

# Lejekontrakt

**mellem**

Miljø- og Fødevareministeriet

NaturErhvervstyrelsen

CVR nr. 20 81 46 16

Pionér Allé 9

6270 Tønder

**og**

Kolonihaveforbundet

CVR nr. 16 15 46 28

Frederikssundsvej 304 A

2700 Brønshøj

om leje af "Sommerbyen Rønhøjgård" til kolonihaveformål

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DET LEJEDE .....	1
2.	IKRAFTTRÆDEN, OPSIGELIGHED, STAND VED OVERTAGELSE .....	1
3.	DET LEJEDES ANVENDELSE.....	2
4.	INDIVIDUELLE BEGRÆNSNINGER.....	2
5.	LEJENS STØRRELSE OG REGULERING.....	3
6.	SKATTER, AFGIFTER OG BIDRAG.....	4
7.	BETALINGSTID OG -STED .....	4
8.	ØVRIGE FORPLIGTELSE .....	5
9.	MISLIGHOLDELSE.....	6
10.	LEJEMÅLETS OPHØR OG AFLEVERING.....	6
11.	TVISTER .....	7
12.	FORSIKRING .....	7
13.	ØVRIGE BESTEMMELSER.....	7
14.	UNDERSKRIFTER .....	8

## Bilagsfortegnelse

bilag 1 : Matrikelkort over det lejede areal

### Definition:

Udlejer:	Miljø- og Fødevareministeriet, NaturErhvervstyrelsen
Lejer:	Kolonihaveforbundet
Fremlejer:	Haveforeningen
Kolonist:	Lejer af den enkelte have

## **1. DET LEJEDE**

- 1.1 Denne lejekontrakt ("Kontrakten") vedrører udlejning af et areal tilhørende Miljø- og Fødevarerministeriet til videre udlejning og anvendelse som kolonihaver.
- 1.2 Det lejede er i matriklen betegnet som matr. nr. 2a og 1f Ågerup By, Pederstrup, beliggende Ågerupvej 104, 2750 Ballerup, jf. bilag 1. Det lejede areal udgør 38,5247 ha og består af 510 kolonihavelodder. Lejebetalingen opkræves pr. have-lod. Der opkræves ikke lejebetaling for fællesarealer. I det omfang fællesarealer udgår af det lejede, medfører det ikke nedsættelse af lejeafgiften. Udføres der ledning, kabel og/eller rørarbejde, som medfører erstatning for en forringelse af arealet tilfalder erstatningen Udlejer. Udbetales der erstatning for gene tilfalder erstatningen Lejers eller dennes fremlejer.
- 1.3 Det lejede er udlagt som et varigt kolonihaveområde, jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver.

## **2. IKRAFTTRÆDEN, OPSIGELIGHED, STAND VED OVERTAGELSE**

- 2.1 Kontrakten træder i kraft den 1. april 2015.
- 2.2 Kontrakten er indgået for 25 år og 9 måneder, og udløber uden opsigelse den 31. december 2040.
- 2.3 Udlejer kan med 18 måneders varsel til udgangen af en måned opsiges kontrakten som led i udlejers afhændelse af det udlejede areal til en ny ejer, hvis formål med erhvervelsen er fortsat at udleje arealet som varige kolonihaver i overensstemmelse med de vilkår, som sælger opstiller herfor og som afspejler de hensyn, der ligger bag kolonihaveloven.
- 2.4 Såfremt lejemålet ophører i medfør af pkt. 2.3, er Udlejer forpligtet til at respektere Lejers aftaler med fremlejer og dennes aftaler med brugerne af de enkelte have-lodder. Udlejer er ikke forpligtet til at respektere lejens størrelse, og Udlejer kan ved lejemålets ophør i medfør af pkt. 2.3 med 18 måneders varsel til udgangen af en måned, kræve lejens størrelse genforhandlet.
- 2.5 Lejer overtager det lejede i den stand, hvori det forefindes på ikrafttrædelsestidspunktet.

### **3. DET LEJEDES ANVENDELSE**

- 3.1 Lejer er forpligtet til at fremleje det lejede til en haveforening med henblik på forsvarlig drift af de etablerede 510 kolonihavelodder.
- 3.2 Lejer kan ikke overdrage lejeretten til det lejede til andre end den nuværende fremlejer "Sommerbyen Rønhøjgård" uden udlejers skriftlige samtykke.
- 3.3 Det lejede kan alene anvendes til jordbrugsformål i form af kolonihaver og hertil naturligt knyttede anvendelsesformål, og det lejedes udnyttelse og anvendelse skal ske i overensstemmelse med den for området til enhver tid gældende lokalplanlægning. Det er tilladt på hver havelod at etablere en bygning til ophold samt et redskabsskur/udhus, såfremt dette sker under overholdelse af de for området gældende bestemmelser i lokalplan og regulativer.
- 3.4 Bortset fra, hvad der måtte følge af den lovlige benyttelse til kolonihaveformål, må Lejers og Fremlejers brug ikke medføre en forurening af det lejede, jf. også pkt. 3.3 og 4.2.
- 3.5 Lejer og dennes fremlejer må ikke uden Udlejers samtykke ændre på antallet af kolonihaver og daghaver.

### **4. INDIVIDUELLE BEGRÆNSNINGER**

- 4.1 Lejer er forpligtet til at informere og sikre kontraktretligt grundlag i forhold til den fremlejetagende haveforening om de individuelle begrænsninger, der er fastsat i pkt. 4 og 8. Haveforeningen skal i den forbindelse have indskærpet, at tilsidesættelser af disse begrænsninger er en grov misligholdelse af kontrakten. Manglende efterkommelse af påtale fra Udlejers side, kan bl.a. føre til, at Udlejer vil kræve den pågældende fremlejer ekskluderet som medlem af haveforeningen, og ved manglende efterkommelse af dette denne kontrakts ophævelse og i konsekvens heraf fremlejemålets ophævelse.
- 4.2 Anvendelsen af det lejede skal ske med respekt af den mellem Udlejer og Lejer indgåede aftale om, at kolonihaver beliggende på jord tilhørende Udlejer fra udgangen af år 2002 skal dyrkes uden brug af pesticider. Dette vil sige, at kemiske midler til beskyttelse, bekæmpelse eller regulering af plantevækst ikke må anvendes på jord tilhørende Udlejer. Derimod kan gødning og mikronæringsstoffer, midler til bekæmpelse eller afværgning af hvirveldyr eller plantebeskyttelsesmidler, der anvendes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler om økologisk jordbrugsproduktion godt anvendes. De enkelte havebrugere er således forpligtet til at dyrke haverne uden brug af pesticider.

- 4.3 Helårsbeboelse må ikke finde sted på det lejede. Natophold må ikke finde sted i tidsrummet 1. november til 1. april, bortset fra i perioden 20. december til 2. januar, i skolernes vinterferie samt i påskehelligdagene. Dog skal gældende bestemmelser om ophold i lokalplanen altid respekteres. Ingen person må anmelde folkeregisteradresse på det lejede.
- 4.4 Ved overdragelse af kolonihavelodder er det ikke tilladt nogen at modtage eller kræve vederlag eller betinge sig, at den nye bruger indgår anden retshandel, som ikke er et led i brugsretsaftalen vedrørende kolonihavelodden.
- 4.5 Uanset bestemmelsen i pkt. 4.4 skal det være tilladt Lejer at fastsætte nærmere regler, hvorefter den fremlejetagende haveforening ved indgåelse af ny brugsretsaftale kan kræve betaling på den ophørende brugers vegne for dennes udgifter til opførelse af bygninger o.l. Udlejer er bekendt med lejers vurderingsregler på tidspunktet for indgåelse af denne kontrakt, og såfremt Lejer ønsker at foretage væsentlige ændringer i disse forelægges Udlejer til udtalelse.
- 4.6 Lejer forpligter sig, i overensstemmelse med Naturstyrelsens vejledning nr. 9961 af 26. november 2014, til at sikre, at der føres en venteliste, der er offentligt tilgængeligt, og til at sikre at kolonihaverne tilbydes i prioriteret rækkefølge.

## **5. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING.**

- 5.1 Den årlige leje for det lejede sammensættes af en grundleje jf. pkt. 5.2 og et evt. byggemodningstillæg, jf. pkt. 5.4.
- 5.2 Den samlede grundleje på Sjælland er på ikrafttrædelsestidspunktet fastsat til kr. 726.627,60 årligt, eller kr. 1.424,76 kr. pr. kolonihavelod gældende for 2015.
- 5.3 Beløbet i pkt. 5.2 reguleres med stigningen/faldet i Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks (årsgennemsnit i 2000=100).

Lejen for 2016 er beregnet ud fra stigningen i forbrugergennemsnittet fra 2013 (årsgennemsnit 129,9) til 2014 (årsgennemsnit 130,6). Lejen vil fremover blive reguleret i overensstemmelse med foranstående principper hvert års 1. januar.

For årene 2016, 2017, 2018 og 2019 vil der være en ekstraordinær årlig stigning på 5 %.

Jordlejen for 2016 bliver således:  $(1.424,76 \times 130,6 \times 1,05)/129,9 = 1.504,06$  kr. Beregningen af lejen vil fremadrettet blive beregnet på samme vis, hvor der efter 2019 dog ikke vil blive tillagt den ekstraordinære lejestigning.

- 5.4 Ved indgåelsen af nærværende lejeaftale er der ikke af Udlejer afholdt byggemodningsudgifter, som ikke allerede er tilbagebetalt af Lejer, hvorfor der ikke uden særlig aftale herom skal betales byggemodningstillæg.

## **6. SKATTER, AFGIFTER OG BIDRAG**

- 6.1 Lejer betaler alle ejendomsskatter (dækningsafgift), afgifter og bidrag, herunder bidrag for vand, vandafledning, driftsbidrag til kloak, rensningsanlæg, renovation, vej- og stibelysning.
- 6.2 Lejer sikrer, at Haveforeningen som fremlejer bliver forpligtet til at tilmelde de i punkt 6.1 udgifter til betaling via Betalingservice.

## **7. BETALINGSTID OG -STED**

- 7.1 Den til enhver tid gældende leje, jf. pkt. 5.1- 5.4 betales efter påkrav halvårligt bagud hver den 30. juni og den 31. december hver gang med halvdelen af den årlige leje. Udlejer fremsender i løbet af hvert års 1. kvartal meddelelse om lejens størrelse og betaling det pågældende år.
- 7.2 Alle betalinger i henhold til lejeaftalen er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

## 8. ØVRIGE FORPLIGTELSER

- 8.1 Forpligtelser over for det offentlige, således som de foreligger på ikrafttrædelsestidspunktet, eller som de senere måtte opstå med hensyn til det lejede, skal respekteres af Lejer og af den fremlejetagende haveforening. Med hensyn til ejendommens anvendelse til kolonihaver, herunder bebyggelses- og benyttelsesindskrænkninger må Lejer selv føre eventuelle nødvendige forhandlinger med beliggenhedskommunen og andre offentlige myndigheder samt private og afholde de nødvendige udgifter vedrørende etablering og vedligeholdelse af; kloakering, vej- og afvandingsforhold, renovation, el- og vandforsyning, bebyggelses- og benyttelsesindskrænkninger m.m.
- 8.2 Idet omfang Udlejer pålægges at afholde udgifter til etablering eller vedligeholdelse, vil udgiften blive tillagt lejen som tillægsleje jf. punkt 5.
- 8.3 Har Lejer eller dennes fremlejer foretaget ændringer, installationer m.v. i det lejede tilhører installationerne Udlejeren. Lejeren eller dennes fremlejer har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer. Ved lejeforholdes ophør er Lejeren eller dennes fremlejer forpligtet til på Udlejers forlangende at retablere det lejede, med mindre Lejeren eller dennes fremlejer har opført det etablerede med Udlejers samtykke. Lejer og dennes fremlejer er ikke på eget initiativ berettiget til at foretage retablering med mindre dette er særskilt aftalt.
- 8.4 Alle grundejerforpligtelser i forbindelse med det lejede påhviler Lejer, herunder vedligeholdelse af adgangsveje og stier til og på det lejede og veje ud for det lejede.
- 8.5 Det lejede inklusiv tilgrænsende skråningsarealer skal holdes i pæn og vel vedligeholdt stand og benyttelsen må ikke medføre gener af nogen art for omgivelser og naboer.
- 8.6 Lejer og fremlejer skal efterkomme Udlejers anvisninger med hensyn til renholdelse af arealerne.
- 8.7 Renholdelse – herunder snerydning, samt strøning af salt-/grus i glat føre – af adgangsveje og stier til og på det lejede og veje ud for det lejede, påhviler Lejer.
- 8.8 Eventuelle anlagte overkørsler til det lejede vedligeholdes af Lejer.
- 8.9 Oprensning af eventuelle grøfter, lovpligtig bekæmpelse af uønskede planter på det lejede eller ud for det lejede, der ikke allerede måtte påhvile andre, påhviler Lejer.
- 8.10 Beskæring af randbeplantning, der tilhører Udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med Udlejer.

- 8.11 Vedligeholdelse af eksisterende hegn, herunder klipning af hække påhviler Lejer.
- 8.12 Lejer er pligtig til at deltage i udgiften til drift og vedligeholdelse af de eventuelt Udlejer tilhørende pumpestationer og tilhørende kloakanlæg m.v. på det lejede samt i udgiften til elforbruget til drift af disse anlæg.

## **9. MISLIGHOLDELSE**

- 9.1 Misligholdelse af kontrakten, herunder forpligtelsen til rigtig og rettidig betaling af leje, ejendomsskat og afgifter, berettiger Udlejer til at ophæve Kontrakten, hvis Lejer ikke efter skriftligt påkrav herom inden syv hverdage berigtiger det pågældende forhold.
- 9.2 Opføres bebyggelse i strid med pkt. 3.3, eller modtager Udlejer påkrav om lovliggørelse af eksisterende byggeri, kan Udlejer kræve fremlejemålet ophævet - såvel i forhold til Haveforeningen og som i forhold til den pågældende kolonist, hvis påbud ikke efterkommes. Lejer er forpligtet til at sikre det fornødne aftaleretlige grundlag i forhold til fremlejer og de respektive kolonister herom.

Er bebyggelsen ikke fjernet eller bragt i overensstemmelse med pkt. 3.3 inden tre måneder efter Udlejers skriftlige påkrav herom, kan Udlejer kræve lovliggørelse for Lejers eller dennes fremlejer regning. Lejer henvises til at søge regres hos dennes fremlejer eller den pågældende kolonist.

- 9.3 Overtrædelse af de individuelle begrænsninger i pkt. 4 er grov misligholdelse, der berettiger Udlejer til at ophæve Kontrakten. Ophævelsesprocedure kan dog suspenderes, hvis Lejer godtgør, at der er iværksat effektive skridt med henblik på at bringe misligholdelsen til ophør.

## **10. LEJEMÅLETS OPHØR OG AFLEVERING**

- 10.1 Ved lejemålets ophør, herunder ophør som følge af misligholdelse af Kontrakten, skal Lejer – medmindre andet skriftlig er aftalt - aflevere det lejede i den stand som det forefindes ved lejeaftalens ophør, og således at grunde er tømte og ryddeliggjorte. Alle anlæg og beplantninger på det lejede tilfalder Udlejer uden vederlag.
- 10.2 Såfremt lejemålet ophører i kraft af Udlejers opsigelse i medfør af pkt. 2.3, er Lejer berettiget til at aflevere det lejede i den stand det forefindes i på opsigelsestidspunktet under forudsætning af, at der ikke foreligger forhold, som Lejer i øvrigt er forpligtet til at berigtige.



- 10.3 Hvis Lejer på ophørsdagen ikke har ryddet det lejede, jf. pkt. 10.1, og dette ikke beror på særskilt aftale, er Udlejer berettiget til at foretage rydning for Lejers regning. Lejer skal betale leje, indtil rydning har fundet sted samt erstatte Udlejer ethvert tab i den anledning.

## **11. TVISTER**

- 11.1 Retsforholdet ifølge Kontrakten og dens fortolkning afgøres efter dansk ret.
- 11.2 Alle tvistigheder – herunder ethvert spørgsmål om forståelsen og fortolkning af Kontrakten, dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse – skal så vidt muligt løses mellem parterne i mindelighed. Hvis parterne er enige herom, kan der inddrages en uvildig mægler til løsning af tvisten. Udgiften til mægleren afholdes af parterne i fællesskab, medmindre mægleren fastslår, at årsagen til konflikten hovedsageligt kan tillægges den ene part.
- 11.3 Hvis tvisten ikke kan løses gennem parternes forhandling eller ved mægling, er hver af Parterne berettiget til at kræve uoverensstemmelsen afgjort ved byretten i den retskreds, hvor det lejede er beliggende.

## **12. FORSIKRING**

- 12.1 Det påhviler Lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring med følgende dækningsomfang: Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader, der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, strøning m.v. Forsikringspræmien betales af Lejer eller dennes fremlejer.
- 12.2 Lejer er forpligtet til enhver tid på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

## **13. ØVRIGE BESTEMMELSER**

- 13.1 Lejer er forpligtet til at underkaste sig eventuelle ændringer i Kontrakten, uanset om ændringerne er mere byrdefulde for Lejer, såfremt sådanne ændringer er nødvendiggjort af krav fra myndigheder, herunder krav som følge af ændret lovgivning.
- 13.2 Lejer er berettiget til for egen regning at lade Kontrakten tinglyse på det lejede.

**14. UNDERSKRIFTER**

14.1 Kontrakten underskrives i to originale eksemplarer.

Dato: 15/12 2015

For Udlejer



Lene Sørensen

Enhedschef

Natur- & Jordfordeling

Dato: 26/10 2015

For Lejer



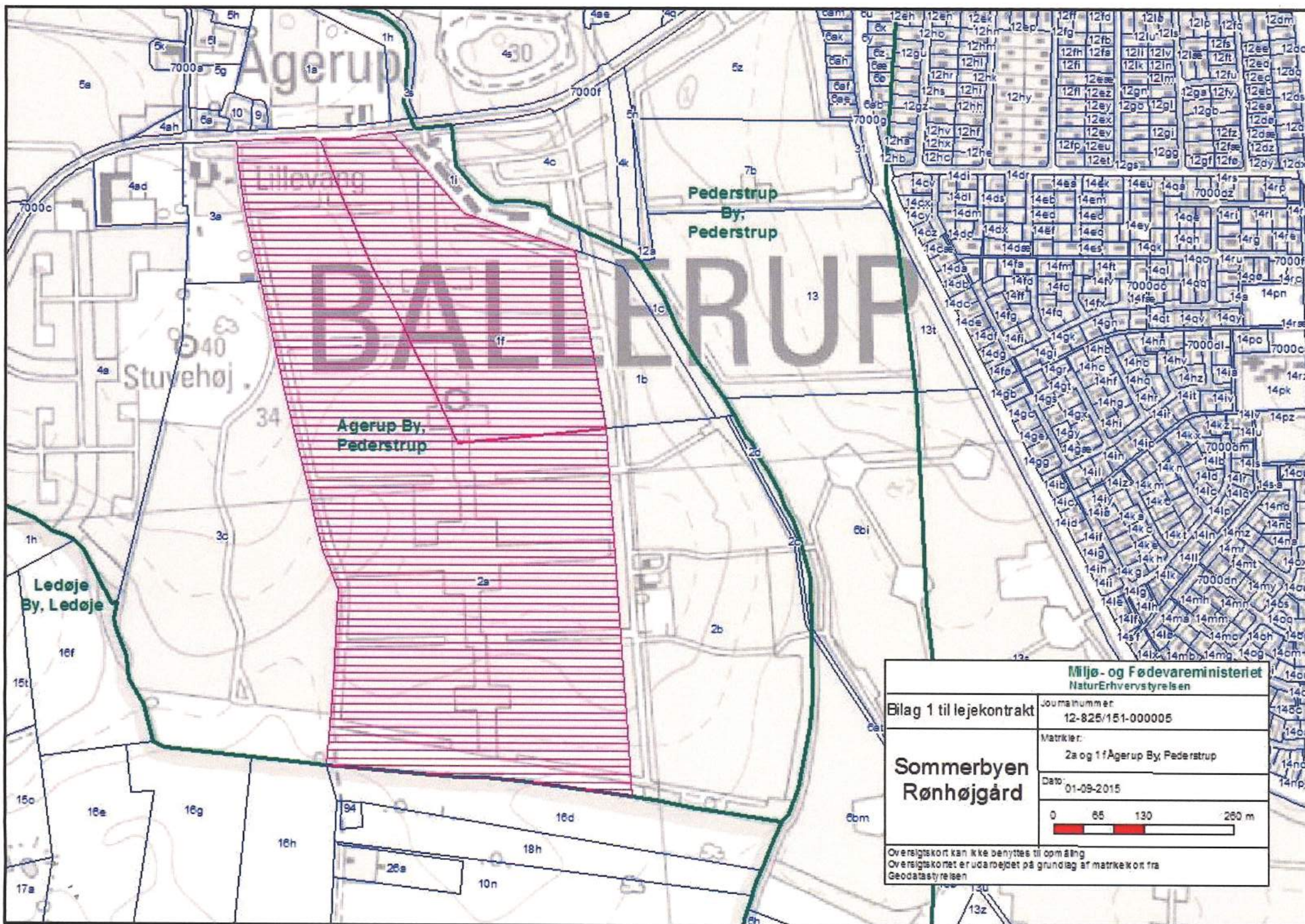
Preben Jacobsen

Formand

Kolonihaveforbundet



Tiltrådt af Formanden for kredsen



<b>Miljø- og Fødevarerministeriet</b> NaturErhvervstyrelsen	
<b>Bilag 1 til lejekontrakt</b>	Journalsnummer: 12-825/151-000005
<b>Sommerbyen Rønhøjgård</b>	Matrikler: 2a og 1f Agerup By, Pederstrup
	Dato: 01-09-2015
<small>           Oversigtskort kan ikke benyttes til opmåling            Oversigtskortet er udarbejdet på grundlag af matrikelkort fra            Geodatastyrelsen         </small>	