag giver en status for samarbejdet om kloakering og brandsikkerhedsmæssig lovliggørelse samt nye lejekontrakter. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Samarbejdet mellem KK og KHF har i en længere periode været vanskeligt. Der er stor uenighed mellem KHF og KK om både lovliggørelse (brand) og kloakering. Det har særligt vist sig vanskeligt at mødes med KHF og drøfte uenigheder og evt. løsninger ift. lovliggørelse og kloakering. KK har i perioden fra januar til september 2023 i alt sendt 5 mødeinvitationer til KHF. Det til trods har der kun været afholdt et enkelt møde mellem KK og KHF, den 26. maj 2023. KHF's advokat har anmodet om et omfattende materiale som betingelse for yderligere dialog, ligesom advokaten har stillet krav om at OPP-udbuddet standses. KK har arbejdet på at fremskaffe det efterspurgte materialet i håb om, at det kan genstarte dialogen med KHF. I takt med at KHF modtager det efterspurgte materiale efterspørges yderligere materiale via. bl.a. aktindsigter.

KK ser afholdelsen af møder om synspunkter og løsninger som afgørende for at genetablere et samarbejde med KHF. KK fortsætter derfor med at invitere KHF til dialog.

KHF har den 14. juli 2023 sendt et brev til overborgmesteren (OB), teknik og miljøborgmesteren og Økonomiudvalget (ØU). Svar på brevet tilgår aflæggerbordet. Nedenfor gives en status for kloakering, lovliggørelse og nye lejekontrakter.

Kloakering

KHF's advokat har, da der ikke længere foreligger frivillighed fra deres side, stillet som betingelse for at ville mødes om kloakering, at det igangværende OPP-udbud formelt standses, og at alt materiale

22-09-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 12099

Dokumentnummer i F2
3579036

Sagsnummer eDoc
2023-0317040

Sagsbehandler
Grethe Skov

udleveres. KEJD har i august 2023 givet KHF fuld aktindsigt i den resterende del af det ønskede materiale. KHF har efterfølgende bedt om yderligere aktindsigt, og materialet er ved at blive samlet med henblik på udlevering. KHF er den 7. september 2023 på ny inviteret til en møderække med henblik på at få startet en drøftelse af den videre proces for kloakering. KHF har via deres advokat svaret, at de fortsat ikke ønsker at deltage i et møde, førend de har modtaget materialet de har bedt om aktindsigt i.

Baggrund om kloakering

39 varige kolonihaveforeninger skal iht. Spildevandsplan 2018 kloakeres senest med udgangen af 2028. Borgerrepræsentationen besluttede i Budget 2022 at kloakere ca. 10 af haveforeningerne i et OPP og der blev afsat midler til projektet, som skulle give erfaringer til kloakering af de resterende kolonihaver. Det blev besluttet, at udvælgelsen af kolonihaverne til OPP skulle baseres på frivillighed, og hvis der ikke kunne opnås frivilligt tilsagn, skulle der i OFS 21-22 afsættes finansiering til kloakering af tre kolonihaver i traditionel entreprise. 19 haveforeninger sagde i januar 2022 ja til deltagelse, og 13 haveforeninger (svarende til den politisk besluttede økonomiske ramme) blev i februar 2022 udvalgt til at deltage i OPP-udbuddet.

KHF og KHF's Kreds 1 (den kreds i KHF, som dækker kolonihaver i København) henvendte sig i november 2022 og i marts 2023 sig til OB og teknik- og miljøborgmesteren, hvor de bad om, at OPP-udbuddet blev standset. KHF mener, at OPP vil fordyre kolonihavernes betaling for kloakeringen. KHF ønsker kloakeringen gennemført som traditionel entreprise af KK. 11 af de 13 kolonihaveforeninger trak som følge heraf i december 2022 deres tilsagn om deltagelse i OPP-udbuddet tilbage. Tilsagnene var ikke juridisk bindende.

Status kloakering

KEJD udarbejder nyt beslutningsgrundlag om kloakering til ØU, som forventes forelagt ultimo 2023. Her vil resultatet af OPP-udbuddet indgå. Der undersøges et nyt scenarie med finansiering via KommuneKredit, hvor KK selv udbyder kloakentreprisen.

KEJD vil fortsætte med at invitere KHF til møde med henblik på at orientere dem om processen frem mod fremlæggelse af nyt beslutningsoplæg og indlede en dialog om kloakering.

Lovliggørelse

Der er ikke enighed mellem KHF og KK om det juridiske grundlag for brandsikkerhedsmæssig lovliggørelse. KHF ønsker ikke at samarbejde om lovliggørelse via brandsikringsplaner, som det er forudsat i den oprindelige politiske beslutning, og henviser til, at KK ikke har hjemmel til at gennemføre brandsikringsplanerne.

Baggrund om lovliggørelse

BR besluttede den 4. marts 2021 at lovliggøre 41 kolonihaveforeninger - ca. 3.500 lodder - beliggende på kommunalt ejet jord og med overnatningstilladelse, og der blev afsat penge til projektet i overførselssagen 2020-2021. Projektet skulle løbe 2021-2028 og havde primært til formål at højne sikkerheden i foreningerne.

KHF har siden sommeren 2022 afvist at samarbejde om lovliggørelsen, da de ikke mener, at byggeri opført før 1992 er ulovligt. KHF henviser bl.a. til, at KK har accepteret det opførte byggeri, da både KK og KHF i en årrække har været i en retsvildfarelse om, hvorvidt bygninger i kolonihaver skulle leve op til reglerne i bygningsreglementet.

TMF har som ansvarlig for byggelovgivningen vurderet, at kommunen som myndighed ikke kan stå inde for et mere lempeligt scenarie end det foreslåede scenarie med udarbejdelse af brandplaner, idet sikkerheden i tilfælde af brand da ikke vurderes at være tilstrækkelig. TMF kan ikke dispensere fra lovgivningens minimumskrav til sikkerhed og sundhed.

For at imødekomme den politiske beslutning om en "mindst muligt indgribende proces", er der hidtil arbejdet med en løsning med udarbejdelse af brandsikringsplaner, hvor der udpeges strategiske nedslagspunkter for sikring mod spredning af brand. Modellen tager udgangspunkt i at brandsikre grupper af huse i stedet for hvert enkelt hus. Denne løsning vil berøre en langt mindre andel af husene. Løsningen kan imidlertid ikke gennemføres ensidigt af KK, men forudsætter samarbejde med både KHF og haveforeningerne.

Status lovliggørelse

KHF er fortsat kritiske og har stillet uddybende juridiske spørgsmål til alle elementer af lovliggørelsen.

Hvis KHF ikke ønsker at samarbejde om brandstrategien, kan lovliggørelse alene ske via håndhævelse af lejekontraktens vilkår om, at al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til lodskel (gå fra hus til hus-modellen). Hus-til-hus-modellen er efter KEJDs vurdering og ved kortlægning af de to pilothaver væsentligt dyrere og mere indgribende, da løsningen bygningsmæssigt vil berøre størstedelen af alle lodlejere. KEJD har fremsendt materiale til KHF som viser forskellen og konsekvenserne for de to løsninger (brandplaner versus hus-til-hus) i de to pilothaveforeninger.

KHF har overfor KEJD anført, at hvis hus-til-hus-modellen anvendes vil man formentlig anlægge sag mod kommunen under påberåbelse af passivitet samt dispensationer til lejekontrakten meddelt over tid.

KEJD har udarbejdet uddybende svar om hjemmelsgrundlaget til KHF. KHF inviteres til en ny drøftelse af grundlaget for lovliggørelse.

Lejekontrakter

KEJD udarbejder oplæg til plan og proces for håndtering af nye lejekontrakter, da de nuværende udløber 31. december 2024. Planen udarbejdes ud fra et ønske fra KK's side om, at nye lejekontrakter så vidt muligt indgås med KHF som lejer, og der indtænkes hensigtserklæringer, som kan give mere tid til at finde løsninger på især lovliggørelse.

Status lejekontrakter

De eksisterende lejekontrakter mellem KEJD og KHF fra 2011 udløber pr. 31. december 2024. TMF har som myndighed overfor grundejer, dvs. KEJD, oplyst, at man ikke som bygningsmyndighed fremadrettet kan sidde viden om, at grundejer ikke har sikret lovlige forhold, overhørig.

På mødet den 26. maj 2023 med KHF blev det aftalt, at lejekontrakter håndteres i separat spor. KEJD har den 7. september 2023 inviteret KHF, som de ikke har svaret på.

De nye lejekontrakter skal indeholde regulering af kloakeringsprojektet og vilkår vedrørende lovliggørelse. Reguleringen afhænger af, om KHF accepterer et samarbejde med KK. I modsat fald skal medtages vilkår for det, der i det foregående er benævnt en hus-til-hus-model.

Hvis der ikke kan opnås enighed med KHF om vilkår for lovliggørelse, kan der eventuelt aftales vilkår om en kort lejeperiode for herved at skabe mere tid til at nå til enighed om lovliggørelsen. Det må dog forventes, at en kort lejeperiode ikke vil kunne accepteres af KHF, da det besværliggør deres muligheder for at de enkelte kolonihaveforeninger kan optage lån. Modellen kræver desuden fortsat, at KHF accepterer, at der skal ske lovliggørelse af byggeriet i kolonihaverne, uanset at processen herfor udsættes.

Det er uafklaret om en sådan forlængelse med relativt kort løbetid uden afklaring af lovliggørelsesproblematikken vil være i konflikt med TMF's myndighedsansvar for sikring af jordejers overholdelse af bygge- og miljølovgivning.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

KHF har i dialogen med KK udtrykt ønske om, at KEJD ikke drøfter brandsikringsplaner direkte med de enkelte foreninger. KEJD har haft henvendelser fra et par kolonihaveforeninger og enkeltmedlemmer, som er interesseret i at vide, hvornår deres foreninger bliver kloakeret. De udtrykker en positiv interesse for kloakeringen.

Økonomi

Nærværende notat har ikke selvstændig økonomisk betydning.

Videre proces*Kloakering*

KEJD udarbejder en ØU-indstilling med et fornyet beslutningsgrundlag om kloakering af kolonihaver. KEJD genfremsender invitationen sendt den 7. september 2023 til KHF med henblik på at få en i dialog om udgifter og kloakering i gang.

Lovliggørelse

KHF modtager svar på de uddybende spørgsmål samtidig med denne orientering til ØU. KHF inviteres til et møde med henblik på drøftelse af svaret samt en drøftelse af, hvordan lovliggørelse kan indgå i de nye lejekontrakter.

Lejekontrakter

De gældende lejekontrakter udløber pr. 31. december 2024. Hvis der ikke opnås enighed med KHF om nye lejekontrakter, vil KK kunne indgå nye lejekontrakter med ny(e) lejer(e), som oplagt er de enkelte kolonihaveforeninger, idet foreningerne i så fald kan fortsætte deres brug.

Andet

Angående brev af 14. juli 2023 fra KHF's advokat til OB, TMF-borgmesteren og ØU, hvor KHF kommenterer på brev fra OB af 19. april 2023 samt orientering af 21. april 2023 af ØU, er svar fra OB og KEJD tilgået ØU-aflæggerbord.

Bilag

Bilag A - OB svar til Kolonihaveforbundet

Bilag A1 - KEJDs svar vedr. kloakering

Bilag A2 - KEJDs svar vedr. lovliggørelse af kolonihaver

Bilag B - Brev af 14. juli 2023 fra KHF til OB, teknik og miljøborgmesteren og ØU



Besvarelse af Kolonihaveforbundets brev af 14. juli 2023 til overborgmesteren, teknik- og miljøborgmesteren og Økonomiudvalget

Kære Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundets Kreds 1

Tak for jeres brev af 14. juli 2023 med jeres kommentarer til min mail af 19. april 2023, svar af 3. april 2023 fra Københavns Ejendomme samt orientering af 21. april 2023 til Økonomiudvalget vedr. kloakering og lovliggørelse af kolonihaver.

Kolonihaverne i Københavns Kommune er unikke grønne oaser, som vi skal værne om. Alle kolonihaver, som ejes af Københavns Kommune, har en lav husleje, som ligger langt under markedsleje. Københavns Kommune vil nemlig gerne fastholde kolonihavernes sociale sigte.

Vi står imidlertid overfor en række opgaver omkring kloakering og lovliggørelse (især de brandsikringsmæssige forhold omkring bygninger), som vi skal have fundet nogle gode fælles løsninger på.

Kloakering

Indledningsvist vil jeg gerne fortælle, at både Økonomiudvalget, teknik- og miljøborgmesteren og jeg siden jeres brev af 17. november 2022, har været oplyst om, at Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundets Kreds 1 ønskede OPP-udbuddet trukket tilbage. Dette gælder også, at 11 af de 13 kolonihaveforeninger i december 2022 trak deres tilsagn om frivillig deltagelse tilbage.

Københavns Ejendomme har oplyst mig om, at når OPP-udbuddet ikke er standset, som I ønskede det, skyldtes det bl.a., at Københavns Ejendomme i løbet af foråret og sommeren 2023 havde håbet på en dialog om OPP-udbuddet og OPP-beregningsgrundlaget. En dialog som det desværre ikke har været muligt at finde en fælles model og fremgangsmåde for.

Vi er enige om, at når der ikke kan opnås frivillighed, er der ikke længere grundlag for at fortsætte OPP på basis af budgetaftalen for 2022, men selve beslutningen om at standse OPP-udbuddet, og hvad der skal træde i stedet, er en politisk beslutning for Økonomiudvalget.

Jeg håber, at I vil tage imod invitationen fra Københavns Ejendomme om at blive inddraget i processen frem mod et nyt beslutningsoplæg for Økonomiudvalget, som forventes forelagt november/december 2023.

Angående de specifikke kommentarer til OPP og kloakering har jeg bedt Københavns Ejendomme (KEJD) svare på dette. KEJDs svar er vedlagt som bilag A1.

Lovliggørelse

I brev af 14. juli 2023 stiller I en række spørgsmål til det juridiske grundlag for lovliggørelse af kolonihaveforeningerne. I henviser også til brev af 11. august 2022, hvor I mener ikke at have fået svar på en række punkter.

Københavns Ejendomme har i bilag A2 besvaret jeres punkter angående arbejdet med lovliggørelse af haveforeningerne, hvor også punkterne fra brevet af 11. august 2022 er adresseret.

Jeg håber også her, at det tidligere samarbejde mellem Kolonihaveforbundet og Københavns Ejendomme kan genoptages. Jeg kan forstå, at der er sendt en invitation til Kolonihaveforbundet med forslag til en møderække, hvor processen for indgåelse af nye lejekontrakter kan drøftes, herunder drøftelse af synspunkter om grundvilkår i den nye kontrakt, men også hvordan kloakering og lovliggørelse skal indgå.

Da Teknik- og Miljøforvaltningen ikke er involveret i OPP-udbuddet, har jeg aftalt med teknik- og miljøborgmester Line Barfod, at jeg besvarer jeres henvendelse om dette. For så vidt angår svaret om lovliggørelse, er besvarelsen i bilag A2 koordineret med Teknik- og Miljøforvaltningen.

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen

Bilag A1: Svar på kloakering vedr. kommentarer og spørgsmål fra Kolonihaveforbundet

Bilag A2: Svar på brev af 14. juli 2023 samt supplerende svar på brev af 11. august 2022



Til advokat Pia L. Nielsen

Svar på Kolonihaveforbundets brev af 14. juli 2023 til overborgmesteren, borgmester for Teknik- og Miljøforvaltningen og medlemmer af Økonomiudvalget vedr. kommentering af brev fra overborgmesteren af 19. april 2023 samt orientering af 21. april 2023 til Økonomiudvalget til udvalgets møde den 25. april 2023

Sagsnummer i F2
2023 - 12099

Dokumentnummer i F2
3579036

Sagsnummer eDoc
2023-0317040

Københavns Ejendomme (KEJD) har nedenfor svaret på Kolonihaveforbundets (KHF) kommentarer i ovennævnte brev af 14. juli 2023. For at gøre besvarelse mere overskuelig og mere læsevenlig, er der i skemaet nedenfor i den ene kolonne kopieret KHF's kommentar ind, og i den anden kolonne fremgår KEJDs svar herpå.

I skemaet er alene medtaget og besvaret kommentarer og spørgsmål vedr. kloakering af kolonihaver. Kommentarer og spørgsmål vedr. lovliggørelse af kolonihaver besvares i særskilt brev fra KEJD sammen med de lovede uddybende svar på brev af 11. august 2022 fra KHF's advokat.

KHF's kommentar	Svar fra KEJD
<p>Ad. 1.1 (side 1)</p> <p><i>KEJD/KK fremstiller processen omkring OPP-modellen subjektivt og uden inddragelse af de mange henvendelser fra KHF og foreningerne om, at hverken KHF eller foreningerne ikke længere ønsker at deltage frivilligt i kloakering i en OPP-model.</i></p>	<p>Vi kan forstå, at I synes processen om OPP-modellen er fremstillet subjektivt, og I ikke synes, at vi nævner de forskellige henvendelser fra KHF og foreningerne om, at de ikke ønsker at deltage frivilligt i kloakeringen.</p> <p>Det har ikke været KEJD's hensigt at skjule noget eller fremstille det subjektivt. Vi har alene interesse i at kommunikere de beslutninger, som træffes af Københavns Kommunes politikere.</p> <p>KHF henviser i jeres kommentar under ad. 1.1 til bilag 1 (brev af 3. april 2023 fra KEJD og sendt til KHF den 19. april 2023). I bilag 1, spørgsmål 1, spørger KHF om følgende: "Vi kan af samtaler mellem vores advokat og centerleder Christian Krogh forstå, at ønsket om at kloakere kolonihaverne i en OPP-model er fremkommet fra politikerne. Vi har anmodet om at få oplyst, hvordan og hvornår dette ønske er</p>

<p><i>KEID/KK laver en utilstrækkelig sagsfremstilling i en række bullet points.</i></p> <p><i>KEIDs/KK's citat i disse bullet-points særligt fra BR's vedtagelse af budget 2022 synes ikke fuldt gengivet –og udelader således tilsyneladende en væsentlig detalje om, at OPP-modellen kun kan anvendes ved frivillighed fra foreningernes side.</i></p>	<p>fremkommet fra politisk side, idet vi ikke kan finde det i nogen af de referater, der ligger på nettet af de politiske udvalgs drøftelser og behandling af spørgsmål om kloakering af kolonihaverne”.</p> <p>Da KEJD forstod spørgsmålet således, at KHF efterlyste beslutningsgrundlaget for OPP, svarede KEJD på dette og vedlagde kopi af de politiske beslutninger om kloakering i OPP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Borgerrepræsentationens indstilling af 4. marts 2021 om kloakering af kolonihaver. • Økonomiudvalgets beslutning af 17. august 2021 om kloakering af kolonihaver • Den vedtagne budgetaftale for 2022 om kloakering af 10 foreninger i OPP. <p>Af KEID's svar i ovennævnte bilag 1, spørgsmål 1, fremgår det af 4. bullet, at ”.... udvælgelsen af kolonihaverne skulle baseres på frivillighed”.</p> <p>Det er korrekt, at KEID ikke har klippet den fulde tekst fra budgetaftalen 2022 ind i selve besvarelsen af spørgsmål 1, men budgetaftalen var vedlagt som bilag til besvarelsen, og det fremgår desuden som ovenfor citeret af 4. bullet, at udvælgelsen skulle baseres på frivillighed.</p>
<p>Ad. 1.2, 1.3 og 1.4 (side 2-3)</p> <p>1.2 <i>Allerede den 17. november 2022 fremsendte KHF et brev til overborgmesteren og borgmesteren for Teknik og Miljø, hvori KHF anmodede borgmestrene om at trække udbuddet om kloakering i OPP tilbage (bilag 3).</i></p> <p>1.3 <i>Brevet blev først besvaret den 19. januar 2023 ved mail fremsendt som bilag 4. Borgmestrene svarede her, at de</i></p>	<p>Det er korrekt, at Kreds 1 i brev af 17. november 2022 beder om, at OPP-udbuddet standses. Og i december 2022 modtager KEJD fra 11 af de 13 kolonihaveforeninger, som baseret på deres eget tilsagn om deltagelse blev udvalgt til OPP-udbuddet brev om, at de kalder deres tilsagn om frivillig deltagelse i OPP-udbuddet tilbage, da de mener, at forudsætningerne har ændret sig.</p> <p>Det er korrekt, at jeres brev af 17. november 2022 først besvares i et brev fra overborgmesteren (OB) den 19. januar 2023. Når brevet først besvares den 19. januar 2023, var det, fordi KEJD forinden sendte svar af 21. december 2022 til de 11</p>

<p><i>ikke agtede at trække udbuddet tilbage til trods for, at det på dette tidspunkt må have stået borgmestrene klart, at der ikke forelå frivillighed og tilslutning fra KHF og foreningerne til, at kloakeringen skulle ske i en OPP-model - og at OPP-modellen således ikke kunne anvendes i henhold til den vedtagne budgetaftale.</i></p> <p>1.4. <i>I december 2022/januar 2023 blev den manglende tilslutning til OPP-modellen understøttet af, at 11 ud af de 13 kolonihaver, der i første omgang havde sagt ja ud fra en række forkerte oplysninger fra Forvaltningen, trak deres tilsagn om frivillig deltagelse tilbage overfor kommunen.</i></p>	<p>kolonihaveforeningerne med cc til KHF og Kreds 1, hvor KEJD oplyste, at forudsætningerne for gennemførelsen af OPP-udbuddet fortsat var de samme, som KEJD tidligere har præsenteret for dem, da de tilmeldte sig, og at der derfor ikke var planer om at trække OPP-udbuddet tilbage. KEJD oplyste i brevet, at vi ikke var enige i, at der forelå forkerte oplysninger fra forvaltningen.</p> <p>KEJD inviterer derfor i samme svar KHF, Kreds 1 og kolonihaveforeningerne til et informationsmøde om OPP-udbuddet i håb om, at der kunne ryddes de nye misforståelser af vejen og indledes en dialog om kloakering i OPP, herunder økonomien og beregningsgrundlaget, og en mulighed for at forklare de oplysninger, som blev opfattet som forkerte. KEJD sendte den 20. januar 2023 invitation ud til et informationsmøde den 9. februar 2023, men mødet blev aflyst, da Kolonihaveforbundets advokat på vegne af KHF og Kreds 1 oplyste, at de ikke fandt, at tiden var moden til at mødes angående kommunens valgte løsning om OPP-kloakering. KHF begrundede det med, at der ikke forelå afklaring af økonomien i OPP-løsningen, og KHF manglede en række svar fra kommunen og ønskede mødet udsat.</p> <p>KEJD er enige i, at KHF og Kreds 1 flere gange har kommunikeret, at I ikke ønskede at deltage i et OPP, men som beskrevet ovenfor, var det vores håb, at der kunne indledes en dialog og et samarbejde om kloakering i et OPP.</p> <p>Det har siden det aflyste møde i februar ikke været muligt at finde en fælles model for, hvordan vi kunne mødes og gennemgå beregningerne for kloakering i både OPP og traditionel entrepriise.</p> <p>Kloakering i OPP var den politiske førsteprioritet, jf. budgetaftalen for 2022, og derfor forfulgte KEJD længe det spor.</p>
<p>Ad. 1.5 (side 3)</p> <p><i>Kommunen ville gerne invitere til møde omkring økonomien, men ville ikke, da KHF søgte aktindsigt den 30. januar 2023, udlevere de "anvendte" økonomiske kalkuler, forudsætninger mv., som Kommunen har "brugt" til oplysning af politikere mv.</i></p> <p><i>Begrundelsen var, at ved at udlevere dokumenter til KHF,</i></p>	<p>KEJD sendte den 10. februar 2023 og den 20. april 2023 til KHF en skriftlig afgørelse vedrørende delvist afslag på aktindsigt i økonomioplysninger for det beregningsgrundlag, som har dannet grundlag for beslutningen om at gennemføre kloakering af de 13 kolonihaveforeninger.</p> <p>Afgørelsen den 20. april 2023 var en genoptagelse af afgørelsen fra 10. februar 2023, og i begge afgørelser indgår en begrundelse med henvisning til offentlighedsloven og</p>

kunne tilbudsgiverne få indsigt i økonomien i udbuddet. Det vides ikke, hvordan de skulle få det. KHF har ingen indsigt eller kendskab til, hvilke selskaber, der ønskede eller var udvalgt til at afgive tilbud, og har heller ikke en naturlig interesse i at kontakte tilbudsgiverne herom.

Idet der fremgår rimeligt detaljerede økonomiske oplysninger af budgetaftalen 2022 og i selve det offentlige udbud, hvor tilbudsgiverne får indsigt i, hvad Kommunen er villige til at betale for kloakeringen, anser vi afvisningen som værende i strid med offentlighedslovens principper.

miljøoplysningsloven for, hvorfor der ikke gives fuld aktindsigt, men der undtages specifikke økonomioplysninger, da det vurderes at kunne skade det verserende OPP-udbud, hvis oplysninger kommer til tilbudsgiver kendskab.

I begrundelsen henviser KEJD til, at der vil komme flere forhandlingsrunder med OPP-tilbudsgiver, og hvis tilbudsgiver kommer i besiddelse af de økonomioplysninger, som er undtaget fra aktindsigt, har tilbudsgiver ikke noget incitament til at tilbyde lavere pris, end det der fremgår af Københavns Kommunes forventninger. Dette vil kunne skade kommunens forhandlingsposition og i sidste ende medføre, at kloakeringen bliver dyrere for kommunen.

I afgørelsen fra 20. april 2023 tilbyder KEJD ud fra en konkret vurdering at invitere KHF og jeres eventuelle rådgivere til en gennemgang af alle de ønskede oplysninger hos Københavns Kommune, dog under accept af, at de specifikke oplysninger, som er undtaget fra aktindsigt ikke videregives til udenforstående før, der er indgået en endelig aftale med en OPP-leverandør om udførelse af kloakeringen.

Med ovennævnte tilbud om invitation med accept, var det muligt for KHF at få fuld indsigt i alle de ønskede oplysninger samtidig med at risikoen for, at oplysningerne kom ud til offentligheden til skade for kommunen økonomiske interesse kunne begrænses.

KHF ønskede ikke at tage imod invitationen, da I betingede, at dokumenterne skulle sendes på forhånd, så I havde lejlighed til at forberede jer.

Det skal bemærkes, at de oplysninger, som KEJD ønskede at præsentere på informationsmødet den 9. februar 2023 ikke var på det detaljeringsniveau, som det beregningsgrundlag KHF ønskede aktindsigt i.

De oplysninger, som KHF fik afslag på aktindsigt i, fremgår hverken af budgetaftalen for 2022 eller af det offentlige udbud.

KEJD er enige i behovet for transparens i beregningsgrundlaget for OPP, og at begge parter har adgang til de samme informationer. Når KEJD i stedet for at sende alt materiale inviterer KHF til en fysisk gennemgang beregningsgrundlaget for OPP og total entreprise, var det ikke fordi KEJD har noget

	<p>at skjule for KHF eller ikke har tillid til, at KHF ikke kan håndtere fortroligheden af de pågældende oplysninger.</p> <p>Det skyldes alene det igangværende OPP-udbud, og at det blev vurderet, at der var en økonomisk risiko forbundet med at give fuldstændig aktindsigt.</p> <p>KEJD's advokat vurderede på det tidspunkt, at udlevering af alt materiale til Kolonihaveforbundet ville indebære en risiko for, at materialet i sidste ende ville blive offentligt tilgængeligt, og/eller at KEJD kunne være nødt til også at give andre interesserede aktindsigt i de samme oplysninger, hvis der blev anmodet om det.</p> <p>I og med at KEJD nu er kommet længere i udbudsforhandlinger og både KEJD og tilbudsgiver har delt forventninger til anlægs- og driftspriser, er der ikke længere samme risici forbundet med at udlevere de oplysninger, som tidligere er undtaget. KEJD har derfor ved mail af 18. august sendt de ønskede oplysninger til KHF uden ekstraheringer.</p>
<p>Ad. 1.6. (side 3)</p> <p><i>De økonomiske angivelser om KKs estimater, som fremsættes i Forbundets brev, er således ikke taget ud af den blå luft, men stammer fra KKs konsulent Deloittes notat. Derfor kan det undre, at der fortsat angives i de uddybede svar, at KHF har misforstået samtlige oplysninger om økonomien – herunder de 86,4 mio. kr. som overfor politikerne er angivet i flere af de politiske dokumenter som en isoleret fordyrelse svarende til OPP-leverandørs forventelige afkastkrav – dvs. OPP-leverandørens krav til forrentning af investeringen i anlæg i 30 år på de estimerede 86,4 mio. kr. alene for 10 haver. De 86,4 mio. kr. er således en fordyrelse af kloakprojektet, som der ikke kommer nogen kloakrør ud af, men som alene er en betaling/en forrentning af OPP-leverandørens "investering".</i></p>	<p>Beregningsgrundlaget for udbud af første fase af kolonihaveforeningerne (10 haver) er et kompliceret og detaljeret materiale. Derfor stiller KEJD sig fortsat til rådighed for at gennemgå materialet i fællesskab med KHF.</p> <p>For så vidt angår besvarelsen af kommentaren, må KEJD henviser til det tidligere svar i brev af 3. april 2023 til KHF (jeres bilag 1), hvor følgende fremgår:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 86,4 mio. kr. (i sagen opgjort til 86,7 mio. kr.), stammer fra Borgerrepræsentationens indstilling af 4. marts 2021 om kloakering af kolonihaver, som alene forholdt sig til udgiftsniveauet og ikke til den pris, som kolonihaverne efterfølgende skal betale. I sagen fra 4. marts 2021 er der således kun indregnet finansieringsudgifter i OPP-scenariet. • Det blev efterfølgende politisk besluttet, at opkrævningen af kolonihaverne skal tillægges en realrente på 2 %, dvs. en finansieringsudgift i både OPP-scenariet og i traditionel entreprise. • Uanset hvilken finansieringsform, der vælges, vil lodlejerne blive belastet af finansieringsomkostninger. • Til sammenligning vil fremmedfinansiering i form af realkreditbelåning af en traditionel entrepriseform på nuværende tidspunkt påløbe en fast langsigtet rente svarende til ca. 5-6 %, hvis finansiering overhovedet kan rejses uden en kommunal garanti.

<p><i>Hertil kommer, at der beviseligt i udbuddet fremgår, at der skal forhandles en pris for tilbagekøb af anlæggene efter 30 år – en pris, som overfor politikerne og i Deloittes materiale er angivet til 77 mio. kr.</i></p>	<p>Det er ikke korrekt, at tilbagekøbet medfører en fordyrelse for lodlejerne. Fraværet af et tilbagekøb ville blot medføre, at den årlige, faste rådighedsbetaling ville være tilsvarende højere, så OPP-leverandøren opretholder sit afkast.</p> <p>I e-mail sendt til KHF's revisor d. 10. november 2021 fremgår det, at de to indtægter (rådighedsbetalinger og tilbagekøbet) hænger sammen i beregningen af det samlede afkast. Hvis fx tilbagekøbet reduceres eller helt fjernes, stiger den årlige rådighedsbetaling og omvendt, for at tilbudsgiver opnår sit afkast.</p>
<p>Ad. 1.7 (side 4)</p> <p><i>Overborgmesteren besvarede på vegne af overborgmesteren og borgmesteren for Teknik og Miljø forbundsformandens henvendelse den 19. april 2023. Se bilag 1. Svaret henviser til KEIDs oplysninger til Borgerrepræsentationen. Svaret reflekterer eller besvarer på ingen måde Forbundets henvendelse. Overborgmesteren fremsender igen helt samme oplysninger, som KEID har fremsendt et antal gange omkring økonomien, og som alene rummer KEIDs udokumenterede – i øvrigt varierende – estimater om økonomien pr. havelod. Der fremsendes således intet nyt og ingen dokumentation for de varierende estimater mv.</i></p> <p><i>Borgmesteren nævner, at budgetforhandlingerne har fastlagt, at OPP-modellen kun kan anvendes ved frivillighed. Borgmesteren reflekterer dog ikke over, at Kommunen nu siden november 2022 har været bekendt med, at en sådan frivillighed fra KHF og foreningerne ikke forelå, og at der således ikke længere var et grundlag for OPP-modellen i henhold til budgetaftalen.</i></p>	<p>I svaret af 19. april 2023 fra Overborgmesteren fremgår bl.a. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"I udtrykker bekymring for, at kommunen har valgt at gennemføre kloakeringen i et OPP, og at valget af en OPP-model medfører en fordyrelse af projektet og dermed kolonihaveforeningernes betaling for projektet. I brevet henviser I bl.a. til, at OPP bliver meget dyrere end en totalentreprise."</i> • <i>"I oplyser til sidst i jeres brev, at der ikke har eksisteret et konstruktivt samarbejde, og at kommunen ikke har givet jer korrekte oplysninger. Jeg vil gerne beklage, at I har fået den opfattelse, og jeg håber, at vi sammen kan få rettet op på dette. Den bedste måde, vi kan komme videre, er via dialog og samarbejde."</i> • <i>"Ud fra de svar, som KEID har givet i vedlagte bilag, er forudsætningerne for gennemførelsen af OPP-udbuddet fortsat de samme, som KEID tidligere har præsenteret de 13 kolonihaveforeninger for."</i> • <i>"En OPP-aftale indgås alene, hvis der efter en forhandling vurderes at foreligge en attraktiv og markedskonform aftale for både kolonihaverne og KK."</i> • <i>"KEID har oplyst, at der er aftalt et møde med jer og jeres advokat den 26. maj 2023, hvor kloakering er på dagsorden. KEID har desuden tilbudt et møde hurtigst muligt, hvor I sammen med jeres advokat og de rådgivere I måtte ønske deltager, tilbydes en grundig gennemgang af beregningsgrundlaget for OPP-udbuddet"</i> <p>Overborgmesteren anerkender hermed, at KHF er bekymret for valget af en OPP-model.</p> <p>Overborgmesteren forstår, at det er KHF's opfattelse, at OPP vil blive dyrere end traditionel entreprise, og at KHF også har den opfattelse, at de ikke har modtaget korrekte oplysninger</p>

<p><i>Borgmesteren synes endvidere at være bibragt den opfattelse, at der ville kunne reparereres på den manglende frivillighed til at indgå i en OPP-model med endnu en mundtlig gennemgang af KEIDs udokumenterede økonomiske estimater. Dette selv om, at KHF ikke kan få adgang til at undersøge den postulerede økonomi og de fremsatte estimaters lødighed forud for et sådant møde.</i></p>	<p>og ikke oplever et konstruktivt samarbejde fra kommunens side.</p> <p>I brevet beklages det, at KHF har fået den opfattelse, og kommunen gerne vil rette op på dette ved at få en dialog og et samarbejde op at stå.</p> <p>I svaret af 19. april 2023 henvises desuden til, at der er aftalt et møde den 26. maj 2023, hvor kloakering er på dagsorden, og at KEJD har tilbudt et møde hurtigst muligt, hvor KHF sammen med deres rådgivere kan få en grundig gennemgang af beregningsgrundlaget for OPP-udbuddet.</p> <p>Kommunen havde håbet på, at vi ved at gennemgå økonomien og beregningerne kunne indlede en dialog med KHF, som eventuel gav mulighed for at genoptage samarbejdet om kloakering i et OPP. Det har imidlertid ikke været muligt at finde en fælles model for, hvordan vi kunne gennemgå beregningsgrundlaget, så det er desværre ikke lykkedes.</p> <p>Som det fremgår af Overborgmesterens svar af 19. april 2023 var OPP den politiske førsteprioritet i budgetaftalen fra 2022, hvorfor det spor har været forfulgt.</p> <p>I svar af 19. januar 2023 fra Overborgmesteren med tilhørende bilag 1 (jeres bilag 4) til KHF's kreds 1 fremgår det, at KEJD ikke ønsker at trække OPP-udbuddet tilbage, da der ikke er ændret i de forudsætninger som forelå, da de 13 haveforeninger tilmeldte sig OPP. KEJD inviterede i samme brev de 13 haveforeninger og KHF til et informationsmøde, hvor OPP-udbudsmaterialet kunne gennemgås og med håb om, at eventuelle misforståelser kunne blive drøftet, så der eventuelt kunne opnås tilslutning til fortsat deltagelse i OPP-udbuddet.</p>
<p>Ad. 1.8 (side 4)</p> <p><i>I orienteringen af ØU-udvalget (bilag 2) gentager KEID KEIDs subjektive opfattelse af processen. KEID oplyser også, at OPP-udbuddet forventes at skulle afsluttes med kontraktindgåelse ultimo august. KEID nævner igen ikke, at der ikke foreligger frivillighed og dermed ej heller en opfyldelse af budgetaftale 2022 krav om frivillig tilslutning til OPP-modellen som vilkår for at anvende denne model.</i></p>	<p>Det er ikke korrekt, at KEJD ikke nævner for Økonomiudvalget, at der ikke foreligger frivillighed, og at dette er en forudsætning i budgetaftalen for 2022.</p> <p>I ØU-orientering af 21. april 2023 fremgår det på side 2 nederst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Udvælgelsen af kolonihaverne til OPP skulle baseres på frivillighed". <p>Og på side 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "KHF og Kreds 1 (den kreds i KHF, som dækker kolonihaver i København) har i november 2022 og i marts 2023 henvendt sig til overborgmesteren og teknik- og miljøborgmesteren, hvor de beder om, at OPP-udbuddet standses. Det er KHF's opfattelse, at OPP fordyrer kolonihavernes betaling for kloakeringen. De ønsker kloakeringen gennemført som traditionel entreprise. 11 af de 13 kolonihaveforeninger trak som følge heraf i december 2022 deres tilsagn om deltagelse i OPP-udbuddet tilbage. Tilsagnene var ikke juridisk bindende."

	<ul style="list-style-type: none"> • "Hvis den besluttede model om kloakering i et OPP-samarbejde baseret på et frivillighedsprincip ikke kan realiseres, vil Økonomiforvaltningen forelægge Borgerrepræsentationen et fornyet beslutningsgrundlag om, hvordan kloakeringen kan ske." <p>Det fremgår desuden af ØU-orienteringen, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Tidsplanen for OPP-udbuddet, som p.t. kører, har kontraktindgåelse i slutningen af august 2023, hvis der er grundlag for indgåelse af en OPP-kontrakt efter forhandlingsrunde og dialog med Kolonihaveforbundet". <p>Tidsplanen for OPP-udbuddet havde i april 2021, hvor ØU-orienteringen blev udarbejdet, en forventet kontraktindgåelse ultimo august 2023. Den forventede tidsplan for mulig kontraktindgåelse er siden rykket til primo januar 2024, hvis forhandlingerne og det endelige tilbud viser, at der er grundlag for at indgå en OPP-aftale samt, at der er truffet politisk beslutning om det videre grundlag for kloakering. KEJD forventer at fremlægge et fornyet beslutningsoplæg til politisk vedtagelse i efteråret 2023.</p>
<p>Ad 1.9 (side 4-5)</p> <p><i>KEJD tilbød på mødet (den 26. maj 2023) at gennemgå deres syn på økonomien, men afviste dog, at KHF kunne få indsigt i de helt essentielle forudsætninger og påståede "faglige" vurderinger omkring prisen for en kloakering af en halvø.</i></p>	<p>KEJD gav i en afgørelse af 10. februar 2023 og i sag om genoptagelse af 4. april 2023, begge om aktindsigt i beregningsgrundlaget for OPP-udbuddet afslag på fuld aktindsigt i det ønskede materiale og undtog ud fra en konkret vurdering bl.a. forventede priser på anlægs- og driftsudgifter, da udlevering af de pågældende oplysninger på daværende tidspunkt kunne skade KK's forhandlingsposition. Ekstraheringen blev konkret begrundet i henhold til offentlighedsloven og miljøoplysningsloven.</p> <p>De forventede priser på anlægs- og driftsudgifter, som blev undtaget fra aktindsigt, er priser til brug for benchmarking, som KEJDs økonomiske rådgiver har indhentet og beregnet ud fra deres erfaring med lignende kontrakter/ udbud. De forventede prissætninger i tilbuddet, herunder afkastkrav, forventet anlægssum, forventet driftsøkonomi, er KK's interne priser, som anvendes som led i OPP-forhandlingerne, for at KK kan benchmarke med den pris, som tilbudsgiver kommer med i sit tilbud på et kloakanlæg. Hvis tilbudsgiver fik kendskab til disse oplysninger på det daværende tidspunkt af forhandlingerne, ville tilbudsgiver kunne indrette sine priser og tilbud herefter.</p> <p>For at imødekomme KHF's ønske om at få fuld indsigt i alle de ønskede oplysninger, samtidig med at KK ønskede at imødegå risikoen for, at oplysningerne kom ud til offentligheden (tilbudsgiver) til skade for KK's økonomiske interesser, blev KHF og deres evt. rådgivere i begge afgørelser tilbudt et møde, hvor alt det ønskede materiale kunne gennemgås i fællesskab. KHF skulle dog forinden mødet acceptere, at de specifikke oplysninger, som var undtaget fra aktindsigt i</p>

<p><i>KEJD afviste også, som der vil blive gennemgået senere, at man kunne sammenligne prisen på kloakering af en have-lod i Aarhus Kommune inkl. finansiering (over 30 år) og tilslutningsbidrag på sammenlagt 90.000 kr. pr. lod. Afvisningen var dog uden at kunne argumentere for, hvorfor en kloakering tilsyneladende skal koste sammenlagt 490.000 - 630.000 kr. i København inkl. finansiering og tilslutningsbidrag (over 70 år) - hvis man lægger KK/KEJDs tidligere information om en lejestigning på 7.000-9.000 kr. om året i 70 år til grund.</i></p> <p><i>KEJD/KK blev forespurgt om Budgetvedtagelsens ordlyd omkring, at OPP kun kunne anvendes, hvis der var frivillighed/tilslutning til modellen fra KHF/foreningernes side, men dette ønskede KEJD/KK ikke at besvare på mødet og afviste således i strid med budgetaftalen at acceptere, at OPP-modellen reelt ikke kan</i></p>	<p>henhold til afgørelsen, ikke blev videregivet til udenforstående, før der var indgået en evt. endelig OPP-aftale.</p> <p>KHF oplyste, at de ikke ønskede at deltage i et møde, når de ikke kunne få tilsendt oplysningerne på forhånd, og dermed få lejlighed til at forberede sig inden mødet.</p> <p>KEJD har i mail af 18. august 2023 fremsendt de ønskede oplysninger uden ekstraheringer. At oplysningerne kan udleveres nu skyldes, at forhandlingerne under udbuddet med tilbudsgiver siden afgørelsen af 4. april 2023 har nået et stadie, hvor der ikke længere vurderes at foreligge en situation, hvor udlevering af de ekstraherede oplysninger kan skade KK's forhandlingsposition. I mailen tilbyder KEJD at stå til rådighed for en gennemgang af materialet, som er detaljeret og kompliceret, hvis KHF ønsker det.</p> <p>Der henvises til besvarelsen af pkt. 1.11</p> <p>KEJD er ikke enige i, at KEJD skulle have afvist at svare på spørgsmålet. Det har hele tiden været præmissen, at kloakeringen i et OPP som besluttet i budgetaftalen alene kunne gennemføres med kolonihavernes accept.</p>
--	---

<p><i>anvendes, fordi der ikke foreligger frivillighed.</i></p>	
<p>Ad. 1.10 (side 5)</p> <p>KEID fremsendte invitation til møde om økonomi den 19. juni 2023 (bilag 6). <i>KEID fremsendte med invitationen samme oplysninger og henviser endda til, at de oplysninger, der fremgår, er de samme oplysninger, som de har oplyst tidligere. KEID oplyser fortsat, at KEID ikke kan sende detaljerede oplysninger, da OPP-udbuddet er i gang. Dette til trods for, at KHF på mødet den 26. maj 2023 har oplyst, at det ikke giver mening at blive ved med blot at køre rundt i KEIDs økonomers økonomibetragtninger – og at et møde, hvis ikke KEID vil udlevere de nødvendige oplysninger, må vente til efter tilbudsfristen i OPP-udbuddet.</i></p> <p><i>Det blev på mødet i maj oplyst, at tilbudsfristen var i juni 2023, hvorfor det undrer, at KEID fortsat nægter at udlevere de oplysninger, der er udbedt.</i></p> <p><i>KHF kan oplyse, at KHF ikke, på baggrund af Budgetaftalen 2022's ordlyd, finder det relevant at deltage i endnu et</i></p>	<p>KEJD kan godt forstå, at det er svært for KHF at tage stillinger til beregninger, som I ikke har haft mulighed for at sætte jer grundigt ind i på forhånd. Derfor blev der også tilbudt opfølgingsmøder, hvis det var nødvendigt. Som nævnt under ad. 1.9 ville udlevering af det fulde beregningsgrundlag på det pågældende tidspunkt kunne have skade KK's forhandlingsposition i forhold de igangværende forhandlinger og senere udbud.</p> <p>Når KEJD på ny sendte en invitation, var det i håb om, at vi ved at mødes og gennemgå økonomien og beregningerne sammen, kunne starte en dialog med KHF, som eventuelt gav mulighed for at genoptage samarbejdet om kloakering i OPP.</p> <p>Det var ikke muligt at finde en fælles model for, hvordan vi kunne mødes og gennemgå beregningerne. Kloakering i OPP var førsteprioritet i budgetaftalen for 2022 og derfor det spor, KEJD forfulgte og forsøgte at skabe en dialog og møde omkring.</p> <p>Tilbudsfristen blev ultimo juni udskudt til den 18. juli 2023. Det skal dog bemærkes, at dette ikke var fristen for det endelige tilbud, men for indlevering af et revideret forhandlingstilbud.</p> <p>OPP-udbuddet gennemføres som et udbud med forhandling. Det betyder, at der gennemføres et antal forhandlingsrunder, hvorefter tilbudsgiver kan afgive deres endelige tilbud. Vurderingen af om der kunne gives aktindsigt blev foretaget på baggrund af de omstændigheder, der var gældende på det tidspunkt, hvor aktindsigtsanmodningerne blev modtaget og behandlet. Der skal altid foretages en konkret vurdering ud fra de foreliggende omstændigheder, og denne vurdering kan naturligvis ændre sig (og vil ofte ændre sig ved aktindsigtsanmodninger under udbud), når omstændighederne i øvrigt ændrer sig. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af pkt. 1.9.</p> <p>KEJD er enige i, at 11 af de 13 kolonihaveforeninger har trukket deres tilsagn, som ikke var juridisk bindende, om deltagelse i OPP tilbage.</p>

<p><i>møde om OPP-modellen. Denne anser KHF for bortfaldet, da der ikke er frivillighed/tilslutning til denne.</i></p>	<p>KEJD har i mail af 31. juli 2023 til KHF bekræftet, at kloakering af kolonihaver i et OPP, som besluttet i KK's budgetaftale for 2022 ikke kan gennemføres uden KHF's accept. Så når Kolonihaveforbundet fastholder ikke at ville acceptere et OPP, så vil det i Budget 2022 besluttede OPP-projekt med et frivillighedsprincip ikke blive gennemført.</p>
<p>Ad. 1.10.1 (side 6)</p> <p><i>KHF står reelt undrende over for, at KK og KEJD efter at have modtaget breve og mails og efter drøftelser på møder, hvor det er udtalt, at KHF og foreningerne ikke ønsker at deltage i en OPP-model, reelt har siddet KHF og foreningernes anmodning om at standse udbuddet overhørig siden november 2022. Dette særligt, da budgetforhandlingerne 2022 jo præciserer, at OPP-modellen kun kan bruges ved frivillighed, og at der alternativt skal udføres kloakering ved en traditionel entreprise. KK, overborgmesteren, Teknik- og miljøborgmesteren og KEJD sidder således også Borgerrepræsentationens vedtagelse med ordlyden; "Hvis det ikke er muligt at opnå tilslutning fra nok relevante kolonihaver til at etablere et OPP-samarbejde, er parterne enige om, at kloakering af kolonihaver starter som et pilotprojekt, hvor der gennemføres kloakering i tre foreninger i traditionel entreprise med Københavns Kommune som bygherre." overhørig i strid med al kommunalret. KHF skal forespørge, hvad der skal til for, at KK forstår, at der ikke kan opnås tilslutning til OPP-modellen.</i></p> <p><i>KHF skal desuden forespørge, hvorfor KK ikke har stoppet OPP-udbuddet allerede i</i></p>	<p>Som nævnt ovenfor under ad. 1.10 var det KK's håb, at KHF og KEJD i perioden fra november 2022, hvor I første gang ønskede OPP-udbuddet standset og frem til nu, kunne have fået et møde i stand, hvor vi kunne genstarte en dialog om kloakering. Vi havde indtil sommeren 2022 et godt samarbejde om kloakeringen, og vores håb var, at vi kunne have fundet en fælles model for at gennemgå det OPP- beregningsgrundlag, som forelå, og som KEJD på grund af de verserende udbudsforhandlingerne ikke kunne udlevere i sin helhed. Til gengæld tilbød KEJD, at KHF kunne se alt materialet på et fysisk møde.</p> <p>Når KK ikke trak OPP-udbuddet tilbage i november 2022 og senere, skyldes det bl.a., at de økonomiske forudsætninger for gennemførelsen af OPP-udbuddet var uændrede. Der forelå ikke ændringer i det grundlag, som de 13 haveforeninger har fået oplyst, da de gav tilsagn om deltagelse i OPP. Det fremgik også af brev af 21. december 2022 fra KEJD til de 13 haveforeninger. I brevet inviterede KEJD de 13 haveforeninger og KHF til et informationsmøde om OPP-kloakeringen.</p> <p>KEJD er ikke enig i, at der er handlet i strid med kommunalretten. Der har gennem hele processen være åbenhed om frivillighedsprincippet fra kolonihavernes side.</p> <p>For så vidt angår første del af kommentaren henvises til det indledende svar til ad. 1.10.1.</p>

<p><i>november 2022, da det må have stået klart, at OPP-modellen ikke kunne gennemføres, og at man derfor ville handle i strid med den meget klare vedtagelse i budgetforhandlingerne 2022 om, at OPP-modellen kun kan bruges, hvis der er tilslutning her til, og at kloakeringerne i modsat fald skal ske i almindelige entrepriser.</i></p> <p><i>KHF skal fastslå, at de omkostninger, som KK har afholdt til OPP-udbuddet, på ingen måde kan overføres til KHF/foreningerne, da KK/KEID har videreført udbudsprocessen i strid med budgetvedtagelsen.</i></p> <p><i>Processen giver også KHF anledning til at forespørge, om KK mener, at dette kan kaldes et samarbejde. Det er med ovenstående gennemgang og korrespondancen dokumenteret, at KK, borgmestre eller KEID på intet tidspunkt har taget KHF's breve, mails og udtalelser alvorligt.</i></p>	<p>KEJD er ikke enig i, at der er handlet i strid med budgetaftalen for 2022.</p> <p>I Budget 2022 blev det besluttet, at hvis kloakeringen ikke kunne gennemføres i et OPP med et frivillighedsprincip, skulle der gennemføres kloakering i tre foreninger i traditionel entreprise, hvor anlægsudgifterne skulle håndteres i overførselssagen 2021/2022.</p> <p>Da der tilbage i december 2021 og januar 2022 blev givet tilsagn fra 13 kolonihaveforeninger om deltagelse i OPP, som først i november/december 2022 blev trukket tilbage, blev der ikke i marts 2022 i overførselssagen 2021/2022 søgt om anlægsbevilling til kloakering af 3 foreninger i traditionel entreprise, da der på dette tidspunkt forelå frivillighed til OPP-deltagelse.</p> <p>Det vil være en politisk beslutning, hvad der videre skal ske i forhold til kloakeringen, og om der f.eks. skal afsættes finansiering til at gå videre med kloakering i en traditionel entreprise.</p> <p>KEJD forventer at udarbejde en indstilling til ØU med et nyt beslutningsgrundlag med scenarier for kloakering i løbet af efteråret 2023. KEJD vil gerne inddrage KHF i processen frem mod nyt beslutningsoplæg til ØU.</p> <p>Der henvises til svaret ovenfor.</p> <p>KK håber, at det vil være muligt at vi kan genoptage det tidligere samarbejde, som vi har haft om kloakeringen. KHF har medio august 2023 fået tilsendt det fulde beregningsgrundlag for kloakeringen, herunder de oplysninger, som KEJD og vores rådgivere har modtaget fra Aarhus Kommune.</p> <p>KEJD vil derfor gerne invitere KHF til en dialog om kloakering og priser og ligeledes høre jeres input til det nye beslutningsoplæg om kloakering af kolonihaver, som skal forelægges ØU.</p>
---	--

<p><i>KHF finder det særdeles kritiskabelt, at forvaltningen, til trods for KHF's anmodning om et møde forud for, at udbuddet offentliggøres, sidder anmodningen overhørig og først svarer i januar 2023, hvor udbuddet er igangsæt.</i></p> <p><i>KHF finder det ligeledes kritiskabelt, at borgmestrene sidder KHF's anmodning overhørig fra november til i dag - særligt henset til, at budgetaftalen reelt ikke hjemler, at KK går videre med udbuddet nu.</i></p>	<p>Udbuddet blev formelt sat i gang den 21. oktober 2022, hvor udbudsbekendtgørelsen blev offentliggjort.</p> <p>KEJD er tvivl om, hvilket møde der henvises til, når I skriver "til trods for KHF's anmodning om et møde forud for, at udbuddet offentliggøres".</p> <p>Hvis det er brev af 17. november 2022 fra Kreds 1 til overborgmesteren og ØU der menes, fremgår det til allersidst i dette brev, at KHF ønsker at "starte en reel dialog.....om, hvordan kloakeringsprojekterne kan udføres billigst muligt for haverne".</p> <p>I svar af 19. januar 2023, jf. bilag 4 i jeres fremsendte materiale, fra overborgmesteren til Kreds 1 inviteres der til 2 møder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KEJD vil invitere de 13 kolonihaveforeninger og KHF til et informationsmøde foranlediget af tilsagnet er trukket tilbage (mødet den 9. februar 2023 som blev aflyst pga. afbud fra KHF). • Invitation til møde mellem ØKF og TMF's direktioner om drøftelse af grundlaget for det fremadrettede samarbejde om lovliggørelse og kloakering. <p>Vedr. det sidste møde sender KEJD den 25. januar 2023 til KHF's advokat med cc til KHF og kreds 1 en invitation til et møde den 2. marts 2023. Mødet blev imidlertid rykket af flere omgang, da KHF ønskede mere tid til at forberede sig til mødet. Mødet blev som bekendt afholdt den 26. maj 2023.</p> <p>KEJD ser således ikke, at anmodningen om et møde er overset.</p> <p>Der henvises til svar ovenfor under ad. 1.10.1.</p>
<p>Ad. 1.11 (side 7)</p> <p><i>KEID gengiver her regulering af, hvordan tilbudsgivere kan få aktindsigt i dokumenter fra udbud, de selv har deltaget i.</i></p> <p><i>Denne information har ingen relevans for den anmodning om dokumentation, som KHF har fremsat i henhold til offentlighedsloven. At KEID</i></p>	<p>De dokumenter om beregningsgrundlaget for OPP-udbuddet, som KHF har søgt aktindsigt i, er ikke dokumenter, som er indgået i udbudsmaterialet, og er således ikke oplysninger, som er blevet offentliggjort eller som tilbudsgiver i øvrigt er bekendt med.</p> <p>Oplysningen i Udbudsbekendtgørelsen pkt. II.1.5 om, at kontrakten er foreløbigt estimeret til at have en værdi på omkring 500 mio. kr. er naturligvis blevet oplyst, da det skal oplyses i</p>

finder, at dokumentationen skal hemmeligholdes med henvisning til en "frygt" for, at KHF skulle videregive informationen til tilbudsgivere, synes komisk i betragtning af, at KEID i øvrigt i selve udbudsdokumentet af 21. oktober 2022 angiver, at KEID regner med, at kloakeringen af de 12 haver vil koste 500 mio. kr. eks. moms (bilag 7).

Der er 1164 havelodder i de 12 haver. Dette indebærer, at det angivne unødvendige estimat i udbudsbekendtgørelsen betyder, at KEID har estimeret, at kloakering af hver af de 1164 havelodder vil koste 429.553,27 kr. (uden tilslutningsbidrag og forrentning), som tilbudsgiverne kan afkræve af KEID i kontraktperioden. Muligt har KEID inddraget en sum for vandforsyning til de enkelte haver. Dette fremgår dog ikke tydeligt. Vi har dog for eksemplets skyld undersøgt, hvad vandforsyning til haverne koster. Det koster maksimalt 25.000 kr. pr. havelod.

Den estimerede kontraktsum i udbudsdokumentet rummer herudover tilsyneladende ikke betalingen for KKs tilbagekøb af kloakkerne efter 30 år. Denne skal angiveligt aftales efterfølgende.

Hvis option på vandforsyning fradrages, bringes

udbudsbekendtgørelser i overensstemmelse med almindelig udbudsretlig praksis.

Det må dog forstås, at tilbudsgiverne i henhold til udbuddet afgiver deres tilbud med en høj detaljeringsgrad, hvilket gør det muligt ret præcist for KK og dennes rådgivere at benchmarke op mod, hvad der er forventet af omkostninger til de enkelte poster ud fra KK og dennes rådgiveres erfaring fra lignende projekter.

Det var sådanne tal og oplysninger til brug for benchmarking, som KK ikke ønskede kom offentligheden i hænde på et tidligt og ukontrolleret tidspunkt i forhandlingerne. Disse oplysninger er som led i forhandlingerne anvendt til at forhandle tilbudsgiverens priser ned.

For så vidt KEJDs afslag på fuld aktindsigt i beregningsgrundlaget henvises til kommentaren ovenfor under ad. 1.9 samt de konkrete begrundelser i afgørelserne af 10. februar og 4. april 2023 om aktindsigt.

Der er oplyst 13 kolonihaveforeninger og 1.281 lodder i udbudsmaterialet.

KEJD (og vores økonomiske rådgiver Deloitte) kan ikke umiddelbart følge de beregningseksempler som KHF angiver. I KHF's betragtninger forekommer der at være foretaget en blanding af forskellige antagelser, som ikke kan anvendes til at beregne prisen pr. havelod eller lignende.

kloakeringsudgiften pr. have-lod, der skal betales "upfront" over 30 år til leverandøren, ned på 404.553,27 kr. For havelejerne skal der, ud over de 404.553,27 kr., tillægges tilslutningsbidrag, prisen til tilbagekøb og forrentning.

Det er KHF's opfattelse, at disse oplysninger strider mod de nyeste estimater for prisen pr. havelod på 474.000 kr. i de seneste udokumenterede powerpoints fra KEID, idet blot forrentningen af 404.553,27 kr. i 70 år vil overstige de 474.000 kr. Hertil skal der tillige tillægges tilslutningsbidrag og prisen på tilbagekøb, som tidligere var estimeret til 77 mio. kr. for de 12 haver, svarende til 66.151,20 kr. pr. havelod i tillæg til de 404.553,27 kr., dvs. i alt 470.704,47 kr. før forrentning og tilslutningsbidrag.

Samtlige tilbudsgivere må med udbudsbekendtgørelsen have kendskab til den af KEID accepterede prissætning, hvorfor begrundelsen for afvisningen af aktindsigten af hensyn til frygt for, at KHF skulle lække information til tilbudsgiverne, må anses som usaglig og begrundet i helt andre ikke-lovhjemlede hensyn.

I forhold til, at udbuddet må anses som afsluttet i juni, forekommer den fortsatte afvisning af at fremsende datamaterialet, også i forhold til indkaldelse til møde i august, usaglig og i hvert fald ikke

Herudover bemærkes det, at de 474.000 kr. pr. havelod der refereres til, ikke er de nyeste estimater, men derimod et tal der indgår i beregningerne foretaget tilbage i 2021.

Det er ikke korrekt, når KHF slutter, at 1.164 lodder koster 429.553,27 kr. pr. havelod svarende til 500 mio. kr.

I øvrigt bemærkes det, at kontraktsummen i udbudsbekendtgørelsen ikke kan anvendes i beregningen af prisen pr. havelod, da det er en udbudsteknisk værdi. Oplysningerne i udbudsbekendtgørelsen er ikke et udtryk for en præcis prisberegning, men er en indikation for potentielle tilbudsgivere af udbuddets omfang og størrelse.

Regnestykket hvor KHF ender på 404.553, 27 kr. pr. havelod med tillæg af tilslutningsbidrag, prisen til tilbagekøb og forrentning kan KEJD ikke genkende.

Der henvises til besvarelsen under ad. 1.9.

Som nævnt under ad. 1.8 blev den forventede tidsplan i løbet af foråret 2023 ændret. Frist for afgivelse af nyt tilbud blev rykket til den 18. juli 2023 og med forventet OPP-kontraktindgåelse primo januar 2024, hvis der er grundlag for kontraktindgåelse.

begrundet i nogen beskyttelses hensyn over for tilbudsgiver.

KEID har i den mail, der er fremsendt den 19. juni 2023 (bilag 6) oplyst, at de mener, at en kloakering i OPP vil koste 474.257 kr. med lånefinansiering. Givet, at prisen i udbudet er estimeret til 470.704,47 kr. pr. havelod uden finansiering og tilslutningsbidrag, kan det allerede nu konstateres, at det seneste estimat fra KEID ikke genspejles i udbudsbekendtgørelsens oplysninger.

Det kan også konstateres, at de oplysninger, som KEID har fremsendt den 19. juni 2023, hvorefter de hævder, at prisen på kloakering uden finansiering pr. havelod nu er 210.481,10 kr., strider mod den information, der fremgår af oplysningerne i bilagene medsendt med brevet fra overborgmesteren af 19. april. Her fremgår i det uddybende svar på spørgsmål 8 (side 12 i de uddybende svar), at prisen for en kloakering i KK er 122.300 kr. før finansiering (jf. nedenfor for vores kommentarer hertil). KHF håber, at politikerne kan se, at der er noget galt med de oplysninger, som er fremsendt til os og til politikerne omkring økonomien. For at skære det ud: I udbudsbekendtgørelsen mener KEID, at en kloakering pr. havelod skal koste i nærheden af 470.704,47 kr. før finansiering. - I overborgmesterens svar til KHF af 19. april 2023 mener overborgmesteren og

Som nævnt under ad. 1.11 er oplysningen i udbudsbekendtgørelsen et estimat på, at kontrakten har en værdi på omkring 500 mio. kr. Der kan således ikke slutes direkte sammenhæng mellem beløbet i udbudsbekendtgørelsen og det oplyste beløb (474.257 kr.) i bilag 6.

KEJD kan ikke genkende det beløb, som KHF refererer til på 210.481,10 kr. pr. havelod. Det fremgår ikke af nogen af de breve og notater, som er fremsendt til KHF fra KEJD.

I skriver, at det fremgår af det uddybende svar på spørgsmål 8, at prisen for en kloakering i KK er 122.300 kr. før finansiering. Det er ikke korrekt. De 122.300 kr. er prisen pr. havelod i Aarhus Kommune inkl. korrektion for komponenter på anlægspriser, som indgår i kloakeringen i KK, men ikke i Aarhus Kommune.

Det er således ikke korrekt, at estimaterne for kloakering (talene), som KEJD har fremsendt i invitation af 19. juni 2023 (jeres bilag 6) og brev af 19. april 2023 fra overborgmesteren (jeres bilag 1) strider mod hinanden.

<p>KEJD, at det skal koste 122.300 kr. pr. lod før finansiering</p>	
<p>Ad. 1.12 (side 9)</p> <p>Aarhus Kommune har til KHF den 22. maj 2023 oplyst, at Aarhus Kommune har fremsendt udbud og tilbudslister mv. flere gange til Københavns Kommune, og at Københavns Kommune herigenem har kunnet se, at Aarhus Kommune har taget højde for alle de forhold, som KEJD hæver, at situationen i Aarhus og København ikke er sammenlignelig.</p> <p>Aarhus Kommune oplyste endvidere, at prisen pr. havelod, nu hvor Aarhus Kommune er ved at være færdige med at kloakere kolonihaver i Aarhus, ender med en pris på 45.000 kr. inkl. tilslutningsbidrag. Denne pris (forrentet over 30 år) ender med at betyde, at kolonihavelejerne samlet set skal betale 90.000 kr. pr. havelod – svarende til en årlig lejestigning pr. lod på 3.000 kr. Det er således ikke korrekt, når KEJD i notat fremsendt den 19. april 2023 oplyser, at Aarhus Kommune ikke har medinddraget tilslutningsbidraget i den pris, som Aarhus Kommune har oplyst til Københavns Kommune.</p> <p>Henning Skaarup, som er leder på projektet i Aarhus Kommune, oplyste desuden, at man havde haver med blød</p>	<p>Det er korrekt, at KK har bedt Aarhus Kommune om deres materiale vedr. kloakering af kolonihaver.</p> <p>KEJD er ikke enige i, at kloakeringen i Aarhus Kommune og KK kan sammenlignes 1:1. Der er væsentlige forskelle mellem de to projekter og den tilhørende økonomi, ligesom den generelle økonomiske situation og priserne har ændret sig betragteligt, siden projekterne i Aarhus blev gennemført.</p> <p>I jeres bilag 1, hvor KEJDs svar af 3. april 2023 indgår, fremgår det på s. 12, at KEJD har modtaget data fra Aarhus Kommune vedr. anlæg af 7 kolonihaveforeninger, som tæller i alt ca. 800 havelodder. Det fremgår på s. 12, at den gennemsnitlige pris i Aarhus Kommune for entreprisen pr. havelod i nutidskroner er ca. 57.500 kr.</p> <p>I oplysningerne modtaget fra Aarhus Kommune fremgår det, at anlægsudgiften for de 7 kolonihaveforeninger udgør i alt 39.139.344 kr., svarende til en pris på 48.924,18 kr. pr. havelod. Heri er indeholdt tilslutningsbidrag, hovedkloak, uforudsete udgifter 20 %, stikledninger og byggestyring på 4 %.</p> <p>Priserne fra Aarhus bygger på et tilbud fra februar 2021, hvorfor prisen er fremskrevet til nutidskroner, dvs. 57.500 kr. pr. havelod.</p> <p>Det fremgår videre på s.12, at i de 57.500 kr. er inkluderet et tilslutningsbidrag. Tilslutningsbidraget er beregnet ud fra en gennemsnitspris på 16.200 pr. havelod ekskl. moms, hvilket også fremgår af de oplysninger, som KEJD har modtaget fra Aarhus Kommune</p> <p>KEJD kan således ikke genkende, at tilslutningsbidraget ikke er medtaget i prisen på 57.500 kr.</p> <p>Aarhus Kommune har for så vidt angår de 7 kolonihaveforeninger, som der er optaget oplysninger om oplyst, at de har lavet 100 % gravitation, hvorfor de ikke har pumpebrønde, og de i mindre omfang har haft udfordringer med blød bund og forurening.</p>

bund, forurening, højt grundvand og brug for pumper. Ved en kloakering skal der altid reetableres. Det vil sige, at disse omkostninger også er indeholdt i prisen på 45.000 kr. Endvidere vil der altid være varierende stikledningslængde, og Aarhus Kommune har i udbuddene inddraget uforudsete udgifter med 20 pct.

Det vides ikke, hvad KEJD mener med "spildevandstanke". Det er sådan, at spildevandstanke, der er etableret, generelt er private, og derfor skal kolonihavelejerne selv fjerne disse eller lave en gennemløbsbrønd i tanken i stedet. Men det er et falsk lod i vægtskålen, som absolut ikke burde have noget med prissætningen af selve kloakering at gøre. Terrænhældning anføres også som et prisforhøjende element i København. Aarhus

Aarhus Kommune har oplyst, at de reetablerer til det niveau der var, før de gik i gang. Der sås nyt græs og for hæk, sættes planter på omkring 90 cm. Når projektet er færdigt, reetableres veje, og alle lodlejere melder ind med fejl og mangler, som efterfølgende udbedres. I Aarhus har lodlejer desuden fået at vide, at de skulle fjerne alle bevaringsværdige planter i et 2 meter bredt bælte i rørtracéet. Dette fjerner alt ansvar fra entreprenøren mht. planter i haverne.

Der er en række tekniske aspekter, som ikke er sammenlignelige i de 2 projekter, herunder:

- Jordbundsforhold såsom blød bund og terrænforhold
- Grundvandsstand
- Stikledningernes længde på lodder
- Reetableringsniveau
- Behov for pumpebrønde
- Spildevandstanke i jord

Generelt er det vigtigt at bemærke, at der er stor terrænhældning i haveforeningerne i Aarhus Kommune, hvilket gør det nemmere at etablere et system, som er selvrensende. Der er dermed ikke samme behov for jordhåndtering og pumpebrønde. Forskellen i de 2 projekter gør, at det generelt er vanskeligt at sammenligne dem.

Foreløbig bygger den præsenterede økonomi på KEJD's eksterne rådgiveres vurderinger. Kolonihavernes fremtidige udgifter vil ikke bygge på disse estimater, men på de faktiske udgifter, som kendes efter gennemført udbud. Så hvis de nuværende udgifter er estimeret for højt, og de faktiske udgifter i udbuddene viser sig at blive lavere, så vil det være disse lavere udgifter, som vil blive indregnet i kolonihavernes kommende leje.

Spildevandstanke kaldes også septiktanke. Hvis lodlejer har installeret en spildevandstank, skal denne enten fjernes, fyldes med sand eller i stedet benyttes som regnvandstank. En spildevandstank kan ikke benyttes som gennemløbsbrønd.

Af de haveforeninger vi har haft mulighed for at se på i Aarhus, har alle haveforeningerne haft gunstige terrænforhold i forbindelse med anlæggelse af gravitationsledninger. Når terrænet har et naturligt fald, er der ikke behov for at grave dybt eller etablere pumpebrønde. Des dybere der skal graves, des længer tid tager det og dette medfører en prisforhøjelse. København har ikke det samme gunstige terrænfald sammenlignet med Aarhus. Herudover medfører dette også en

<p><i>I forhold til tilslutningsbidrag, så tillader KHF sig at lægge til grund, at HOFOR, tilsvarende HOFOR Rødovre, vil opkræve et tilslutningsbidrag baseret på de faktiske omkostninger for fremførelse af stik til matriklen. Det skal derfor påpeges, at da HOFOR som overvejende hovedregel har kloakledninger beliggende i vejene udfor kolonihaverne, må det lægges til grund, at HOFOR's omkostninger til fremføring af stik til de matrikler, hvorpå kolonihaverne er beliggende, burde være ganske beskedne uanset, at KK mener, at der for nogle haver skal ske separat-kloakering.</i></p> <p><i>Herudover foretages ikke et skøn over, hvor mange haver: 1) der, efter KEIDs skøn, skal regnvandskloakeres, men KEID påpeger selv, at det ikke er alle haver, der skal separat-kloakeres. Derfor pålægges der generelt en merpris på 3.300 kr. på alle 3236 haver (estimatet dokumenteres eller begrundes ikke)</i></p> <p><i>2) der efter KEIDs skøn har højt grundvand. Det er ikke dokumenteret, at grundvand overhovedet er et problem i nogen haver, men ikke desto mindre pålægges en merpris på 10.500 kr. på alle 3236 haver (estimatet dokumenteres eller begrundes ikke)</i></p> <p><i>3) det er ikke dokumenteret at der er blød bund i nogen haver - så prisen pr. lod svarende til 17.400 kr. pålagt på</i></p>	<p>øget risiko for, at en større jordmængde skal køres væk og mere fyldmateriale skal tilkøres, hvilket også er et fordyrende element.</p> <p>Prisoverslaget på tilslutningsbidraget er baseret på, at HOFOR etablerer stikledninger fra eksisterende kloakledning i nærheden af haveforeningerne. For de 6 af de 13 haveforeninger, som ligger syd for motorvejen, er sagen dog en anden, da HOFOR ikke har kloakledninger i nærheden. Der estimeres derfor med, at der skal betales fuldt tilslutningsbidrag for disse haveforeninger, da HOFOR skal etablere en helt ny hovedkloak for at kunne modtage spildevandet fra haveforeningerne.</p> <p>Det er kun HF Bryggen, der skal have regnvandskloak i OPP-tilbuddet med de 13 haveforeninger. Der kun er estimeret med regnvandskloakering for HF Bryggen, og at KEJD ikke kan genkende påstanden, om at der er regnet merpris for alle haverne, men på grund af det i Københavns Kommune besluttede solidaritetsprincip ift betaling, så vil udgiften ved regnvandskloakering af HF Bryggen blive fordelt ud på alle haveforeninger.</p> <p>Grundvandet ligger mellem 1-2 meter under terræn på Amager. Dette er defineret som højt grundvand, da man ikke kan udføre anlægsarbejder uden at skulle pumpe vand væk, da næsten alle ledningstracéerne ligger dybere end 1 meter.</p> <p>Det er kun for haveforeningen HF Bryggen, at der er indregnet en risiko for blød bund. Årsagen hertil er, at denne haveforening er placeret på en gammel losseplads.</p>
--	---

alle 3236 haver er i det hele udokumenteret.

4) Det er helt normalt at en entreprise til kloakering indbefatter reetablering. Så hvorfor der separat fastsættes en udgift pr. lod på 7.000 kr. på alle 3236 haver for reetablering er i den grad uforståelig. Det vides ikke hvad reetablering indbefatter - estimatet dokumenteres eller begrundes ikke. Vi skal gøre opmærksom på, at de fleste haver ikke er asfalteret. Det betyder, at ledninger kan nedgraves i stierne. Men det bestrides, at der skal afholdes omkostninger svarende til 22,65 mio. kr. til genindbygning af jord i stierne, der alene er grusbelagt.

Endelig er KEJDs beregning af Aarhus Kommunes priser og finansiering i strid med de oplysninger, der er fremsendt fra Aarhus Kommune til KK/KEID og KHF.

Aarhus Kommune har slået fast, at prisen inklusive forrentning over 30 år indebærer en huslejestigning pr. havelod på 3.000 kr. årligt, og at samtlige af de faktorer, som KEID angiver som fordyrende, er helt traditionelle forhold, der er taget højde for i entrepriserne i Aarhus. Til trods for dette har Aarhus Kommune kunne styre det relativt enkle projekt med en samlet pris for kloakering, der er en brøkdel af KK/KEJDs estimater.

KEJD synes bevidst at fordreje dette faktum, som ifølge Aarhus Kommune er fremsendt flere gange. Vi finder det bemærkelsesværdigt, at forvaltningen fremlægger urigtige data til politikerne - som ved henvendelse til Aarhus kan

De 7.000 kr. pr. lod er et estimat. Hvis der er grundlag for indgåelse af en OPP-aftale, forventes det, at udgiften pr. lod bliver væsentlige mindre end de 7.000 kr.

Grunden til af reetablering står alene er at få udgifterne ud-specificeret yderligere, for bedre at kunne kontrollere priserne på arbejderne.

Reetablering er beskrevet i udbudsmaterialet.

Det er korrekt, at prisen for kloakering pr. havelod i Aarhus Kommune forventeligt bliver 3.000 kr. årligt.

Tallene fra Aarhus Kommune kan ifølge KEJDs opfattelse ikke 1:1 sammenlignes med de tal, som vedrører kloakeringsprojektet i KK. Hvis der skal forsøges at lave en sammenligning, er det nødvendigt at tage hensyn til de forhold, som fordyrer kloakeringen i KK. Derfor er der på s. 12 i KEJDs notat af 3. april 2023 (jf. bilag 1 fra KHF) taget udgangspunkt i en rente på 5 % (som er den Aarhus Kommune anvender) af den samlede anlægssum på 122.300 kr. pr. havelod og ikke de 57.500 kr., der ikke tager højde for de forskellige forhold og komponenter, som indgår i KKs forundersøgelse for kloakeringsudgifter.

KEJD mener ikke, at fakta fra Aarhus Kommune er blevet fordrejet. I KEJDs notat af 3. april 2023 er det beskrevet, hvilke komponenter, som ikke indgår for Aarhus Kommune, men som indgår i KEJDs forundersøgelse. Hvis der skal forsøges at lave en sammenligning mellem Aarhus Kommune og KK, er det KEJDs og vores rådgiveres vurdering, at sammenligningen tager højde for forskelligheder i projekterne.

<p>dokumenteres at være stridende med faktum.</p>	
<p>Ad. 1.12.1 (side 11-12)</p> <p><i>København mener, at en kloakering af en havelod inkl. finansiering og tilslutningsbidrag (lidt afhængig af KEIDs skiftende estimater) koster:</i></p> <p>- De tidligere oplysninger til Ø-udvalget om en årlig huslejestigning/pr. havelod som følge af kloakering på et sted mellem 7.000-9.000 kr. (f.eks. oplysning angivet i de generelle oplysninger i 2021 til BR resulterer i en samlet pris inkl. finansiering på et sted mellem 490.000-630.000 kr.)</p> <p>- Hvis man lægger Deloittes oplysninger fra 2021 til grund 488.831 kr.</p> <p>- Hvis man lægger KEIDs seneste oplysninger til grund 474.553 kr.</p> <p>- I orientering til ØU-udvalget af 25. april 2023 skriver KEID, at prisen først "kendes", når der er kloakeret.</p>	<p>KEID er ikke enig, at der er kommunikeret forskellige estimater om, hvad det koster at kloakere et havelod. KEID har kommunikeret en forventet årlig udgift på 6.000-7.000 kr. årligt pr. havelod i 70 år, svarende til en samlet tilbagebetaling på 474.257 kr. De konkrete beløb bygger på beregninger foretaget i samarbejde med KEJDs finansielle rådgiver Deloitte på OPP. De samme tal og beregninger indgik i budgetnotat om udbudsform til budget 2022 og blev præsenteret for KHF og dets revisor i efteråret 2021.</p> <p>KEID er ikke bekendt med eller kan genkende de tal, som KHF refererer til her.</p> <p>KEJD og vores økonomiske rådgiver Deloitte kan ikke gennemskue beregningen, der leder til de 488.831 kr. Den endelige pris vil afhænge af tilbudsgivers endelige tilbud og den indgåede kontrakt. Prisen pr. havelod vil derfor ændre sig og tidligst ligge fast ved kontraktindgåelse. Alle beregninger der er foretaget hidtil, er estimater baseret på erfaring og antagelser.</p> <p>De 474.257 kr. er den samlede udgift pr. lod for alle 39 haveforeninger ved en tilbagebetaling over 70 år, jf. ovenfor.</p> <p>Den samlede udgift på 474.257 kr. fremgår ligeledes af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilag 1 til Borgerrepræsentationens indstilling af 4. marts 2022 om kolonihavernes betaling for kloakering. Bilaget er tidligere fremsendt til KHF • Bilag 4, som KHF har fremsendt i brev af 14. juli 2023, jf. underbilag 2. <p>Det er korrekt, at den endelige pris for den enkelte lodlejer først kendes, når kloakeringen er gennemført i alle haveforeningerne, som er i forventeligt 2028.</p> <p>KEID har gennem hele forløbet kommunikeret, at størrelsen på den årlige lejestigning pr. lod først kendes, når alle</p>

<p><i>Men at ingen kræver, at KEID som forvaltning skal handle og opfører sig økonomisk ansvarligt, også på borgernes vegne og for borgernes økonomi, er uforståeligt givet, at havelejerne også er borgere i kommunen.</i></p> <p><i>Det er KHF's opfattelse, at oplysningerne, der anvendes til brug for at afvise en sammenligning med prisen for kloakering af en havelod i Aarhus, er en manipulation.</i></p> <p><i>KHF undrer sig over graden af misinformation omkring prisen for kloakering i Aarhus og prissammenligningerne mv. Sammen med den øvrige håndtering af denne sag, herunder den manglende korrekte håndtering af KHF's afvisning af at deltage i OPP-modellen samt afvisning af at fremsende korrekt datamateriale til KHF, synes der at foreligge en ukendt dagsorden fra KEID's side, som ikke synes sagligt begrundet.</i></p>	<p>kolonihaveforeningerne er kloakeret. Det fremgår ligeledes på KK's hjemmeside om kloakering af kolonihaver.</p> <p>Indtil videre bygger den præsenterede økonomi på KEJDs eksterne rådgiveres vurderinger af, hvad det vil koste at kloakere kolonihaverne. Kolonihavernes fremtidige udgifter vil ikke bygge på disse vurderinger, som er udarbejdet til brug for OPP-udbuddet, men på de faktiske udgifter, som kendes, når udbuddet er gennemført. Så hvis de nuværende udgifter er estimeret for højt, og de faktiske udgifter i udbuddene viser sig at blive lavere, så vil det være de lavere udgifter, som vil blive indregnet i kolonihavernes kommende leje.</p> <p>ØKF arbejder for at nedbringe udgiftsniveauet mest muligt. ØKF vil ikke indstille en OPP-kontrakt, hvis prisen vurderes at ligge over markedsprisen, til politisk godkendelse.</p> <p>KEJD har sammen med vores økonomisk rådgiver Deloitte og teknisk rådgiver Norconsult på OPP-udbuddet lavet en sammenligning af tallene, vi har modtaget fra Aarhus Kommune, med tallene fra KK's kloakeringsprojekt, men det er vanskeligt at sammenligne, da der ligger vidt forskellige forudsætninger til grund for de to projekter. Det er således ikke muligt at sammenligne projekterne 1:1. Der henvises til vores gennemgang, jf. bilag 1, i notat af 3. april 2023 s. 10.</p> <p>Angående den ifølge KHF manglende korrekte håndtering af KHF's afvisning af at deltage i OPP-modellen henvises til svar under ad. 1.10, hvoraf det fremgår, at KEJD havde håbet på, at hvis KHF havde sagt ja til en invitation, hvor beregningerne for OPP kunne gennemgås sammen, så det kunne dette have skabt grundlag for et genoptage samarbejdet om kloakering. Under ad. 1.2 fremgår også, at KEJD gerne ville have været i dialog om, at når de 11 haveforeninger trak deres tilsagn om deltagelse tilbage, fordi de mente, at forudsætningerne havde ændret sig, hvilket ikke var tilfældet, men efter KEID's opfattelse beroede på en misforståelse.</p> <p>Angående KEJD's afvisning af at fremsende korrekt datamateriale, henvises til svar under ad. 1.9 vedrørende behandling og afgørelse om aktindsigt.</p>
<p>Ad. 1.13 (s. 12)</p>	

<p><i>KHF er ikke anmodet om at fremsende oplysninger om prisen for kloakering af Naturstyrelsens kolonihaver. KHF fremsender hermed oplysningerne (bilag 8), som KEID tilsyneladende ikke har og heller ikke har set en interesse i at indhente.</i></p>	<p>KEJD har i april 2023 indhentet oplysninger fra Naturstyrelsen. KEJD er interesseret i erfaringer fra Naturstyrelsen, men ligesom med Aarhus Kommune kan projekterne ikke sammenlignes 1:1.</p>
<p>Ad. 1.14 (s. 12)</p> <p><i>KEID oplyser, at Ø-udvalget og borgmestrene er orienteret om, at de 11 ud af 13 haver har trukket deres tilsagn tilbage - og at der således ikke længere er tilslutning til OPP-modellen. KHF skal blot gentage, at der jo efter tilbagetrækning af tilsagn ikke længere er det, som KEID kalder "hjemmel" i budgetaftalen 2022, idet KHF og haveforeningerne siden november 2022 har oplyst, at de ikke ønsker kloakering i en OPP-model. Det er således i strid med budgetvedtagelsen, at udbudsprocessen omkring OPP-modellen er fortsat.</i></p>	<p>Det er ikke i strid med budgetaftalen fra 2022, at OPP-udbudet endnu ikke er standset.</p> <p>Beslutningen om at standse OPP-udbuddet, vil være en politisk beslutning, som forudsætter, at der bliver fremlagt et nyt beslutningsgrundlag til ØU, som forventes forelagt efteråret 2023.</p> <p>Det nuværende beslutningsgrundlag for kloakering, dvs. budgetaftalen fra 2022, er 2 år gammel, og da der er sket meget siden da, skal der nu udarbejdes et nyt beslutningsgrundlag, så politikerne kan vurdere og beslutte, hvordan de vil finde finansiering til kloakering. Her er det forventningen, at et af beslutningsscenerierne til ØU vil være kloakering i traditionel entreprise.</p>
<p>Ad. 1.15 (s.13)</p> <p><i>Givet, at KEID/KK ikke ejer kloakkerne, har de heller ikke råderet over kloakkerne - og vil heller ikke have et ansvar for dårlige ledninger, rotter, brud eller generelt manglende funktion af ledningerne, herunder hvis der sker oversvømmelser mv., som er ejet af OPP-leverandøren.</i></p> <p><i>Uanset KEIDs bedyrelser om det modsatte, så foreligger der ikke dokumenter eller nogen form for jura, der understøtter udsagnet.</i></p>	<p>KK er i sin egenskab af grundejer ansvarlig for etablering, drift og vedligeholdelse af kloakkerne i kolonihaveforeningerne inden for skel. Det følger af spildevandsbekendtgørelsens § 12, at grundejerne er forpligtede til for egen regning at tilslutte spildevand til spildevandsanlægget gennem lukkede ledninger, når der er ført stikledning frem til grundgrænsen.</p> <p>Det er ikke muligt for KK at fralægge sig det ansvar, som KK er pålagt efter loven. At kloakarbejderne udføres i et OPP-projekt, hvor OPP-leverandøren ejer kloakledningerne de første 30 år, ændrer derfor ikke ved, at KK er ansvarlig for kloakledningerne.</p> <p>Et evt. påbud eller krav vedrørende kloakledningerne vil derfor altid skulle adresseres til KK som grundejer, uanset ejerforholdet for ledningerne. I kraft af aftaleforholdet med OPP-</p>

<p><i>KHF skal derfor fastholde, at OPP-modellen er direkte i strid med miljøbeskyttelseslovens og spildevandsbekendtgørelsens krav om, at grundejeren er forpligtet til at etablere lukkede ledninger mv. i overensstemmelse med normer, forskrifter og teknisk faglig praksis.</i></p> <p><i>Disse krav overholdes bevist ikke, hvis f.eks. et engelsk pensionsselskab kommer til at eje kloakkerne i kolonihaverne.</i></p> <p><i>Også af denne grund skal KHF gentage, at OPP-modellen er direkte i strid med lovgivningen og derfor heller ikke er anvendelig af denne grund.</i></p>	<p>leverandøren vil KK så efter omstændighederne kunne rette kravet eller påbuddet videre mod leverandøren.</p> <p>Det skal tilføjes, at KEJD for en god ordens skyld har skrevet til Miljøstyrelsen og spurgt om, hvorvidt reglerne i spildevandsbekendtgørelsen eller miljøbeskyttelsesloven er til hinder for, at KK som grundejer lader kloakarbejderne udføre som et OPP-projekt, hvor OPP-leverandøren vil have ejerskab over kloakledningerne. Der afventes stadig svar fra styrelsen</p>
<p>Ad. 2.3 (s. 20)</p> <p><i>KEIDs fremstilling af processen og møder mv. er ikke korrekt og igen en vildledning af Ø-udvalget. Der blev inviteret til møde den 9. februar 2023 – ganske kort tid efter, at 11 ud af 13 kolonihaver havde sagt nej til at deltage i OPP-modellen. Det står ikke klart for KHF, hvorfor KEID/KK ikke accepterede, forstod og håndterede dette "nej" fra foreningerne og KHF i overensstemmelse med beslutningen i budget 2022 – og således indså, at der ikke forelå frivillighed – hvorfor OPP-processen allerede i december 2022/januar 2023 burde være standset. KEID/KK sad både foreningernes, KHFs og budgetvedtagelsen for 2022 overhørig ved invitationen af 9. februar 2023.</i></p>	<p>De 11 kolonihaveforeninger trak deres tilsagn tilbage i december 2022. KEJD skrev til de 11 kolonihaveforeninger den 21. december 2022 og oplyste, at forudsætningerne for gennemførelsen af OPP-udbuddet fortsat var de samme, som KEJD tidligere har præsenteret dem for, da de tilmeldte sig. KEID oplyste, at vi derfor ikke havde planer om at trække OPP-udbuddet tilbage, men gerne vil i dialog med haveforeningerne.</p> <p>KEJD oplyste desuden i brevet, at KEJD i løbet af januar 2023 vil indkalde til et informationsmøde om OPP-udbuddet. Den 20. januar 2023 sendte KEJD invitation ud til mødet den 9. februar 2023, som senere blev aflyst.</p> <p>Når KEJD inviterede til mødet, var det ikke udtryk for, at vi ikke respekterede, at tilsagnet om frivillighed var trukket tilbage, men fordi vi gerne ville have mulighed for at orientere om OPP-udbuddet og drøfte spørgsmål og misforståelser. Invitationen var ikke i strid med budgetaftalen for 2022, men et ønske om at få en dialog i gang med haveforeningerne.</p>

Ad. 2.3 (s. 21)

KEID har nu igen inviteret til møde omkring økonomi i OPP-modellen i august 2023. Denne invitation illustrerer ligeledes igen, at KEID ikke respekterer KHF's mange henvendelser med afvisning om at deltage i OPP-modellen. Den illustrerer også, at KEID således fortsat handler i strid med BRs vedtagelse af budget 2022 og teksten omkring kloakering af kolonihaver heri.

KHF skal således endnu en gang oplyse, at KHF/foreningerne ikke ønsker at deltage i en OPP-model.

KHF skal meddele, at KHF gerne deltager i et møde, der omhandler, hvordan man kan finde tre haveforeninger til deltagelse i kloakering ved en almindelig entreprise, som angivet i budgetaftalen 2022. Men det skal understreges, at KHF kun deltager, hvis KK/KEID nu bekræfter, at OPP-modellen er endeligt taget af bordet.

KEJD er enig i, at I flere gange har kommunikeret, at I ikke ville være med i et OPP, men som beskrevet var det KEJDs håb, at vi ved at gennemgå økonomien og beregningerne for OPP kunne indlede en dialog, som eventuelt kunne skabe grundlag for at genoptage samarbejdet om kloakering i et OPP. Det har så ikke været muligt at finde en fælles model for, hvordan vi kunne gennemgå disse beregninger, så det er desværre ikke lykkedes. OPP var den politiske førsteprioritet, og derfor har vi længe forfulgt det spor.

KEJD har noteret sig, at I gerne vil mødes for at drøfte, hvordan et pilotprojekt med traditionel entreprise kan gennemføres. I forudsætter samtidig, at OPP-udbuddet standses, da der ikke længere foreligger frivillighed, og kommunen således ikke har mandat i budgetaftalen for 2022 til at fortsætte OPP-udbuddet på det nuværende grundlag som forudsætter frivillighed.

KEJD er enige i, at når kolonihaverne har trukket deres tilsagn tilbage, er der ikke grundlag for at indgå en OPP-aftale på basis af budgetaftalen for 2022. Der er imidlertid ikke afsat finansiering til kloakering i traditionel entreprise, hvorfor det ikke er muligt på nuværende tidspunkt at gå videre den vej. Beslutningen om at standse OPP-udbuddet vil være en politisk beslutning, som forudsætter, at der bliver fremlagt et nyt beslutningsgrundlag til Økonomiudvalget.

Det nuværende beslutningsgrundlag for kloakering, dvs. budgetaftalen fra 2022, er 2 år gammelt, og da der er sket meget siden da, skal der nu udarbejdes et nyt beslutningsgrundlag, så politikerne kan vurdere og beslutte, hvordan de vil finde finansiering til kloakering. Her er forventningen, at et af beslutningsscenarierne til Økonomiudvalget vil være kloakering i traditionel entreprise.

Vi håber derfor, at I har lyst til mødes og få startet en dialog, som forhåbentligt kan føre til et konstruktivt arbejde.

Derfor har KEJD også fremsendt en invitation til en møderække til jer, hvor vi foreslår, at det første møde vedrører den videre proces for kloakering, herunder hvordan KHF ønsker at

	blive inddraget og ser et samarbejde både frem mod og efter, at ØU forelægges et nyt beslutningsoplæg om kloakering.
--	--

Venlig hilsen
Grethe Skov
Chefkonsulent



Advokat Pia L. Nielsen
Aumento Advokatfirma
Ny Østergade 3
1101 København K

Svar på brev af 14. juli 2023 samt supplerende svar på brev af 11. august 2022

Sagsnummer
2023-0265361

Dokumentnummer
2023-0265361-27 s

Ved brev af 14. juli 2023 har du på vegne af Kolonihaveforbundet (KHF) rettet henvendelse til Københavns Kommune (KK) angående kloakering af kolonihaveforeninger som et OPP-projekt og om arbejdet med lovliggørelse af haveforeningerne. Din henvendelse er en kommentering af brev fra Overborgmesteren af 19. april 2023 samt KEIDs orientering til Økonomiudvalget af 21. april 2023. Endelig har du i din henvendelse gentaget punkter fra brev af 11. august 2022, som du ikke mener at have fået besvaret.

KK vil ved nærværende skrivelse besvare dine punkter angående arbejdet med lovliggørelse af haveforeningerne.

I forlængelse af KK's brev af 19. december 2022 samt møde på Rådhuset den 26. maj 2023 skal KK desuden uddybe besvarelsen af dit brev af 11. august 2022 samt adressere forhold bragt op på mødet den 26. maj.

Vedr. din henvendelse af 11. august 2022

Ad aftaler og dispensation:

I dit brev af 11. august 2022 gør du gældende, at konstatering af et ulovligt forhold i haveforeningerne først foreligger, hvis et havelod er bebygget i strid med (i) dispensationen fra 1992, (ii) en række aftaler indgået mellem KK og KHF, bl.a. en aftale fra 2001 om KK's ønsker til reguleringen af opførelse eller ændring af byggeri på lodderne, samt (iii) fortolkningssaftalen fra 2015.

Du skriver videre, at din klient er i besiddelse af dokumentation, der bevidner eksistensen af de nævnte aftaler.

Københavns Ejendomme
Køb, Salg og Leje
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

For at sikre parternes videre drøftelser skal jeg venligst bede dig om at fremsende kopi af det omtalte materiale. På den måde sikres det, at parterne taler ud fra samme udgangspunkt, hvilket alt andet lige må anses for at være formålstjenestelig.

KEID kan dog allerede på nuværende tidspunkt bemærke nedenstående.

I 2001 blev der angiveligt indgået en aftale, der benævnes "1992-dispensationen". 1992-dispensationens eksistens er alene dokumenteret ved, at der i 2015 er indgået en "Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehave" (Fortolkningsaftalen), ligesom der henvises til 1992-dispensationen i forskelligt skriftligt materiale. Selve 1992-dispensationens formulering er dermed ikke dokumenteret.

Det følger af Fortolkningsaftalen, at sædvanlige løbende vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår byggeri fra før 1992 ikke udløser krav om, at "nugældende byggeregler overholdes", ligesom bygningsmæssige ændringer, der *ikke* kan karakteriseres som sædvanlige løbende vedligeholdelsesarbejder, skal overholde de gældende byggeregler.

Af diverse skrivelser fra før 2015, herunder skrivelser afsendt af Kolonihaveforbundet, fremgår, at kolonihavebyggeri fra før 1992 alene skal anses for lovligt, og dermed omfattet af 1992-dispensationen, såfremt det ikke er brand- eller sundhedsfarligt. Se eksempelvis vedhæftede "orientering om byggereglerne" fra april 2001, hvoraf det fremgår, at "*Kultur & Fritidsforvaltningen har i et brev til Kreds 1 meddelt følgende: "Med henvisning til møde g.d. skal meddeles, at Kultur- og Fritidsforvaltningen FOR SIT VEDKOMMENDE IKKE KRÆVER; AT BYGGERI OPFØRT FØR 1992 NØDVENDIGVIS SKAL OPFYLDE DE FRESENDTE BYGGEREGLER, MED MINDRE BYGGEMYNDIGHEDERNE, brandvæsenet eller andre myndigheder forlanger det."*

Forbundsformand Preben Jacobsen gentog dette budskab i "Skrivelse med kommentarer til skema om byggeri", som blev sendt til kommunen til orientering i mail dateret 16. juni 2014. Af skrivelsen til medlemmerne fremgår blandt andet, at: "*Skemaet opererer med byggeri, der er opført eller udbygget henholdsvis før eller efter den 31. december 1991. Denne sondring beror på, at det i sin tid blev aftalt med kommunen, at byggeri opført før 1992 ville man betragte som lovligt, medmindre byggeriet var brand- eller sundhedsfarligt."*

Det kan heraf udledes, at byggeri opført før 1992 alene skal betragtes som lovligt i medfør af 1992-dispensationen, såfremt det ikke var brand- eller sundhedsfarligt, samt at Kolonihaveforbundet hele tiden har været bekendt hermed.

Der er i øvrigt ikke lovhjemmel til, at KK kan dispensere fra bestemmelser, som handler om brand- eller sundhed.

Fortolkningsaftalen (fra 2015) udgør en aftale mellem lejer og udlejer, der fortolker en "dispensation", som ikke foreligger på skrift, og hvis eksistens og indhold alene er dokumenteret som beskrevet ovenfor.

Kendt er imidlertid følgende:

- Der har hersket retsvildfarelse om bygningsreglementets (BR) anvendelse på kolonihavehuse.

Det fremgår af referat dateret 6. november 2013 fra møde vedrørende lovliggørelse af ulovligt byggeri i koloni- og nyttehaver, at "mødet blev indledt med en afklaring af, hvorvidt kolonihavebebyggelser er omfattet af Bygningsreglementet eller ej." Det fremgår endvidere af referatet, at "flertallet af kolonihaverne er omfattet af Bygningsreglementet".

Først med den i Københavns Ejendommens (KEJDs) skrivelse af 19. december 2022 omtalte udtalelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2017, blev retsvildfarelsen om BR's anvendelse på kolonihavehusene bragt endeligt til ophør.

- Det er alene Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) i KK der, som byggemyndighed, har kompetence til at meddele dispensationer til byggelovgivningen.
- I forhold til TMF's dispensationsadgang for kolonihavehuse følger det af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens udtalelse fra 2017, at der alene kan dispenseres for tekniske bestemmelser i BR, idet der omvendt *ikke* kan dispenseres fra funktionskrav, hvor hensynet bag bestemmelsen er brand- og sikkerhedshensyn.
- Byggemyndigheden, TMF, anerkender ikke gyldigheden af 1992-dispensationen eller fortolkningsaftalen af 2015.

For så vidt angår omfang og gyldighed af Fortolkningsaftalen, henholdsvis 1992-dispensationen, kan nedenstående dermed udledes.

Det er alene TMF, der som bygningsmyndighed, kan udstede dispensationer til byggelovgivningen og bidrage til fortolkning heraf. Fortolkningsaftalen er indgået mellem lejer og udlejer og har karakter af en privatretlig aftale uden gyldighed for tredjemand, herunder offentlige myndigheder.

Selv hvis de i dit brev af 11. august 2022 indeholdte argumenter om modtagers berettigende forventninger og indrettelseshensyn mv. måtte føre til, at der skal anses at foreligge en gyldig dispensation, udstedt af KK, for byggeri opført før 1992 på de i Fortolkningsaftalens anførte vilkår, - hvilket KK ikke er enig i - så er der ikke givet en videre dispensationsadgang end dispensation fsva. de tekniske bestemmelser i BR.

1992-dispensationen kan ikke tolkes således, at den skulle indebære, at der er dispenseret fra reglerne om brand- eller sikkerhedshensyn, idet KK slet ikke har hjemmel hertil. Dette følger nu af gældende BR18 § 13, stk. 2, sidste pkt., at dispensationsadgangen ikke omfatter funktionskrav, hvor hensynet bag er brand- eller sikkerhedshensyn.

Endelig skal det i forlængelse heraf for god ordens skyld understreges, at der med lovgørelsesprojektet er søgt tilvejebragt en løsning, som kun indeholder lovgørelse af *sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold*. De øvrige tekniske bestemmelser i BR vil ikke blive krævet overholdt i lovgørelsesprojektet.

I forhold til ovennævnte er KK enig med dig i, at kommunens pligt til at kræve lovgørelse alene omhandler forhold "*der ikke er af underordnet betydning*". KK er imidlertid ikke enig i din opfattelse af, at lovgørelsesprojektet omfatter forhold, der er af "*underordnet betydning*". Som nævnt er der tale om forhold af sikkerheds- og sundhedsmæssig karakter, hvilket alene kan anses for forhold, der er særdeles væsentlige, og der er dermed ikke tale om forhold af "*underordnet betydning*".

Endnu engang er det derfor væsentligt for KK at understrege, at lovgørelsesprojektet alene omfatter de forhold, der anses for at være nødvendige, og at KK ved vurderingen heraf selvsagt har medtaget de ulemper, som projektet måtte medføre den enkelte forening og lodejer. De forhold, der skal rettes op på, er derfor også forhold, som KK formoder den enkelte forening og lodejer er interesseret i at få styr på, da der - som nævnt - er tale om forhold af sikkerheds- og sundhedsmæssig karakter.

Vedr. din henvendelse af 14. juli 2023

I nærværende vil der alene ske bemærkninger til de dele af dit brev af 14. juli 2023, der omhandler lovgørelsesprojektet. Bemærkninger til de dele af brevet, som omhandler kloakering, er vedlagt i særskilt besvarelse.

KK vil derfor i nærværende alene fremkomme med bemærkninger til dit brevs pkt. 2.1., hvor du blandt andet sætter spørgsmålstegn ved, hvornår KK blev klar over, at BR gælder for kolonihaver, forståelsen af Trafik-

Bygge- og Boligstyrelsens udtalelse af 2017, og ved lejeaftalernes vilkår om, at KHF som lejer skal sikre, at opførte kolonihavehuse mv. er lovlige.

Under samme punkt hævder du endvidere, at KK har udvist myndighedspassivitet i forhold til håndhævelse af reglerne, og at KK dermed ikke kan kræve lovliggørelse af forholdene.

Endelig kommer du ind på økonomien ved lovliggørelsen og KHF's holdning til fremtidige møder.

Nedenfor vil KK redegøre for de enkelte delelementer under punktet.

Ad KK's retsvildfarelse samt udtalelsen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen:

Som ovenfor anført er KK enig i din betragtning om, at KK i 2013 overordnet var vidende om, at BR fandt anvendelse for kolonihavehuse, hvilket også fremgår af referat af 6. november 2013 fra møde vedrørende lovliggørelse af ulovligt byggeri i koloni- og nyttehaver. Det var dog først med udtalelsen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at det endeligt blev slået fast, i hvilket omfang kolonihavehusene er omfattet af BR.

I forhold til dit argument om, at det faktum, at KK har afvist at behandle indsendte ansøgninger om byggetilladelser for kolonihavehuse, er en tilkendegivelse om, at BR ikke finder anvendelse, er KK ikke enig heri. Det er KK's opfattelse, at TMFs afvisning ikke kan betragtes som en accept af byggerierne fra Kommunens side og udtryk for, at kommunen dispenserer fra reglerne i BR for byggerier, som opføres efter 1992.

Indledningsvist bemærkes i den forbindelse, at KK indtil Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens udtalelse var af den opfattelse, at der generelt ikke skulle ansøges om byggetilladelse for kolonihavehusene i København. På daværende tidspunkt sidestillede kommunen kolonihaver, som havde lejekontrakter, der fastsatte størrelsen og placeringen af kolonihavehusene, med kolonihaver med lokalplaner, byplanvedtægter eller tinglyste deklARATIONER. KK antog på den baggrund, at disse kolonihavehuse var omfattet af undtagelsesreglen i den nugældende BR18 § 5, stk. 1, nr. 8. I henhold til denne undtagelse – der også var gældende på daværende tidspunkt – skal der ikke søges om byggetilladelse til byggeri for kolonihaver med lokalplaner, byplansvedtægter eller tinglyste deklARATIONER.

KK er desuden enig i, at det følger af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens udtalelse, at kolonihavehuse, som ikke er undtaget BR, ikke fuldt ud skal lovliggøres efter reglerne for enfamiliehusene. Ifølge styrelsens udtalelse gælder i forhold til brand blot BR15's regler om "Brand- og røgspredning

i den bygning, hvor branden opstår eller til bygninger på samme grund", idet kolonihavehuse ikke er adskilt matrikulært.

Ad myndighedspassivitet:

Det fremgår af begge dine henvendelser, at KHF mener, at der foreligger myndighedspassivitet fra KK's side, hvilket afskærer KK fra at foretage lovliggørelse.

KK er ikke enig i, at fremsættelse af krav om lovliggørelse af kolonihaverne er afskåret som følge af myndighedspassivitet.

Ved bedømmelsen af, hvorvidt en myndighed har fortabt retten til at kræve lovliggørelse som følge af passivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på den konkrete beskyttelsesinteresse og om ejeren (og brugeren) af ejendommen har haft grund til at tro, at myndighedens tavshed i forhold til en konstateret mulig ulovlighed er udtryk for accept af forholdet, og om det må anses for myndighedens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Den medgåede tid, før KK har taget skridt til at håndhæve byggelovgivningen ift. byggeri af kolonihaver, beror på en retsvildfarelse hos KK og øvrige kommuner. Der findes ikke på den baggrund at kunne argumenteres for, at der foreligger myndighedspassivitet, som haveejerne kan have indrettet sig i forventning til.

KK har desuden hverken mulighed for eller pligt til at føre tilsyn med alle kommunens grunde for at konstatere, om der bliver opført ulovligt byggeri. At KK ikke tidligere har konstateret ulovligt byggeri ved tilsyn kan ikke tolkes som, at der er givet dispensation til byggeriet, og det afskærer ikke KK fra at kræve byggeriet lovliggjort nu.

Dertil kommer, at KK faktisk har taget skridt til at bringe orden i byggeforholdene i kolonihaverne og påtalt de ulovlige forhold ved byggerierne, hvilket bl.a. fremgår flere steder i referatet fra mødet d. 6. november 2013. Herunder står der nederst i referatet: "Afslutningsvis blev det aftalt, at Kolonihaveforbundet senest i 1. kvartal 2014 fremsender plan til Københavns Ejendomme for afvikling af ulovlighederne."

Herudover bemærkes, at det fremgår af litteraturen, at borgernes forventninger står svagt i afvejningen, når der er tale om en ulovlig tilstand, der søges lovliggjort. Endelig har Ombudsmanden også udtalt, at reglerne om brandsikkerhed skal sikre at menneskeliv (samt bygninger og værdigenstande) ikke går tabt ved brand. Hensynet til brandsikkerhed må derfor antages at være et særligt kvalificeret hensyn.

Endelig bemærkes det, at selv hvis der måtte være indtrådt myndighedspassivitet – hvilket KK ikke er enig i, at der er – ville myndighedspassiviteten ikke omfatte fysisk lovliggørelse af funktionskrav i bygge-lovgivningen, hvor hensynet bag bestemmelsen er brand- og sikkerhedshensyn, idet brandsikkerheden i haveforeningerne er et særligt kvalificeret hensyn.

Ad brandplaner:

Som ovenfor nævnt følger det af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens udtalelse, at blot BR's regler om "Brand- og røgspredning i den bygning, hvor branden opstår eller til bygninger på samme grund" gælder i forhold til brand, idet kolonihavehusene ikke er adskilt matrikulært

Af denne grund accepterer KK netop, at der skabes 5 meter brede brandbælter, der skal udgøre barrierer for spredning af brand mellem grupper af bebyggelser, og at der laves beredskabsveje, som skal sikre beredskabet adgang ved brand, sygdom og ulykker. KK kræver ikke, at der skal være 2,5 meter fra de enkelte bebyggelser til lodskel.

De foreslåede brandbælter og beredskabsveje skaber et bundniveau for risikoen for brandspredning samt beredskabets tilgængelighed, som ikke kan overskrides med KK's og Beredskab Københavns godkendelse.

KEJD håber på, at KHF kan overbevises om, at de nævnte brandplaner, hvor der skabes brandbælter og beredskabsveje, er både den mindst indgribende og mest hensigtsmæssige måde at brandsikre kolonihaveforeningerne. Hvis der ikke kan opnås enighed om etablering af brandbælter og beredskabsveje er KK's eneste mulighed at håndhæve lejekontraktens vilkår om, at al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til lodskel.

Ad økonomi ved lovliggørelse og fremtidige møder:

Under pkt. 2.2. skriver du om økonomien ved lovliggørelsesprojektet, hvor du afviser, at omkostningerne til lovliggørelse kan videreføres til kolonihaveejerne, idet der ikke er hjemmel hertil.

KK skal hertil bemærke, at i forhold til gennemførelse af brandplaner vil omkostninger ved nedrivninger og bygningsmæssige ændringer, som er nødvendige for, at planerne kan gennemføres, skulle dækkes af KHF. KK har ikke lovhjemmel til, at disse udgifter afholdes af kommunen, og udgifterne må derfor afholdes af KHF som lejer.

For så vidt angår øvrige omkostninger ved lovliggørelsen er der endnu ikke taget endeligt stilling til, hvordan de fordeles mellem KK og KHF. Fordelingen af omkostningerne beror på en polisk beslutning.

Uanset hvordan omkostningerne til lovliggørelsen dækkes, fastholder KK dog, at lovliggørelsen gennemføres.

Afsluttende

Det er nu KKs håb, at samarbejdet mellem parterne kan genoptages. KK forsøger så vidt muligt at gennemføre den mindst indgribende løsning for lovliggørelsen af kolonihaverne, og det vil bedst kunne gøres i samarbejde med KHF. KK håber derfor, at parterne kan nå frem til en konstruktiv dialog om projektet og blive enige om igen at afholde møder fremover.

Det er samtidig KKs ønske, at der kan indledes en dialog forud for fremsendelsen af udkast til ny lejekontrakt.

Venlig hilsen

Michael Møller-Larsen

Københavns Kommune
Att.: Københavns Kommunes overborgmester, borgmester for Teknik og Miljø samt medlemmer af økonomiudvalget

Ny Østergade 3
1101 København K
T (+45) 7025 5770
www.umento.dk

Advokat Pia L. Nielsen
CVR-nr. 39151618

J.nr. 11110-001
14. juli 2023

Kommentering af brev fra overborgmesteren af 19. april 2023 – samt orientering af 21. april af Ø-udvalget fra KEID til udvalgets møde den 25. april 2023

Jeg skal hermed på vegne af Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundets kreds 1 (København) (samlet KHF) kommentere på mail fra overborgmesteren af 19. april 2023 vedhæftet notat (**bilag 1**) og notat til Ø-udvalget af 25. april 2023 (**bilag 2**). Dokumenterne, der kommenteres i nærværende skrift, fremsendes som vedhæftninger således, at samtlige modtagere kan orientere sig heri.

1 OVERBORGMESTERENS MAIL FREMSENDT DEN 19. APRIL 2023 MED VEDHÆFTET NOTAT (BILAG 1)

Vi har valgt at fokusere på en række af de uddybende svar i bilaget dateret 3. april 2023 (side 5-16), hvori der dokumenteret fremsættes forkerte fakta/oplysninger, idet vi dog skal bemærke, at hele fremstillingen forekommer at være subjektiv og misvisende.

For at sikre læsbarheden skal jeg kun kommentere på de væsentligste problemfelter i fremstillingen, som fremstilles i de uddybende svar på spørgsmål 1, 2, 8, 9, 11 og 13 i bilaget.

1.1 Ad svaret på spørgsmål 1 (side 5 i dokument dateret 3. april 2023)

KEID/KK fremstiller processen omkring OPP-modellen subjektivt og uden inddragelse af de mange henvendelser fra KHF og foreningerne om, at hverken KHF eller foreningerne ikke længere ønsker at deltage frivilligt i kloakering i en OPP-model.

KEID/KK laver en utilstrækkelig sagsfremstilling i en række bullet points.

KEIDs/KK's citat i disse bullet points særligt fra BRs vedtagelse af budget 2022 synes ikke fuldt gengivet – og udelader således tilsyneladende en væsentlig detalje om, at OPP-modellen kun kan anvendes ved frivillighed fra foreningernes side.

Vedtagelsen i Budgetaftalen 2022 angående kloakering har følgende ordlyd:

”Der afsættes: - 8,0 mio. kr. på anlæg i perioden i 2022-2025 til kloakering af ca. 10 kolonihaveforeninger, der udføres som et offentligt-privat-parternskab (OPP). - 3,9 mio. kr. på service i 2024 og 9,8 mio. kr. i 2025-2057 til rådighedsbetaling, projektledelse og interessehåndtering. Deponering på i alt 237,3 mio. kr. håndteres løbende over kommunes låneramme. Anlægsudgifter i 2057 på 77,3 mio. kr. til tilbagekøb af kloakkerne fra den private samarbejdspartner indarbejdes i forbindelse med indkaldelsescirkulæret for budget 2023.

Hvis det ikke er muligt at opnå tilslutning fra nok relevante kolonihaver til at etablere et OPP-samarbejde, er parterne enige om, at kloakering af kolonihaver starter som et pilotprojekt, hvor der gennemføres kloakering i tre foreninger i traditionel entreprise med Københavns Kommune som byggherre. Anlægsudgifterne til en traditionel entreprise vil blive håndteret i forbindelse med overførselssagen 2021- 2022.”

1.2 **Brev til overborgmesteren og borgmesteren for teknik og miljø fra Kreds 1 – 17. november 2022**

Allerede den 17. november 2022 fremsendte KHF et brev til overborgmesteren og borgmesteren for Teknik og Miljø, hvori KHF anmodede borgmestrene om at trække udbuddet om kloakering i OPP tilbage (**bilag 3**).

1.3 **Svar fra overborgmesteren og borgmesteren for teknik og miljø – 19. januar 2023**

Brevet blev først besvaret den 19. januar 2023 ved mail fremsendt som **bilag 4**. Borgmestrene svarede her, at de ikke agtede at trække udbuddet tilbage til trods for, at det på dette tidspunkt må have stået borgmestrene klart, at der ikke forelå frivillighed og tilslutning fra KHF og foreningerne til, at kloakeringen skulle ske i en OPP-model – og at OPP-modellen således ikke kunne anvendes i henhold til den vedtagne budgetaftale.

1.4 **Kolonihaveforeningerne trækker deres tilsagn om frivillig medvirken tilbage i december 2022/ januar 2023**

I december 2022/januar 2023 blev den manglende tilslutning til OPP-modellen understøttet af, at 11 ud af de 13 kolonihaver, der i første omgang havde sagt ja ud fra en række forkerte

oplysninger fra Forvaltningen, trak deres tilsagn om frivillig deltagelse tilbage overfor kommunen.

1.5 **Aktindsigten i de økonomiske forudsætninger for KKs økonomi i forhold til kloakering af 30. januar 2023**

Kommunen ville gerne invitere til møde omkring økonomien, men ville ikke, da KHF søgte aktindsigt den 30. januar 2023, udlevere de "anvendte" økonomiske kalkuler, forudsætninger mv., som Kommunen har "brugt" til oplysning af politikere mv.

Begrundelsen var, at ved at udlevere dokumenter til KHF, kunne tilbudsgiverne få indsigt i økonomien i udbuddet. Det vides ikke, hvordan de skulle få det. KHF har ingen indsigt eller kendskab til, hvilke selskaber, der ønskede eller var udvalgt til at afgive tilbud, og har heller ikke en naturlig interesse i at kontakte tilbudsgiverne herom.

Idet der fremgår rimeligt detaljerede økonomiske oplysninger af budgetaftalen 2022 og i selve det offentlige udbud, hvor tilbudsgiverne får indsigt i, hvad Kommunen er villige til at betale for kloakeringen, anser vi afvisningen som værende i strid med offentlighedslovens principper.

1.6 **Brev til overborgmesteren og borgmesteren for Teknik og Miljø fra formanden for Kolonihaveforbundet af 10. marts 2023**

I dette brev fra Forbundsformanden gennemgås økonomien ud fra de oplysninger, som KHF er kommet i besiddelse af, herunder en powerpoint-præsentation udformet af Deloitte (**bilag 5**) og COWIs notat om kloakering af kolonihaver fra 2017.

Endvidere fremsendes oplysninger om prisen på kloakering af kolonihaver i Aarhus og i Rødovre til illustration af, at KKs oplysninger/estimer om pris for kloakering af en havelod er uproportionale i forhold til de priser, som Aarhus Kommune har kunnet kloakere kolonihaverne for.

De økonomiske angivelser om KKs estimer, som fremsættes i Forbundets brev, er således ikke taget ud af den blå luft, men stammer fra KKs konsulent Deloitte's notat.

Derfor kan det undre, at der fortsat angives i de uddybede svar, at KHF har misforstået samtlige oplysninger om økonomien – herunder de 86,4 mio. kr. som overfor politikerne er angivet i flere af de politiske dokumenter som en isoleret fordyrelse svarende en OPP-leverandørs forventelige afkastkrav – dvs. OPP-leverandørens krav til forrentning af investeringen i anlæg i 30 år på de estimerede 86,4 mio. kr. alene for 10 haver. De 86,4 mio. kr. er således en fordyrelse af kloakprojektet, som der ikke kommer nogen kloakrør ud af, men som alene er en betaling/en forrentning af OPP-leverandørens "investering".

Hertil kommer, at der beviseligt i udbuddet fremgår, at der skal forhandles en pris for tilbagekøb af anlæggene efter 30 år – en pris, som overfor politikerne og i Deloittes materiale er angivet til 77 mio. kr.

1.7 **Svaret fra Overborgmesteren af 19. april 2023**

Overborgmesteren besvarede på vegne af overborgmesteren og borgmesteren for Teknik og Miljø forbundsformandens henvendelse den 19. april 2023. Se **bilag 1**.

Svaret henviser til KEIDs oplysninger til Borgerrepræsentationen. Svaret reflekterer eller besvarer på ingen måde Forbundets henvendelse. Overborgmesteren fremsender igen helt samme oplysninger, som KEID har fremsendt et antal gange omkring økonomien, og som alene rummer KEIDs udokumenterede – i øvrigt varierende - estimer om økonomien pr. havelod. Der fremsendes således intet nyt og ingen dokumentation for de varierende estimer mv.

Borgmesteren nævner, at budgetforhandlingerne har fastlagt, at OPP-modellen kun kan anvendes ved frivillighed. Borgmesteren reflekterer dog ikke over, at Kommunen nu siden november 2022 har været bekendt med, at en sådan frivillighed fra KHF og foreningerne ikke forelå, og at der således ikke længere var et grundlag for OPP-modellen i henhold til budgetaftalen.

Borgmesteren synes endvidere at være bibragt den opfattelse, at der ville kunne repareres på den manglende frivillighed til at indgå i en OPP-model med endnu en mundtlig gennemgang af KEIDs udokumenterede økonomiske estimer. Dette selv om, at KHF ikke kan få adgang til at undersøge den postulerede økonomi og de fremsatte estimaters lødighed forud for et sådant møde.

1.8 **Orientering af Ø-udvalget af 25. april 2023**

I orienteringen af Ø-udvalget (**bilag 2**) gentager KEID KEIDs subjektive opfattelse af processen. KEID oplyser også, at OPP-udbuddet forventes at skulle afsluttes med kontraktindgåelse ultimo august. KEID nævner igen ikke, at der ikke foreligger frivillighed og dermed ej heller en opfyldelse af budgetaftale 2022s krav om frivillig tilslutning til OPP-modellen som vilkår for at anvende denne model.

1.9 **Mødet den 26. maj 2023 med KK og KEID**

KEID tilbød på mødet at gennemgå deres syn på økonomien, men afviste dog, at KHF kunne få indsigt i de helt essentielle forudsætninger og påståede "faglige" vurderinger omkring prisen for en kloakering af en havelod.

KEID afviste også, som der vil blive gennemgået senere, at man kunne sammenligne prisen på kloakering af en havelod i Aarhus Kommune inkl. finansiering (over 30 år) og tilslutningsbidrag på sammenlagt 90.000 kr. pr. lod. Afvisningen var dog uden at kunne argumentere for, hvorfor en kloakering tilsyneladende skal koste sammenlagt 490.000 – 630.000 kr. i København inkl. finansiering og tilslutningsbidrag (over 70 år) – hvis man lægger KK/KEIDs tidligere information om en lejestigning på 7.000-9.000 kr. om året i 70 år til grund.

KHF fastholdt, at det ikke giver mening at holde møder omkring økonomi mv., hvis ikke KHF har modtaget detaljeret dokumentation af faglig og teknisk karakter forud for mødet, således at KHF har mulighed for at gennemgå dokumentationens lødighed. KHF fandt således ikke grundlag for at afholde møde før efter fristen for at afgive tilbud, hvor der således ikke længere forelå de hensyn, som har indebåret, at KEID har nægtet at opfylde aktindsigtsanmodningen – og hvor KEID således kunne fremsende de oplysninger, som KEID hævder at have.

KEID/KK blev forespurgt om Budgetvedtagelsens ordlyd omkring, at OPP kun kunne anvendes, hvis der var frivillighed/tilslutning til modellen fra KHF/foreningernes side, men dette ønskede KEID/KK ikke at besvare på mødet og afviste således i strid med budgetaftalen at acceptere, at OPP-modellen reelt ikke kan anvendes, fordi der ikke foreligger frivillighed.

1.10 **Invitation til møde om økonomi i kloakering den 19. juni 2023**

KEID fremsendte invitation til møde om økonomi den 19. juni 2023 (**bilag 6**).

KEID fremsendte med invitationen samme oplysninger og henviser endda til, at de oplysninger, der fremgår, er de samme oplysninger, som de har oplyst tidligere. KEID oplyser fortsat, at KEID ikke kan sende detaljerede oplysninger, da OPP-udbuddet er i gang. Dette til trods for, at KHF på mødet den 26. maj 2023 har oplyst, at det ikke giver mening at blive ved med blot at køre rundt i KEIDs økonomers økonomibetragtninger – og at et møde, hvis ikke KEID vil udlevere de nødvendige oplysninger, må vente til efter tilbudsfristen i OPP-udbuddet.

Det blev på mødet i maj oplyst, at tilbudsfristen var i juni 2023, hvorfor det undrer, at KEID fortsat nægter at udlevere de oplysninger, der er udbedt.

KHF kan oplyse, at KHF ikke, på baggrund af Budgetaftalen 2022s ordlyd, finder det relevant at deltage i endnu et møde om OPP-modellen. Denne anser KHF for bortfaldet, da der ikke er frivillighed/tilslutning til denne.

1.10.1 KHF's konklusion på spørgsmålet om frivillig og KKs/KEIDs manglende håndtering af afvisningen af at deltage reelt siden november 2022

KHF står reelt undrende over for, at KK og KEID efter at have modtaget breve og mails og efter drøftelser på møder, hvor det er udtalt, at KHF og foreningerne ikke ønsker at deltage i en OPP-model, reelt har siddet KHF og foreningernes anmodning om at standse udbuddet overhørig siden november 2022.

Dette særligt, da budgetforhandlingerne 2022 jo præciserer, at OPP-modellen kun kan bruges ved frivillighed, og at der alternativt skal udføres kloakering ved en traditionel entreprise.

KK, overborgmesteren, Teknik- og miljøborgmesteren og KEID sidder således også Borgerrepræsentationens vedtagelse med ordlyden; "Hvis det ikke er muligt at opnå tilslutning fra nok relevante kolonihaver til at etablere et OPP-samarbejde, er parterne enige om, at kloakering af kolonihaver starter som et pilotprojekt, hvor der gennemføres kloakering i tre foreninger i traditionel entreprise med Københavns Kommune som bygherre." overhørig i strid med al kommunalret.

KHF skal forespørge, hvad der skal til for, at KK forstår, at der ikke kan opnås tilslutning til OPP-modellen.

KHF skal desuden forespørge, hvorfor KK ikke har stoppet OPP-udbuddet allerede i november 2022, da det må have stået klart, at OPP-modellen ikke kunne gennemføres, og at man derfor ville handle i strid med den meget klare vedtagelse i budgetforhandlingerne 2022 om, at OPP-modellen kun kan bruges, hvis der er tilslutning hertil, og at kloakeringerne i modsat fald skal ske i almindelige entrepriser.

KHF skal fastslå, at de omkostninger, som KK har afholdt til OPP-udbuddet, på ingen måde kan overføres til KHF/foreningerne, da KK/KEID har videreført udbudsprocessen i strid med budgetvedtagelsen.

Processen giver også KHF anledning til at forespørge, om KK mener, at dette kan kaldes et samarbejde. Det er med ovenstående gennemgang og korrespondancen dokumenteret, at KK, borgmestre eller KEID på intet tidspunkt har taget KHF's breve, mails og udtalelser alvorligt.

KHF skal blot for en god ordens skyld gentage, at ingen af de 11 haveforeninger eller KHF ønsker, at kloakering skal foregå i en OPP-model. KHF håber nu, at KK, borgmestre, Ø-udvalg og KEID forstår budskabet og handler efter det.

KHF finder det særdeles kritisabelt, at forvaltningen, til trods for KHF's anmodning om et møde forud for, at udbuddet offentliggøres, sidder anmodningen overhørig og først svarer i januar 2023, hvor udbuddet er igangsat.

KHF finder det ligeledes kritisabelt, at borgmestrene sidder KHF's anmodning overhørig fra november til i dag – særligt henset til, at budgetaftalen reelt ikke hjemler, at KK går videre med udbuddet nu.

KHF tager forbehold for at inddrage ombudsmanden på dette spørgsmål.

1.11 **Ad svaret på spørgsmål 2 (side 6 i dokument dateret 3. april 2023)**

KEID gengiver her regulering af, hvordan tilbudsgivere kan få aktindsigt i dokumenter fra udbud, de selv har deltaget i.

Denne information har ingen relevans for den anmodning om dokumentation, som KHF har fremsat i henhold til offentlighedsloven. At KEID finder, at dokumentationen skal hemmeligholdes med henvisning til en "frygt" for, at KHF skulle videregive informationen til tilbudsgivere, synes komisk i betragtning af, at KEID i øvrigt i selve udbudsdokumentet af 21. oktober 2022 angiver, at KEID regner med, at kloakeringen af de 12 haver vil koste 500 mio. kr. eks. moms (**bilag 7**).

Der er 1164 havelodder i de 12 haver. Dette indebærer, at det angivne unødvendige estimat i udbudsbekendtgørelsen betyder, at KEID har estimeret, at kloakering af hver af de 1164 havelodder vil koste 429.553,27 kr. (uden tilslutningsbidrag og forrentning), som tilbudsgiverne kan afkræve af KEID i kontraktperioden. Muligt har KEID inddraget en sum for vandforsyning til de enkelte haver. Dette fremgår dog ikke tydeligt. Vi har dog for eksemplets skyld undersøgt, hvad vandforsyning til haverne koster. Det koster maksimalt 25.000 kr. pr. havelod.

Den estimerede kontraktsum i udbudsdokumenteret rummer herudover tilsyneladende ikke betalingen for KK's tilbagekøb af kloakkerne efter 30 år. Denne skal angiveligt aftales efterfølgende.

Hvis option på vandforsyning fradrages, bringes kloakeringsudgiften pr. havelod, der skal betales "upfront" over 30 år til leverandøren, ned på 404.553,27. kr.

For havelejerne skal der, ud over de 404.553,27 kr., tillægges tilslutningsbidrag, prisen til tilbagekøb og forrentning.

Det er KHF's opfattelse, at disse oplysninger strider mod de nyeste estimater for prisen pr. havelod på 474.000 kr. i de seneste udokumenterede powerpoints fra KEID, idet blot forrentningen af 404.553,27 kr. i 70 år vil overstige de 474.000 kr. Hertil skal der tillige tillægges tilslutningsbidrag og prisen på tilbagekøb, som tidligere var estimeret til 77 mio. kr. for de 12 haver, svarende til 66.151,20 kr. pr. havelod i tillæg til de 404.553,27 kr., dvs. i alt 470.704,47 kr. før forrentning og tilslutningsbidrag.

Til sammenligning betaler kolonihaveejere i Aarhus Kommune 45.000 kr. for kloakering pr. havelod inkl. tilslutningsbidrag ved almindelig entreprise (før forrentning). Det vil sige, at prisen i København overstiger prisen i Aarhus med mere end en faktor 100.

Samtlige tilbudsgivere må med udbudsbekendtgørelsen have kendskab til den af KEID accepterede prissætning, hvorfor begrundelsen for afvisningen af aktindsigten af hensyn til frygt for, at KHF skulle lække information til tilbudsgiverne, må anses som usaglig og begrundet i helt andre ikke-lovhjemlede hensyn.

I forhold til, at udbuddet må anses som afsluttet i juni, forekommer den fortsatte afvisning af at fremsende datamaterialet, også i forhold til indkaldelse til møde i august, usaglig og i hvert fald ikke begrundet i nogen beskyttelseshensyn over for tilbudsgiver.

KEID har i den mail, der er fremsendt den 19. juni 2023 (**bilag 6**) oplyst, at de mener, at en kloakering i OPP vil koste 474.257 kr med lånefinansiering.

Givet, at prisen i udbuddet er estimeret til 470.704,47 kr. pr. havelod uden finansiering og tilslutningsbidrag, kan det allerede nu konstateres, at det seneste estimat fra KEID ikke genspejles i udbudsbekendtgørelsens oplysninger.

Det kan også konstateres, at de oplysninger, som KEID har fremsendt den 19. juni 2023, hvorefter de hævder, at prisen på kloakering uden finansiering pr. havelod nu er 210.481,10 kr., strider mod den information, der fremgår af oplysningerne i bilagene medsendt med brevet fra overborgmesteren af 19. april. Her fremgår i det uddybende svar på spørgsmål 8 (side 12 i de uddybende svar), at prisen for en kloakering i KK er 122.300 kr. før finansiering (jf. nedenfor for vores kommentarer hertil).

KHF håber, at politikerne kan se, at der er noget galt med de oplysninger, som er fremsendt til os og til politikerne omkring økonomien. For at skære det ud:

- I udbudsbekendtgørelsen mener KEID, at en kloakering pr. have lod skal koste i nærheden af 470.704,47 kr. før finansiering.
- I overborgmesterens svar til KHF af 19. april 2023 mener overborgmesteren og KEID, at det skal koste 122.300 kr. pr. lod før finansiering.

- I dokumentet fremsendt af KEID til brug for et evt. møde i august 2023 mener KEID, at det skal koste 210.481 kr. før finansiering.

KHF håber også, at politikerne hermed kan forstå, hvorfor KHF ikke tror på KEIDs varierende estimater/økonomiangivelser, og at KHF endvidere på baggrund af dokumentationen for, at man kan kloakere for omkring 100.000 inkl. finansiering andre steder finder, at KEIDs økonomisering eller ønske om at tjene penge på havelodslejerne er uacceptabel, urimelig og uproportional.

1.12 **AD svaret på spørgsmål 8 (Side 10 i dokument dateret 3. april 2023)**

KEIDs oplysninger til Ø-udvalget om økonomien i kloakering af kolonihaverne i Aarhus Kommune er dokumenterbart forkerte. Herunder er KEIDs påstand om, at der er forudsætninger, som gør, at man ikke kan sammenligne prisen i Aarhus og København 1:1 beviseligt heller ikke korrekte.

Aarhus Kommune har til KHF den 22. maj 2023 oplyst, at Aarhus Kommune har fremsendt udbud og tilbudslistes mv. flere gange til Københavns Kommune, og at Københavns Kommune herigennem har kunnet se, at Aarhus Kommune har taget højde for alle de forhold, som KEID hævder gør, at situationen i Aarhus og København ikke er sammenlignelig.

Aarhus Kommune oplyste endvidere, at prisen pr. havelod, nu hvor Aarhus Kommune er ved at være færdige med at kloakere kolonihaver i Aarhus, ender med en pris på 45.000 kr. inkl. tilslutningsbidrag. Denne pris (forrentet over 30 år) ender med at betyde, at kolonihavelejerne samlet set skal betale 90.000 kr. pr. havelod – svarende til en årlig lejestigning pr. lod på 3.000 kr.

Det er således ikke korrekt, når KEID i notat fremsendt den 19. april 2023 oplyser, at Aarhus Kommune ikke har medinddraget tilslutningsbidraget i den pris, som Aarhus Kommune har oplyst til Københavns Kommune.

Henning Skaarup, som er leder på projektet i Aarhus Kommune, oplyste desuden, at man havde haver med blød bund, forurening, højt grundvand og brug for pumper. Ved en kloakering skal der altid retableres. Det vil sige, at disse omkostninger også er indeholdt i prisen på 45.000 kr.

Endvidere vil der altid være varierende stikledningslængde, og Aarhus Kommune har i udbudene inddraget uforudsete udgifter med 20 pct.

Det vides ikke, hvad KEID mener med "spildevandstanke". Det er sådan, at spildevandstanke, der er etableret, generelt er private, og derfor skal kolonihavelejerne selv fjerne disse eller

lave en gennemløbsbrønd i tanken i stedet. Men det er et falsk lod i vægtskålen, som absolut ikke burde have noget med prissætningen af selve kloakering at gøre.

Terrænhældning anføres også som et prisforhøjende element i København. Aarhus Kommune er foreholdt dette og kan ikke genkende dette faktum.

Aarhus Kommune har oplyst, at Aarhus Kommune i videst mulige omfang kan sammenlignes med Københavnske forhold. Herunder skal det pointeres, at der faktisk i de områder, hvor de københavnske kolonihaver er beliggende i dag, allerede er kloakering af andre bygninger i området. Derfor må det lægges til grund, at det er muligt at kloakere, og at det ligeledes som hovedregel er muligt at få spildevandet til at gravitere til HOFORs ledninger tilsvarende andet byggeri samme sted.

Ifølge oplysninger fra Aarhus Kommune er det ligeledes ikke korrekt, at der ikke i Aarhus Kommune foretages fuld retablering efter udførelse af entreprisen. Det vides ikke, hvorfra KEID får denne information – men informationen er ikke korrekt.

I forhold til tilslutningsbidrag, så tillader KHF sig at lægge til grund, at HOFOR, tilsvarende HOFOR Rødovre, vil opkræve et tilslutningsbidrag baseret på de faktiske omkostninger for fremførelse af stik til matriklen. Det skal derfor påpeges, at da HOFOR som overvejende hovedregel har kloakledninger beliggende i vejene udfor kolonihaverne, må det lægges til grund, at HOFORs omkostninger til fremføring af stik til de matrikler, hvorpå kolonihaverne er beliggende, burde være ganske beskedne uanset, at KK mener, at der for nogle haver skal ske separatkloakering.

På side 12 i notatet af 3. april 2023 fremgår en tabel. I første linje fremgår det, at prisen pr. havelod i Aarhus er 57.500 kr. Dette er lodret forkert. Prisen er som oplyst 45.000 kr. inkl. tilslutningsbidrag.

Herudover foretages ikke et skøn over, hvor mange haver,

- der, efter KEIDs skøn, skal regnvandskloakeres, men KEID påpeger selv, at det ikke er alle haver, der skal separatkloakeres. Derfor pålægges der generelt en merpris på 3.300 kr. på alle 3236 haver (estimatet dokumenteres eller begrundes ikke)
- der efter KEIDs skøn har højt grundvand. Det er ikke dokumenteret, at grundvand overhovedet er et problem i nogen haver, men ikke destomindre pålægges en merpris på 10.500 kr. på alle 3236 haver (estimatet dokumenteres eller begrundes ikke)

- Det er ikke dokumenteret at der er blød bund i nogen haver – så prisen pr. lod svarende til 17.400 kr. pålagt på alle 3236 haver er i det hele udokumenteret.
- Det er helt normalt at en entreprise til kloakering inbefatter retablering. Så hvorfor der separat fastsættes en udgift pr. lod på 7.000 kr. på alle 3236 haver for retablering er i den grad uforståelig. Det vides ikke hvad retablering indbefatter – estimatet dokumenteres eller begrundes ikke. Vi skal gøre opmærksom på, at de fleste haver ikke er asfalteret. Det betyder, at ledninger kan nedgraves i stierne. Men det bestrides, at der skal afholdes omkostninger svarende til 22,65 mio. kr. til genindbygning af jord i stierne, der alene er grusbelagt.

Endelig er KEIDs beregning af Aarhus Kommunes priser og finansiering i strid med de oplysninger, der er fremsendt fra Aarhus Kommune til KK/KEID og KHF.

Aarhus Kommune har slået fast, at prisen inklusive forrentning over 30 år indebærer en huslejestigning pr. havelod på 3.000 kr. årligt, og at samtlige af de faktorer, som KEID angiver som fordyrende, er helt traditionelle forhold, der er taget højde for i entrepriserne i Aarhus. Til trods for dette har Aarhus Kommune kunne styre det relativt enkle projekt med en samlet pris for kloakering, der er en brøkdel af KK/KEIDs estimater.

KEID synes bevidst at fordreje dette faktum, som ifølge Aarhus Kommune er fremsendt flere gange. Vi finder det bemærkelsesværdigt, at forvaltningen fremlægger urigtige data til politikerne – som ved henvendelse til Aarhus kan dokumenteres at være stridende med faktum.

KHF foreslår, at Ø-udvalget beder KEID/KK om at fremlægge samtlige dokumenter om kloakeringen i Aarhus, som KEID/Kommunen har modtaget. Alternativt vil KHF gerne tilbyde at fremsende dette materiale.

1.12.1 **Konklusion spørgsmålet om pris for kloakering i Aarhus**

Det er et faktum, at Aarhus Kommune kan kloakere en havelod inkl. finansiering og tilslutningsbidrag til en pris på 90.000 kr. og en huslejestigning på 3.000 kr. om året.

København mener, at en kloakering af en havelod inkl. finansiering og tilslutningsbidrag (lidt afhængig af KEIDs skiftende estimater) koster:

- De tidligere oplysninger til Ø-udvalget om en årlig huslejestigning/pr. havelod som følge af kloakering på et sted mellem 7.000-9.000 kr. (f.eks. oplysning angivet i de generelle oplysninger i 2021 til BR resulterer i en samlet pris inkl. finansiering på et sted mellem 490.000-630.000 kr.)
- Hvis man lægger Deloitte's oplysninger fra 2021 til grund 488.831 kr.

- Hvis man lægger KEIDs seneste oplysninger til grund 474.553 kr.
- I orientering til Ø-udvalget af 25. april 2023 skriver KEID, at prisen først "kendes", når der er kloakeret.

Uanset hvordan man kan "økonomisere", så burde Ø-udvalget og BR kunne se, at der er noget galt i KEID/KKs anvendelse af penge. Det kan ikke være rigtigt, at en kloakering i København skal være næsten en halv million kr. dyrere pr. havelod end i Aarhus. Det beror måske på, at de store mio. beløb reelt tages ud af kolonihaveejernes pengepung – og at KK/KEID derfor er ligeglade med at sikre så billige entrepriser som muligt, fordi KK/KEID ikke skal betales selv.

Men at ingen kræver, at KEID som forvaltning skal handle og opfører sig økonomisk ansvarligt, også på borgernes vegne og for borgernes økonomi, er uforståeligt givet, at havelejerne også er borgere i kommunen.

Det er KHF's opfattelse, at oplysningerne, der anvendes til brug for at afvise en sammenligning med prisen for kloakering af en havelod i Aarhus, er en manipulation.

KHF undrer sig over graden af misinformation omkring prisen for kloakering i Aarhus og pris-sammenligningerne mv. Sammen med den øvrige håndtering af denne sag, herunder den manglende korrekte håndtering af KHF's afvisning af at deltage i OPP-modellen samt afvisning af at fremsende korrekt datamateriale til KHF, synes der at foreligge en ukendt dagsorden fra KEIDs side, som ikke synes sagligt begrundet.

1.13 **Ad svar på spørgsmål 9**

KHF er ikke anmodet om at fremsende oplysninger om prisen for kloakering af Naturstyrelsens kolonihaver. KHF fremsender hermed oplysningerne (**bilag 8**), som KEID tilsyneladende ikke har og heller ikke har set en interesse i at indhente. Som det fremgår, vil prisen inkl. finansiering betyde en prisstigning i **25 år** på **4.000 kr.** hvilket også er en brøkdel af, hvad KK mener, en kloakering skal koste i København.

1.14 **Ad svar på spørgsmål 11**

KEID oplyser, at Ø-udvalget og borgmestrene er orienteret om, at de 11 ud af 13 haver har trukket deres tilsagn tilbage – og at der således ikke længere er tilslutning til OPP-modellen.

KHF skal blot gentage, at der jo efter tilbagetrækning af tilsagn ikke længere er det, som KEID kalder "hjemmel" i budgetaftalen 2022, idet KHF og haveforeningerne siden november 2022 har oplyst, at de ikke ønsker kloakering i en OPP-model.

Det er således i strid med budgetvedtagelsen, at udbudsprocessen omkring OPP-modellen er fortsat.

1.15 **Ad svar på spørgsmål 13**

KEID mener ikke, at OPP-modellen er juridisk uholdbar, idet KEID hævder, at KK fortsat vil være ansvarlig på et "offentligretligt grundlag".

KK mangler at forklare, hvordan KK kan være ansvarlig for kloakkerne, som KK beviseligt ikke ejer i de første 30 år.

Det er således i udbudsbekendtgørelsen dokumenteret, at OPP-leverandøren skal være ejer af anlægget og drive anlæggene i de første 30 år, hvorefter KK skal købe anlæggene tilbage.

Hvordan KK overhovedet kan være ansvarlig for kloakker, som de ikke ejer – og som de reelt ikke på grund af manglende ejerskab kan have et "grundejeransvar for", er ikke besvaret, hverken i svaret på KHF's henvendelse fra august 2022 eller i notatet af 3. april 2023.

Juridisk må det dog slås fast, at man ikke kan udøve en ejers råden over noget, man ikke ejer.

Konklusion

Givet, at KEID/KK ikke ejer kloakkerne, har de heller ikke råderet over kloakkerne – og vil heller ikke have et ansvar for dårlige ledninger, rotter, brud eller generelt manglende funktion af ledningerne, herunder hvis der sker oversvømmelser mv., som er ejet af OPP-leverandøren.

Uanset KEID's bedryrelser om det modsatte, så foreligger der ikke dokumenter eller nogen form for jura, der understøtter udsagnet.

KHF skal derfor fastholde, at OPP-modellen er direkte i strid med miljøbeskyttelseslovens og spildevandsbekendtgørelsens krav om, at grundejeren er forpligtet til at etablere lukkede ledninger mv. i overensstemmelse med normer, forskrifter og teknisk faglig praksis.

Disse krav overholdes beviseligt ikke, hvis f.eks. et engelsk pensionselskab kommer til at eje kloakkerne i kolonihaverne.

Også af denne grund skal KHF gentage, at OPP-modellen er direkte i strid med lovgivningen og derfor heller ikke er anvendelig af denne grund.

2 NOTAT TIL Ø-UDVALGET AF 21. APRIL 2023

KHF har den 4. maj 2023 modtaget KEIDs orientering af Ø-udvalget af 21. april 2023.

I forhold til denne orientering skal jeg på vegne af KHF kommentere tre forhold:

1. Status på lovliggørelse af haveforeninger
2. Økonomien ved lovliggørelse
3. KEIDs beskrivelse af forløbet omkring mødeprocessen med KHF.

2.1 Ad Status på lovliggørelse af kolonihaverne

KEID hævder: *"KHF har indtil videre afvist at samarbejde om lovliggørelsen."*

Dette er en subjektiv vurdering i strid med faktum.

KHF har indtil i sommeren 2022 deltaget i møder mv., men KEIDs opfattelse af samarbejde er, at det reelt kun er KEIDs opfattelse, der har betydning. Derfor sendte KHF den 11. august 2022 et brev til KEID, hvoraf fremgik, at KHF ikke længere kunne eller ville deltage i et samarbejde – særlig henset til, at KEID/KK ikke ville inddrage sine tidligere handlinger, herunder meddelte dispensationer mv. i spørgsmålet om lovliggørelse. Brevet vedlægges som **bilag 9**.

KEID skriver i notatet til Ø-udvalget, at KK og KEID i en årrække har været af den fejlagtige opfattelse, at bygningsreglementet ikke var gældende for kolonihaver, og at en udtalelse fra Trafik, Bygge og Boligstyrelsen først i 2017 slog fast, at bygningsreglementet også var gældende for kolonihaver. Det skal således tilsyneladende forstås således, at KK og KEID indtil 2017 har været ubekendt med, at bygningsreglement var gældende for kolonihaver i København.

Dette er i strid med faktum. KHF er i besiddelse af en række dokumenter fra KK fra 2012 og 2013, hvor det eksplicit fremgår, at KK og KEID allerede på dette tidspunkt var bekendt med, at bygningsreglementet var gældende – også for kolonihaver, jf. **bilag 10**.

Ikke desto mindre pointerede KK og KEID, at den dispensation, som kommunen havde givet for kolonihaver i den såkaldte 1992-dispensation, fortsat var gældende – og skulle ses som en retlig lovliggørelse. Kommunen og KHF tydeliggjorde og nedskrev desuden dispensationen i 2015 i et dokument, som fremsendes som **bilag 11**.

Oplysningerne til Ø-udvalget om, at KK/KEID således først blev bekendt med, at bygningsreglementet var gældende for kolonihaver i 2017, er således direkte i strid med de nu fremsendte dokumenter.

KHF har søgt om aktindsigt i de to sager, som er angivet som sags nr. på Kommunens bilag, der vedlægges. Dette er afslået med den begrundelse, at tidsforbruget vil overstige 25 timer ved meddelelse af aktindsigten – og at det ikke kan afvises, at der foretages eksterne høringer forud for meddelelse af aktindsigten. Dette uanset, at det må antages, at der reelt er tale om kommunikation mellem KHF, KK og KEID, og at der ikke er erhvervsfølsomme oplysninger af nogen slags.

Det er heller ikke korrekt, når KEID hævder, at KHF påstår, at der foreligger en dispensation. Dispensationen er direkte nævnt som en retlig lovliggørelse i henhold til byggelovgivningens dokumenterne fra 2012 og 2013.

Det er heller ikke korrekt, at Trafik, Bygge og Boligstyrelsen i 2017 bare slog fast, at kolonihaver skal lovliggøres efter reglerne for enfamiliehuse.

For det første slog Trafik, Bygge og Boligstyrelsen fast, at kolonihaver typisk er opført på samme matrikel, hvorfor der ikke gælder regler om afstand mellem huse tilsvarende kravene til almindeligt parcelhusbyggeri opført på hver sin matrikulære ejendom.

For det andet fremhæver Trafik, Bygge og Boligstyrelsen også, at det i sidste ende er Kommunen som byggemyndighed, der reelt vælger, hvad der skal lovliggøres efter byggelovens bestemmelser.

Det fremgår således, at Kommunerne i deres rolle som bygningsmyndighed efter ansøgning har mulighed for at give dispensation under nærmere angivne betingelser, såfremt det ansøgte byggeri ikke overholder de relevante bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 3-8.

Det fremgår ligeledes af byggelovens § 16c, at kommunen som bygningsmyndighed skal lovliggøre et ulovligt forhold, medmindre det er af underordnet betydning.

Herunder kan kommunen ligeledes foretage en retlig lovliggørelse, f.eks. via en dispensation, ligesom den Kommunen meddelte i 2001 vedrørende byggeri opført før 1992.

De fleste byggerier i kolonihaveforeningerne er opført i perioden indtil 1992.

I de tidlige lejekontrakter mellem Kommunen og KHF er der ikke regulering af byggeriet, men det fremgår, at hvis der ønskes at ændret på byggeriet, var det foreningen og KHF, der skulle

give tilladelse med en skriftlig orientering til direktoratet for stadens faste ejendommen om de tilladelser, der således var givet.

I 2011 blev der indsat regulering af byggeri i lejekontrakterne mellem KHF kreds 1 (benævnes lejer) og KK. Det fremgik således af § 6 i kontrakten:

"1. Lejer er ansvarlig for at opførte kolonihavehuse, udhuse m.v. på det lejede er lovligt opførte og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser i § 6, stk. 2- 3 overholdes.

2. Der må på den enkelte havelod kun opføres et kolonihavehus samt et udhus. Den samlede bebyggelse på et lod må maksimalt udgøre 15 % af grundarealet af det enkelte lod, hvilket svarer til den bebyggelsesprocent, der er fastlagt i kommuneplanen for København. Der må dog maksimalt bygges 60 m² inklusiv udestuer og udhuse, men eksklusiv åbne og overdækkede terrasser. Bebyggelsen skal være i en etage med mulighed for tårne, spir og kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde på 4 m. Enhver bygning skal ligge mindst 2,5 m fra lodskel. Såfremt skelafstanden ikke kan overholdes, skal lejer ansøge udlejer om eventuel dispensation fra reglen om skelafstand.

3. **Lejer skal sikre, at haveforeningen inden nyopførelse eller ud- og tilbygning af bygninger af enhver art og før foretagelse af bygningsmæssige ændringer, der påvirker størrelse og placering af eksisterende byggeri indhenter en skriftlig tilladelse fra Kolonihaveforbundets kreds 1.** Den skriftlige tilladelse skal henvise til tegninger, som med angivelse af mål, herunder skelafstand indeholder oplysning om størrelse, udformning og af det planlagte

byggeri. Det er ikke et krav, at tegningerne er målfaste. Tegningerne skal være godkendt af bestyrelsen i haveforeningen ved forudgående dateret påtegning.

det omfang der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter § 6, stk. 3 og lejers fremlejetager (den enkelte fremlejetager af et lod) ikke vil rette sig efter anvisninger fra haveforeningens bestyrelse eller lejer om at bringe byggeriet i overensstemmelse med tilladelsen, kan udlejer give lejer påbud om, at den pågældende fremlejetager/den enkelte fremlejetager af et lod, opsiges af sit fremlejemål/lod. Lejer er forpligtet til at indrette sine fremlejekontrakter med de enkelte haveforeninger således, at der er mulighed for opsigelse af det enkelte fremlejemål/lod i sådanne tilfælde.

5. Lejer har ret til at indlægge vand-, gas- og elledninger til arealerne, såfremt lejer overholder de gældende bestemmelser for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betaler måler- og forbrugsafgifter.

6. Lejer (kreds 1) sender løbende bestyrelsen i haveforeningen kopi af udstedte byggetilladelser.

7. Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og evt. andre myndigheder".

Det bemærkes, at lejekontrakten er godkendt af borgerrepræsentationen. Det fremgår således af kontraktens § 17:

”Indgåelse og ikrafttræden af nærværende kontrakts er betinget af, at Københavns Borgerrepræsentation tiltræder lejekontrakten i dens helhed. Såfremt lejekontrakten ikke tiltrædes af Københavns Borgerrepræsentation bortfalder lejekontrakten i sin helhed og ingen af parterne kan gøre krav gældende mod hinanden.”

I 2011 mente KK således heller ikke at have ressourcer til at behandle byggeansøgninger for kolonihaver, men overlod dette til KHF og de enkelte foreninger.

Selv ikke efter, at KK senest i 2012 fandt ud af, at bygningsreglement var gældende for kolonihaver, ændrede KK i teksten af lejekontrakten.

Det kan oplyses, at der siden 1992 er fremsendt ansøgninger om byggetilladelser til KK byggemyndighed, som er blevet afvist af KK, som har tilbagesendt ansøgningerne til KHF og foreningerne, idet KK ikke ønskede at sagsbehandle byggetilladelser for kolonihaver selv.

KEID/KKs oplysninger til Ø-udvalget er således direkte i strid med dokumentationen og faktum.

2.1.1 **KHFs konklusion vedrørende status for lovliggørelse mv.**

I 2001 meddelte KK en dispensation for de københavnske haver, der omfattede, at alt byggeri opført før 1992 herefter var lovligt. Det er ikke noget, som vi bare ”hævder” – vi har dokumentation, jf. **bilag 10-11** for, at KKs byggeafdeling som myndighed håndterede denne dispensation.

I bilagene fremgår det også klart, at både KK OG KEID siden 2012 har været bekendt med, at bygningsreglementet var gældende for kolonihaverne, fordi der ikke forelå en lokalplan eller deklARATION.

Det er således beviseligt i strid med faktum, når KEID i notat af 21. april 2023 hævder, at KK og KEID først efter modtagelse af Trafik, Bygge og Boligstyrelsens brev i 2017 blev klar over, at man var i en retsvildfarelse omkring bygningsreglementet.

Jeg skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at sådanne påstande om at være i retsvildfarelse ikke undtager nogen – og dermed heller ikke kommuner – fra ansvar. Kommuner skal kende lovgivningen og hæfter for ukendskab hertil.

KHF ser KEIDs oplysninger som en direkte vildledning af Ø-udvalget.

Der er, som det fremgår af KKs eget mødenotat fra 2013, sat en streg i sandet omkring byggeriet fra KKs side med dispensationen for alt byggeri opført før 1992, og denne skal kommunen som bygningsmyndighed i henhold til § 16c overholde, også i dag.

KHF skal heller ikke undlade at gøre opmærksom på, at en kommune ikke 30-80 år senere, hvor borgerne i dette tidsrum har været omfattet af en kommunal administrations- og dispensationspraksis i 30-80 år og har handlet i tillid hertil, kan hævde, at forhold, der er opført i henhold til disse afgørelser, nu er ulovlige og derfor skal lovliggøres.

Byggeri, der er opført før 1992, er med dispensationen fra 2001, som fortolket af Kommunen i 2015, lovlig.

Kommuner kan ikke træffe bebyrdende afgørelser om lovliggørelse i strid med egne meddelte afgørelser.

Dette særligt, når opførelse af bygninger på havelodderne er sket i henhold til KKs tidligere dispensationer og fortolkninger mv. samt sagsbehandlingspraksis, som reelt indebar, at KK ikke ønskede at sagsbehandle byggeri i koloni- og nyttehave – og derfor overlod det til haverne, kredsene og forbundet selv.

Kommunens dokumenterede urigtige påstande om, at landets største kommune har været i en retsvildfarelse, fritager ikke kommunen fra et evt. erstatningsansvar i dag.

Kommunen må tage ansvar for tidligere afgørelser og tidligere administrationspraksis.

KHF skal herudover ikke undlade at bemærke, at KK har haft kendskab til opførelsen af kolonihaverne. KK har i øvrigt selv foretaget opmåling af havelodderne og veje. Opførelsen af bygninger på havelodderne har været kendt og synlig for kommunen siden opførelsen. Kommunen har således ved et tilsyn siden opførelsen af bygningerne i det sidste århundrede kunne konstatere, om der forelå et ulovligt forhold kort efter opførelse og herefter kunne have krævet lovliggørelse af forholdet.

Kommunens manglende tilsyn med kolonihaverne siden etableringen af disse synes alene baseret på/understøttet af, at kommunen netop har udstedt dispensationer eller indgået "administrationsaftaler" med kolonihaveforeningens eller dennes kredse om byggeregler mv. for at undgå at bruge ressourcer på sagsbehandlingen.

KK har endda medgivet, at der som følge af de meddelte dispensationer kunne ske værdiansættelse også at de dele, som KK mente var ulovlige efter bygningsreglementet, jf. **bilag 12**.

Det er vores opfattelse, at der foreligger myndighedspassivitet, hvilket afskærer KK fra at foretage lovliggørelse – herunder i det omfang, der påstås nødvendigt af KEID/KEID bl.a. ved mødet den 26. maj 2023.

KK/KEID har herudover tilsyneladende endnu ikke læst eller forholdt sig til KHF's holdning til, at KK selv må stå for lovliggørelse fra hus til hus, da KK fortsat i brevet af 21. april 2023 oplyser, at der endnu ikke foreligger en endelig plan for lovliggørelsen.

Dette uanset, at KHF allerede den 11. august 2022 skrev følgende til KK/KEID:

"Dette (den manglende overholdelse af dispensationer mv. fra KKs side red. not) fører til, at KHF ikke fremtidigt ønsker at være en del af arbejdet, som blev igangsat i 2018.

KHF skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at KHF således forventer, at KK selv forestår al dokumentation – herunder at KK med 100 pct. sikkerhed kan fastslå, at der ikke er søgt om byggetilladelse for det pågældende hus. KK skal også med samme sikkerhed kunne fastslå, at KK selv har forestået en korrekt forvaltningsretlige behandling og arkivering af sådanne sager. KK bærer bevisbyrden for, at KKs arkiver er 100 pct. intakte.

KHF forventer således, at hver sag for hver af de 5000 havelodder skal behandles i overensstemmelse med Forvaltningslovens regler – herunder om partshøring mv., hvorunder de enkelte havelodder gives en rimelig mulighed for i henhold til byggeloven at dokumentere, at forholdet er opført i henhold til det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet."

KHF fremførte også samme standpunkt på mødet den 26. maj 2023 og udtrykte undren over, at KK/KEID har brugt penge på "brandplaner" og notater herom uden reelt at tage stilling til KHF's afvisning af yderligere samarbejde med KK om lovliggørelse som følge af KK/KEID's håndtering og afvisning af KK's egne fejl i processen.

KHF har således ikke før august 2022 afvist at samarbejde, men KK/KEID's manglende iagttagelse af egen administration mv. indebærer, at KHF nu ikke længere kan deltage som part i dette arbejde.

KHF skal en gang for alle slå fast, at KHF ikke ønsker at deltage i en lovliggørelse med brandplaner. Det er KHF's opfattelse, at disse brandplaner er uden hjemmel, ikke inddrager de tidligere dispensationer og ej heller inddrager det faktum, at det er kommunen selv, der har udformet veje og lodder ved anlæggelse af haverne.

KHF skal derfor fastholde, at KK – hvis KK finder, at der er hjemmel – må foretage lovliggørelse i henhold til lovgivning, forvaltningsret, administrativ praksis og retspraksis for hver enkel havelod under inddragelse af KKs egne tidligere afgørelser.

Der er ingen grund til at fortsætte med "brandplaner". Disse skal i det hele bæres af den skattefinansierede økonomi, hvilket der ikke siden august 2022 har været grundlag for.

2.2 **Ad økonomi ved lovliggørelse**

KK hævder, at omkostninger til lovliggørelse kan videreføres til kolonihaveejerne.

Dette må bestrides, idet det skal bemærkes, at lovliggørelse alene kan ske med hjemmel i byggeloven – og det vil sige med KK som myndighed. Byggemyndighedens arbejde er skattefinansieret, når der er tale om kommunens tilsyn som byggemyndighed.

Der kan ikke, selvom KK ejer jorden, hvor havelodderne ligger, ske nogen form for kompensation af en skattefinansieret virksomhed, som tilsyn efter byggeloven er, ved, at udgifterne overvæltes på KKs lejere. Dette er aldeles uhjemlet.

Der kan heller ikke laves "københavn Lovgivning" ved, at Kommunen i strid med lovgivningen giver sig selv hjemmel via budgetlægningen.

KKs budget kan alene disponere midler til kommunens skattefinansierede og lovhjemlede virksomhed. Kommunen kan ikke skaffe hjemmel i strid med de love og regler, som Folketinget har vedtaget i et kommunalt budget.

2.3 **KK/KEIDS anførelser om KHF's afvisning af at deltage i møde den 9. februar 2023**

KEIDs fremstilling af processen og møder mv. er ikke korrekt og igen en vildledning af Ø-udvalget.

Der blev inviteret til møde den 9. februar 2023 – ganske kort tid efter, at 11 ud af 13 kolonihaver havde sagt nej til at deltage i OPP-modellen.

Det står ikke klart for KHF, hvorfor KEID/KK ikke accepterede, forstod og håndterede dette "nej" fra foreningerne og KHF i overensstemmelse med beslutningen i budget 2022 – og således indså, at der ikke forelå frivillighed – hvorfor OPP-processen allerede i december 2022/januar 2023 burde være standset.

KEID/KK sad både foreningernes, KHF's og budgetvedtagelsen for 2022 overhørig ved invitationen af 9. februar 2023.

Det forhold, at KEID/KK angiver, at KHF ikke ønskede at deltage i mødet, synes at være fremsat i et forsøg på at tegne KHF som vrangvillig.

At KHF ikke ønskede at deltage i dette møde, var reelt alene en konsekvens af, at KK/KEID igen ikke respekterede, at KHF og foreningerne ikke ønskede at deltage i en OPP-model. Som det fremgår under punkt 1, havde KHF på dette tidspunkt forsøgt at få afsluttet OPP-udbuddet i flere henvendelser.

Det er således ikke vrangvilligt at sige nej til at deltage i et møde om noget, der reelt skulle have været afsluttet, fordi der ikke længere er tilslutning.

KK/KEID mener således ikke, at et nej er et nej. KEID/KK's handlinger, hvor KEID/KK bare kører videre med udbud mv., portrætterer ganske glimrende, at KEID/KK på intet tidspunkt i parternes proces har respekteret KHF's holdninger eller udtalelser. Dette illustrerer også, at parternes forhold ikke kan karakteriseres som et samarbejde i ordets almindelige forstand.

KHF kan oplyse, at mødet med KEID/KK den 26. maj 2023 var en fortsættelse af det manglende samarbejde og en illustration af, at KEID/KK blot er fortsat med OPP-processen uanset, at KHF/foreningerne har meldt fra, og KEID/KK således nu handler i strid med budgetvedtagelsen.

Yderligere møder

KEID har nu igen inviteret til møde omkring økonomi i OPP-modellen i august 2023. Denne invitation illustrerer ligeledes igen, at KEID ikke respekterer KHF's mange henvendelser med afvisning om at deltage i OPP-modellen. Den illustrerer også, at KEID således fortsat handler i strid med BR's vedtagelse af budget 2022 og teksten omkring kloakering af kolonihaver heri.

KHF skal således endnu engang oplyse, at KHF/foreningerne ikke ønsker at deltage i en OPP-model. KHF mener, at KK – hvis KK fortsat mener, at der skal ske lovliggørelse af kolonihaver – må foretage denne for hver havelod i overensstemmelse med tidligere byggelove tillige med de meddelte dispensationer, Kommunens administrationspraksis mv. Kommunen må således selv som myndighed forestå arbejdet i overensstemmelse med lovgivningen.

KHF skal meddele, at KHF gerne deltager i et møde, der omhandler, hvordan man kan finde tre haveforeninger til deltagelse i kloakering ved en almindelig entrepris, som angivet i budgetaftalen 2022. Men det skal understreges, at KHF kun deltager, hvis KK/KEID nu bekræfter, at OPP-modellen er endeligt taget af bordet.

KKs fremtidige lovliggørelsesbestræbelser

KHF vil herudover følge arbejdet med KKs lovliggørelsesbestræbelser for de enkelte havelodder tæt. KHF vil i det omfang, at KK ikke håndterer den tidligere dispensation mv. korrekt, indbringe sådanne afgørelser for det kommunale tilsyn, som også er ankeinstans for byggeri. For KHF er dette den eneste mulige proces, der modsvarer KEID/KKs håndtering af denne sag.

Afslutning

KHF kan kun beklage, at der ikke eksisterer et klima for samarbejde, men KK/KEIDs håndtering hidtil giver ikke grundlag for et samarbejde fremtidigt.

KHF skal med dette brev opfordre til, at KK/KEID kigger ind ad og sikrer, at administrationen af byggelov, kommunalret, forvaltningsret, spildevandsregler samt med tidligere meddelte forvaltningsafgørelser fremtidigt er i overensstemmelse med dansk lovgivning, og at KK/KEID endvidere overholder retssædvanen/princippet om økonomisk forvaltning.

Med venlig hilsen

Pia L. Nielsen
Advokat