Bilag 2, underbilag 3 - varig lejeforhøjelse for kloakering af kolonihaveforeninger

1. Baggrund - kloakering og lejeforhøjelse for 13 kolonihaveforeninger

Som det fremgår af lejekontrakten, godkendte Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune den 26. juni 2025, at Københavns Kommune igangsætter et udbud af arbejderne vedrørende kloakering af 13 kolonihaver og omkostningerne for kloakeringen af de 13 kolonihaver lægges videre til kolonihavelejerne, som en varig lejeforhøjelse. Borgerrepræsentationen besluttede desuden den 18. september 2025, at omkostningerne til kloakering af de 13 kolonihaveforeninger skal indfases via en trappemodel.

Borgerrepræsentationen godkendte den 18. september 2025 en trappelejemodel for lejeforhøjelsen på 3.807 kr. (2025 p/l) årligt pr. havelod i hvert af de første 10 år efter, at kloakeringen er udført i den enkelte haveforening, og en lejeforhøjelse på 8.466 kr. (2025 p/l) årligt pr. havelod fra år 11-70. Fra år 71 vil lejeforhøjelsen være 7.449 kr. (2025 p/l), svarende til den beregnede lejeforhøjelse hvis den skulle være den samme i hele den 70-årige periode.

Borgerrepræsentationens beslutning om lejeforhøjelsen vedrører følgende 13 kolonihaveforeninger:

Haveforening
H/F Bryggen
H/F Røde Mellemvej
H/F Engdal
H/F af 1907
H/F Vestereng
H/F Sundbyvang
H/F Energien
H/F Kongedybet
H/F Vestgrænsen
H/F Sydgrænsen
H/F Mejlgården
H/F Søndervang
H/F Bellevue

2. Lejeforhøjelse pr. havelod

År	Lejeforhøjelse årligt	Lejeforhøjelse pr. mdr.
1-10	3.807 kr.	317 kr.
11-70	8.466 kr.	706 kr.
71-	7.449 kr.	621 kr.

Satserne anvendes ens pr. havelod på tværs af alle 13 kolonihaveforeninger.

3. Regulering af lejeforhøjelsen

Den angivne lejeforhøjelse reguleres på 3 måder:

1) *Regulering af lejeforhøjelsen efter pris/lønniveau (p/l)*

   Satserne ovenfor er angivet i 2025 pris/lønniveau som vedtaget af Borgerrepræsentationen. Ved lejeforhøjelsens ikrafttræden for den enkelte forening reguleres satserne én gang frem til kommunens anvendte p/l-indeks på ikrafttrædelsestidspunktet for lejeforhøjelsen, så de faktisk opkrævede beløb svarer til de vedtagne 2025 p/l-satser omregnet til aktuelt p/l ved lejeforhøjelsens ikrafttræden. Beløbene vil derfor være højere end 3.807 kr. henholdsvis 8.466 kr. pr. havelod ved lejeforhøjelsens ikrafttræden.

2) *Regulering af lejeforhøjelsen efter nettoprisindeks*

   Lejeforhøjelsen reguleres årligt efter udviklingen i nettoprisindekset offentliggjort af Danmarks Statistik (NPI-regulering).

   Hvert år den 1. januar reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober-indekset 15 måneder forud for reguleringstidspunktet (gammelt indeks) til oktober-indekset 3 måneder forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

   De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende årlig leje x nyt indeks = ny årsleje}}{\text{gammelt indeks}}$$

   Første regulering sker førstkommende 1. januar efter lejeforhøjelsens ikrafttræden, jf. særskilt afsnit nedenfor.

   Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Det er dog en forudsætning, at Udlejer og Lejer i al væsentlighed stilles på samme måde som hidtil.

   Det præciseres, at både (i) lejeforhøjelsen som følge af kloakering og (ii) lejen efter lejekontrakten i øvrigt, dvs. lejen for grundarealet, reguleres efter nettoprisindekset. Reguleringen sker på samme tid og efter samme princip og der opkræves kun én samlet leje hos Lejer.

Det præciseres desuden, at reguleringen af lejen efter nettoprisindeks foretages efter den ovenfor nævnte engangsregulering af lejeforhøjelsen som følge af regulering efter pris/lønniveau.

3) *Regulering af lejeforhøjelsen ved Borgerrepræsentationens beslutning*

Københavns Kommune kan ændre eller regulere lejeforhøjelsen, herunder satser, indfasning og/eller tilbagebetalingsperiode, hvis Borgerrepræsentationen på et senere tidspunkt træffer ny beslutning herom. Når kloakeringsprojektet i de 13 haveforeninger er afsluttet, vil det blive vurderet, om forudsætningerne for beregning af lejeforhøjelsen stadig er gældende, og om dette skal give anledning til eventuelle justeringer af lejen. Regulering af lejen kan fx ske, hvis anlægsudgifter eller renteudgifter bliver højere eller lavere end forudsat. Det er Borgerrepræsentationen, der træffer beslutning om at revidere lejeforhøjelsens størrelse. Ændringer har virkning fra den i Borgerrepræsentationens beslutning fastsatte dato. Kommunen skal dog loyalt informere Lejer skriftligt om beslutningen og virkningstidspunktet så hurtigt som muligt efter vedtagelsen.

Udlejer kan gennemføre de nævnte reguleringer uden særskilt varsel over for Lejer, haveforeningerne eller lodlejerne.

Eksempel på regulering af lejen efter (i) og (ii) ovenfor:

Lejeforhøjelsen for en given haveforening træder (f.eks.) i kraft den 1. september 2028. Lejeforhøjelsen fremskrives i så fald én gang fra 2025 pris/lønniveau til 2028 pris/lønniveau. Herefter reguleres lejen den 1. januar 2029 efter nettoprisindekset med ændringen i indekset fra oktober 2027 til oktober 2028.

4. Ikrafttræden af lejeforhøjelsen

Lejeforhøjelsen træder i kraft fra og med den førstkommende 1. i en måned efter, at kloakanlægget i den enkelte kolonihaveforening kan tages i brug, og kloakken er tilsluttet det offentlige kloaksystem. Lejeforhøjelsen træder i kraft uden, at Udlejer skal sende varsel herom.

Det forhold, at enkeltlodder i haveforeningen ikke måtte have fået tilsluttet egne installationer til kloakanlægget, ændrer ikke tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden. Det er Lejers ansvar at sørge for, at disse tilslutninger finder sted.

5. Kloakering og lejeforhøjelse for de resterende kolonihaveforeninger

Udover de 13 kolonihaveforeninger oplistet ovenfor, skal et resterende antal kolonihaveforeninger, forventeligt 26 kolonihaveforeninger, kloakeres, jf. tabel nedenfor.

Udlejer har ret til på tilsvarende vis, jf. ovenfor, at gennemføre kloakering og opkræve en lejeforhøjelse herfor af Lejer vedrørende de resterende kolonihaveforeninger, når dette godkendes af Borgerrepræsentationen. Lejeforhøjelse herfor kan opkræves uden særskilt varsel. Der lægges samme principper til grund for lejeforhøjelsens beregning, regulering og ikrafttræden som for de 13 ovennævnte kolonihaveforeninger, medmindre Borgerrepræsentationen beslutter andet.

Udlejer forventer, at udgiften til kloakeringen og dermed lejeforhøjelsen for kloakeringen i de resterende kolonihaveforeninger, vil blive højere end for de første 13, som følge af myndighedskrav om regnvandskloakering i en større andel af kolonihaveforeningerne.

Lejer har ønsket, at der i tilbagebetalingsmodellen er indeholdt et solidaritetsprincip, så alle kolonihavelejere på tværs af alle 39 kolonihaveforeninger får den samme lejeforhøjelse efter endt kloakering, uanset hvad kloakeringsudgiften bliver i den enkelte forening.

Fastholdes dette princip for de resterende kolonihaveforeninger, kan det medføre en lejeforhøjelse for de 13 kolonihaveforeninger, når anlægsopgaven for de resterende kolonihaveforeninger er afsluttet.

Tabel: Resterende 26 kolonihaveforeninger

Haveforening
H/F Nokken
H/F Amager Strand
H/F Sønderbro
H/F Bredegrund
H/F Lynetten
H/F Vennelyst
H/F Sommerly
H/F Kløverblomsten
H/F Kløvermarken
H/F Rosen
H/F Strandhøj
H/F Strandlyst
H/F Bergmanns Have
H/F Frederiksholm
H/F Frem
H/F Sundbo
H/F Borgervænget
H/F Arbejdernes Haveforening
H/F 4. maj 1921
H/F Aldersro
H/F Blomsten
H/F Fremtiden
H/F Venners Lyst
H/F Øbro
H/F Nyvang
H/F Klausdalsbro

6. Øvrige udgifter uden for lejeforhøjelsen

Følgende forhold er ikke omfattet af kloakeringsprojektet og dermed af lejeforhøjelsen. Det påhviler Lejer at sikre, at Fremlejetager (haveforeningen) sørger for at formå de enkelte lodlejere til at udføre/betale udgifterne særskilt:

i. Frigravning på det enkelte havelod ved tilslutningspunkt
ii. Vandafledningsafgift (skønnet gennemsnitligt ca. 418 kr. pr. lod pr. år (2025-niveau) efter kloakering)
iii. Eventuel vandforsyningsløsning, der ikke indgår i kloakeringsprojektet

Udlejer er uden ansvar for det angivne estimat.

Derudover bærer den enkelte lodlejer udgifterne i følgende tilfælde, der blot er eksempler og som *ikke* er udtømmende angivet. Det er således ikke Udlejers ansvar eller risiko, at eksisterende afløb og rør opfylder myndighedskrav.

- Hvis lodlejer ikke har frigravet ved tilslutningspunktet/det sted, hvor afløb kommer ud af huset, sørger Udlejer alene for en skelbrønd 1 meter inde på loddet, og lodlejer skal selv betale for, at en autoriseret kloakmester tilslutter afløb til skelbrønden.

- Hvis lodlejers afløb er af en sådan karakter, f.eks. en haveslange, som Udlejer ikke kan tilslutte kloakken, er lodlejer ansvarlig for og skal betale for, at en autoriseret kloakmester udbedrer afløbet, inden kloakeringen starter. Er udbedringen ikke sket inden kloakeringen opstarter, sørger Udlejer for en skelbrønd 1 meter inde på loddet og lodlejer skal selv bekoste tilslutningen til skelbrønden.

- Hvis lodlejers afløb/rør ikke ligger i frostfri dybde, er det lodlejer, som hæfter for frostskader på det stykke, som ikke ligger i frostfri dybde og indtil det kommer ned i frostfri dybde. Udlejer har dog indvilliget i at koble på over frostfri dybde, men således at lodlejer er ansvarlig for frostskader.

7. Øvrige vilkår

Dette bilag har forrang i forhold til lejekontraktens generelle reguleringsklausuler for så vidt angår de forhold, der relaterer sig til kloakken.

Bilag:

Bilag 1: Borgerrepræsentationens beslutning af 26. juni 2025

Bilag 2: Borgerrepræsentationens beslutning af 18. september 2025