

# Lejekontrakt

Brønderslev Kommune (i det efterfølgende kaldet "Kommunen" eller "Ejeren" udlejer herved til Kolonihaveforbundet, Brønderslev afdeling (i det efterfølgende kaldet "Afdelingen" eller "Lejeren").

Det lejede areal udgør matr.nr.2ua Thorsmark, Brønderslev jorder Oversigtskort – arealet er indrammet med rød stiplede linje: Udlejningen sker i øvrigt på følgende vilkår:

**§ 1. Genstand for lejemålet** Genstand for lejemålet er det ovenfor nævnte areal samt det på matriklen beliggende fælleshus. Arealet må kun benyttes i overensstemmelse med de i nærværende kontrakt fastsatte bestemmelser. Lejeren overtager arealet i den stand, hvori det forefindes ved det første lejemåls påbegyndelse 1. april 1975. Lejeren er pligtig til at respektere den udarbejdede parcel-og vejplan, således som den er godkendt af Brønderslev Kommune.

**§ 2. Lejetiden** Lejemålet er påbegyndt den 1. april 1975, og vedvarer, indtil det med 3 års forudgående varsel fra en af siderne opsiges til ophør en 1. april. Lejemålet er fra udlejers side – bortset fra misligholdelses tilfælde – uopsigeligt indtil 31. december 2051, til hvilket tidspunkt det automatisk ophører uden opsigelse. Senest 3 år før lejemålets automatiske ophør kan på lejerens initiativ optages forhandling om lejemålets eventuelle fortsættelse og vilkårene herfor efter det fastsatte ophørstidspunkt. Uanset bestemmelsen i 2. stykke har ejeren ret til hel eller delvis opsigelse af lejemålet på vilkår, der fremgår af gældende lov. Såfremt Kolonihaveforbundet eller dets lokalafdeling ophæves, eller af andre grunde bliver ude af stand til at opfylde sine forpligtelser efter nærværende lejeaftale, skal lejeren have ret til at opsiges lejeaftalen med 1 års varsel til en 1. april. Lejeren er ikke berettiget til at foretage delvis opsigelse af de udlejede arealer. Men måtte den situation opstå, at det på grund af manglende udlejningsmuligheder fra lejeren eller af anden grund er magtpåliggende for lejeren at afstå en del af lejemålet, vil der kunne forhandles med kommunen om en løsning.

**§ 3. Lejeafgiften** Den årlige leje andrager for 2016 samlet 25.963 kr. Klubhus 2.588 kr. Pr. kolonihave (85 stk.) 275 kr. svarende til 23.375 kr. Næste lejeregulering finder sted 2020, på grundlag af forbrugerprisindeks for januar 2005. Lejen, der er fastsat efter forbrugerprisindekset for januar 2000 (215,5), reguleres hvert 5 år. Regulering beregnes som: Regulert leje = leje x nyt indeks : gammelt indeks.

**§ 4. Lejeafgiftens betaling** Lejeafgiften betales forud 1/1 og 1/10. Betalingen anses for rettidig, såfremt den sker senest den anførte betalingsdato. Alle betalinger sker til Brønderslev Kommune.

**§ 5. Servitutter** Lejeren skal respektere de på de lejede arealer påhvilende byrder og servitutter. Medhensyn til de på ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen. Det bemærkes, at området er omfattet af lokalplan 1878-01. Område til kolonihaver ved Vestskoven. Området er beliggende i byzone. Nærværende lejeaftale forudsætter, at lejeren foranlediger håndhævet til fulde de forpligtelser, der i det hele påhviler de enkelte "haveejere", alt i overensstemmelse med nærværende lejeaftale med dertil knyttede bestemmelser som kommuneplan, servitutter, vedtægter, regulativer m.v.

**§ 6. Ændringer i omfanget af det lejede** Hvis ejeren i lejetiden får brug for det lejede areal, kan ejeren med 3 års varsel opsiges lejemål til ophør 1. april imod at yde lejeren erstatning for de lejede tilhørende anlæg og bygninger m.v. som er beliggende på de af ejeren fordrede arealer. Ved erstatningens fastsættelse skal der tages hensyn til den tilstand, anlæg og bygninger befinder sig i på ophørstidspunktet samt til den tilbageværende del af

uopsigeligheds perioden. Kan der ikke blive enighed om erstatningen, afgøres erstatningsspørgsmålet ved voldgift jfr. 24. I stedet for at yde erstatning som foran nævnt kan ejeren vælge at forlange lejeren tilhørende anlæg og bygninger flyttet til et andet bekvemt beliggende areal af nogenlunde samme størrelse, som ejeren da er pligtig til at anvise og således, at ejeren betaler flytteomkostninger og øvrigt tab for lejeren efter overenskomst eller fastsat ved voldgift jfr. 24. Såfremt ejeren skønner, at mindre afstand af det udlejede areal til veje, forsyningsledninger, transformatorstationer eller lignende er nødvendige, må lejeren finde sig heri uden opsigelse mod en erstatning. Kan der ikke blive enighed om erstatningen, afgøres erstatningsspørgsmålet ved voldgift jfr. 24.

**§ 7. Det lejedes anvendelse** Det lejede areal skal i lejetiden uafbrudt benyttes til småhaver (kolonihaver, fritidshaver) i overensstemmelse med planen, således at de enkelte haver overlades til og drives af haveforeningens medlemmer. Det lejede må ikke anvendes erhvervsmæssigt. Arealet, der er indrammet med blå på "oversigtskort", kan anvendes til køkkenhaver. Såfremt haverne nedlægges eller Kolonihaveforbundet eller den lokale afdeling heraf ophæves, er ejeren berettiget til at ophæve lejemål med 1 års varsel til en 1. april jfr. Å§ 2. Lejeren skal holde samtlige grøfter og vandløb på det lejede forsvarligt oprensede og vedligeholde alle dræn, underløb og overkørsler. Såfremt grøfter eller vandløb ønskes rørlagt, sker dette efter forudgående godkendelse af ejeren ved lejerens foranstaltning og på dennes bekostning. Såfremt dræn afbrydes ved anlægget af haver m.v., skal der etableres eller omlægges af lejeren og på dennes bekostning. Søerne og de udlagte naturområder må kun ændres efter aftale med ejeren. Lejeren skal vedligeholde de på det lejede areal bestående beplantninger og levende hegn, ligesom lejeren skal vedligeholde alle nyplantninger. Der må ikke bortfjernes eller sælges grus, sten, ler eller lignende fra det lejede areal. Der må ikke drives jagt på det lejede areal. Der er ingen fiskeret til tilgrænsende vandløb. Der må ikke ske husdyr- og fjerkræhold på det lejede.

**§ 8. Fremleje** Kolonihaveforbundet respektive lokalafdelingen bestemmer nærmere udlejning. Adgang til at blive medlem af Kolonihaveforbundet og dets lokalafdeling skal, så længe lejeforholdet består, stå åben for enhver i Brønderslev Kommune bosat person. Det er en absolut og ufravigelig regel, at udlejning af havelodder kun må ske til personer med fast bopæl i Brønderslev Kommune. Ingen må samtidig være bruger af mere end én havelod. Lejeren afholder selv alle udgifter ved havernes anlæggelse. Ved indgåelse af lejekontrakt anvendes den lejekontrakt, der er udarbejdet af Kolonihaveforbundet. Lejen fastsættes af generalforsamlingen. Ved salg af kolonihavehus anvendes dokumentet, der er udarbejdet af Kolonihaveforbundet eller et andet dokument anbefalet af Kolonihaveforbundet ved salg af kolonihavehuse. Lejeren forpligter sig til i sine vilkår og betingelser for fremleje at fastsætte alle sådanne bestemmelser, som ejeren måtte kræve overholdt af de enkelte "havelejere", herunder bestemmelser, som har sit grundlag i gældende byplaner, servitutter, vedtægter, regulativer m.v. Nye brugere af de enkelte havelodder skal optages efter en venteliste, jf. reglerne i Kolonihaveloven. Ventelisten skal ikke anvendes ved genudlejning til den person, der senest har lejet havelodden. Venteliste skal ikke anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det drejer sig om slægtninge i op- og nedstigende linje, herunder børn, børnebørn og forældre, ægtefællen, den registrerede partner og ægtefællens eller den registrerede partners slægtninge i ret op- og nedstigende linje, herunder f.eks. ægtefællens søbørn, hvis lejer sidder i uskiftet bo med dem. Lejeren er overfor ejeren forpligtet til at underrette de enkelte "havelejere" om de relevante bestemmelser i nærværende lejekontrakt og forpligtet til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes. Lejerens love og vedtagelser må ikke være i strid med nærværende lejekontrakt. Såfremt lejeren ikke har mulighed for at udnytte hele arealet, er ejeren berettiget til at udnytte det restende areal, derunder tiludleje – eventuelt gennem et andet selskab – til fritidshaver eller andet fritidsformål, således at nærværende lejeaftale da indskrænkes til at omfatte de haver, som lejeren på et nærmere angivet tidspunkt måtte have overtaget. Ejeren indrømmer dog lejeren fortrinsret til at overtage de resterende arealer eller dele deraf på de i nærværende kontrakt indeholdt vilkår efter ovennævnte tidspunkt, således at

ejeren indrømmer lejereren en forlejeret. Forlejeretten kommer til udtryk således, at ejeren i tilfælde af påtænkt udleje til andenside, da skal tilbyde lejereren adgang til at overtage det pågældende areal. Der indrømmes lejereren 14 dages frist efter anbefalet meddelelse fra ejeren, til at erklære sig om han ønsker at udnytte forlejeretten. Denne forlejeret for lejereren er bortfaldet, hvis nævnte 14 dages frist overskrides.

**§ 9. Lejemålets ophør** Lejereren forpligter sig til, såfremt ikke anden aftales træffes med ejeren, ved lejemålets ophør at aflevere arealet i samme stand, som det er overtaget, fuldstændig ryddeliggjort (herunder for fundamenter og lignende) samt at afproppe alle ikke i brugværende rørledninger. I mangel heraf er ejeren berettiget til at lade arealet ryddeligggøre for lejerens regning. Eksisterende træer må kun fjernes i det omfang ejerens godkendelse foreligger

**§ 10. Klubhus** De på ejendommen Ålandsvej 11 værende bygninger er overladt til lejereren til benyttelse som klubhus. De pågældende bygninger er overtaget i den stand, som de var i, og lejereren skal bære alle vedligeholdelsesarbejder indvendigt og udvendigt. Hvis bygningerne overtages af lejereren, vil der ikke være adgang for andre uden lejerens godkendelse *Såfremt bygningen købes af lejerne, skal indretningen ikke længere godkendes af ejeren.*

**§ 11. Anlæg og bygninger** Opførelse eller væsentlig forandring af anlæg, bygninger, skure eller lignende på fællesarealerne, må kun ske efter forud hos ejeren indhentet tilladelse. Tegninger til de anlæg og bygninger, der agtes opført, skal, forinden arbejdets påbegyndelse, forelægges ejeren til godkendelse. Bygninger og øvrige på arealet værende anlæg m.v. skal af lejereren vedligeholdes på en efter ejerens skøn forsvarlig måde og skal have et ordentligt udseende. På havelodderne må ikke opføres huse til helårsbeboelse, og fritidshusene må ikke benyttes til helårsbeboelse. Fremleje af fritidshusene er ikke tilladt. Overnatning må kun ske i sommerhalvåret fra 1. april til 1. oktober og uden for dette tidsrum kun kortvarige perioder, weekends o.lign. "Havelejerne" skal have fast bopæl i Brønderslev Kommune. Bestyrelsen kan til enhver tid forlange dokumentation for dette. Der må ikke på arealet anlægges vandbassiner, dog må derefter godkendelse af bestyrelsen anlægges mindre havedame.

**§ 12. Opførelse af bygninger på havelodderne** Forinden opførelse af bygninger på havelodderne påbegyndes, skal "havelejerne" indhentet en godkendelse af byggeriet fra haveforeningens bestyrelse. Byggeriet skal opfylde de krav, der er stillet i lokalplanen for området. Vandindlæg i bygninger og afløbsanlæg under enhver form må kun udføres efter forud indhentet godkendelse hos myndighederne i hvert enkelttilfælde, jfr. § 13 og § 14.

**§ 13. Afløbsanlæg** I de opførte fritidshuse må der installeres et tørkloset på hver havelod. Latrinen må ikke bortskaffes ved nedgravning på egen havelod. Såfremt der kan opnås tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser (kommunen) kan spildevand fra køkken og håndvask (men ikke fra toilet) afledes til nedsivningsanlæg på egen havelod. Tilladelsen til etablering af nedsivningsanlæg for spildevand fra køkken og håndvaske kan til enhver tid ændres eller tilbagekaldes uden erstatning, hvis det måtte vise sig ønskeligt af hensyn til fare for forurening af vandforsyningsanlæg, hvis kloakering gør anden afledning mulig eller hvis hensynet til miljøbeskyttelse i øvrigt gør det ønskeligt. Hvis enten lejereren fremsætter ønske om kloakering, eller kloakering bliver krævet af kommunen på grund af kloakering af tilgrænsende eller nærliggende arealer eller af miljø- og sundhedsmyndighederne på grund af miljø- og sundhedsmæssige forhold, indgås der en aftale mellem ejer og lejer omfor deling af udgifter, samt arbejdes udførelse. Kloakering skal i så fald ske i overensstemmelse med myndighedernes krav. Afløbsanlæg under enhver form må kun udføres efter forudindhentet godkendelse hos myndighederne i hvert enkelt tilfælde.

**§ 14. Vandforsyning** Der må ikke af lejereren foretages vandindvinding på det lejede areal. Der er fremført en vandledning, som er afsluttet med en hovedstophane ved grænsen til det lejede. Samme sted er områdets vandmåler placeret. Lejereren udfører og bekoster selv etablering og vedligeholdelse af ledningsanlæg på det lejede. Der må indlægges vand på hvert enkelt

havelod. Stikledningen skal i så fald afsluttes umiddelbart indenfor haveloddens skel med en aftapningshane. Såfremt der ønskes foretaget indlæg af vand i bygninger på havelodderne må det kun ske efter forud indhentet tilladelse i hvert enkelttilfælde. Ved vandindlæg i bygninger skal der etableres et afløbsanlæg som anført i § 13. Ethvert ledningsanlæg skal ske i overensstemmelse med vandforsyningens reglement og vedtægter. Alle afgifter og udgifter i forbindelse med vandforsyningen skal udredes af lejereren efter de til enhver tid af vandforsyningen fastsatte regler. Lejeren fordeler selv udgifterne på de enkelte "havelejere".

**§ 15. Dagrenovation** I sommerhalvåret fra 1. april til 30. september skal der etableres dagrenovation efter den sædvanlige og til enhver tid for Brønderslev Kommune gældende ordning. Dagrenovation må ikke nedgraves i jorden. Alle afgifter og udgifter i forbindelse med dagrenovation skal udredes af lejereren, som selv nærmere fordeler udgiften på de enkelte "havelejere".

**§ 16. Elforsyning** Det er tilladt lejereren for egen bekostning af lade foretage EI-forsyning efter de til enhver tid gældende regler for elforsyning af kolonihaveområder. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

**§ 17. Forsikringer** Det påhviler lejereren at holde det lejede forsikret, herunder for krav for skade på anden- og tredjemand. De af lejereren udførte eller lejede anlæg og bygninger skal holdes forsikret til nyværdi for skade ved brand, storm og vand. Alle forsikringspræmier betales af lejereren.

**§ 18. Skatter og afgifter** Skatter og afgifter af selve det lejede areal betales af ejeren, medens skatter og afgifter af de af lejereren eller "havelejereren" på arealet ejede eller lejede anlæg og bygninger m.v. betales af lejereren. Kloakafgifter, der måtte blive pålagt det lejede m.v., jfr. § 13, betales af lejereren. Lejeren betaler alle afgifter, herunder tilslutningsafgifter til vand, vandafledning og elektricitet, jfr. § 14, § 13 og § 16. Lejeren betaler enhver forbrugsafgift.

**§ 19. Hegn og veje m.m.** De på det lejede areal overfor naboejendommene påhvillende gamle/eller nye hegnsforpligtelser overtages af lejereren. Lejeren skal påse, at naboerne opfylder deres hegnsforpligtelse overfor det af ham lejede areal. Lejeren skal anlægge og vedligeholde alle veje, pladser, gange, stier og andre fællesarealer på det lejede areal undtaget det vejareal, der udgør Ålandsvej. Lejeren skal, hvor ikke andet er bestemt i nærværende lejekontrakt, overtage de af grundejerne i henhold til gældende love og vedtægter påhvillende forpligtelser. Lejeren skal være underkastet de bestemmelser, som ejeren måtte træffe angående ordenens opretholdelse på veje og stier m.m. Veje og stier må ikke uden ejerens tilladelse spærres for offentligheden. Ved færdsel til og fra det lejede skal de udlagte veje og stier benyttes. Bilkørsel må normalt kun ske på stamvejene. Parkering skal som udgangspunkt ske på det ved tilkørselsvejen reservede areal til parkering, dog må der parkeres en bil ved hver parcel.

**§ 20. Beplantningsbestemmelser** I haveloddernes skel skal plantes hække. Der skal overalt anvendes samme hække og deres højde må ikke overstige 1,7 m. Plankeværk, stakit eller lignende må ikke opføres. Lejeren sørger for beplantning af grønne fælles- og friarealer og sætning af levende hegn i haveselskabets matrikulære skel efter en af ejeren godkendt plan. Fremtidig vedligeholdelse påhviler lejereren.

**§ 21. Offentlige arbejder og ledninger** Lejeren må finde sig i de ulemper, der frem kommer ved udførelsen af offentlige arbejder uden for det lejede areal og kan ikke i sådanne anledninger gøre krav på erstatning eller fradrag i lejeafgiften. Ejeren er berettiget til 'mod at erstatte lejereren det derved direkte forvoldte tab' at lade anbringe ledninger, lamper og lignende på delejeren tilhørende bygninger samt til at føre fjernvarme-, vand-, gas, telefon, elektricitets- og kloakledninger m.v. ind over eller under det udlejede areal, når lejereren ikke derved hindres i udøvelsen af den i kontrakten hjemlede brug af arealet.

**§ 22. Misligholdelse** Såfremt lejeafgiften eller nogen anden i kontrakten fastsat afgift eller ydelse trods påkrav udebliver 8 dage over forfalds- og løbetid, eller der sker udlæg eller udpantning hos lejerens, eller lejerens bo bliver taget under konkursbehandling, eller lejerens på anden måde væsentligt misligholder kontrakten, er ejeren berettiget til straks og uden opsigelse at hæve lejemålet. Lejerens er i så fald pligtig til straks og uden erstatning inden for en af ejeren fastsat frist at fraflytte og ryddelig gøre arealet som angivet i § 9. Efterkommer lejerens ikke et sådant krav, kan ejeren på lejerens bekostning ved fogeden lade sig indsætte i besiddelsen af det udlejede. Lejerens er i alle tilfælde pligtig at betale leje for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham med almindelig varsel, og til at erstatte ejeren ethvert af misligholdelsen følgende tab.

**§ 23. Tilsyn** Ejers repræsentanter skal være berettiget til at påse, at det udlejede areal kun benyttes i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser, og skal derfor til enhver tid have adgang til arealet. Dersom lejerens efter ejers skøn på noget tidspunkt undlader at opfylde sine forpligtigelser med hensyn til vedligeholdelse, renholdelse eller lignende, er ejeren berettiget til, efter udløbet af en af denne fastsat frist til forholdets berigtigelse, at indbringe spørgsmålet for den i § 24 nævnte voldgiftsret.

**§ 24. Syn og voldgift** Synsforretninger ifølge nærværende lejekontrakt afholdes af ejers tilsynsførende. En kendelse af den tilsynsførende, som ikke kan godkendes af lejerens, samt eventuelle tvivlsspørgsmål vedrørende denne lejekontrakt vil være at indanke for en i det enkelte tilfælde oprettet voldgiftsret, hvortil hver af parterne vælger et medlem, medens dommeren i Hjørring retskreds fungerer som opmand. Når den ene part har valgt sit medlem af voldgiftsretten, men den anden part ikke inden 14 dage efter valget er meddelt ham, har valget sit, er den første part berettiget til også at vælge den anden voldgiftsmand. Voldgiftsretten fastsætter omkostningerne og disses fordeling mellem parterne. En afsagt kendelse er endelig. Tilkendte erstatninger skal betales kontant, så snart kendelsen foreligger. Skulle lejerens i lejetiden anse sig forurettet fra ejers side, skal han påtale sagen inden 4 uger, efter at den handling er foretaget eller undladt, hvorved han føler sig forurettet, da han i modsat fald intet krav skal kunne gøre gældende. Spørgsmål om lejeafgiftens størrelse kan ikke indbringes for en voldgiftsret.

**§ 25. Værneting** Ethvert spørgsmål denne lejekontrakt vedrørende imod lejerens, dennes bo eller efterfølger bliver at forfølge som underretssag ved retten i Hjørring eller som landsretssag ved Vestre Landsret.

**§ 26. Omkostninger** Alle med lejekontraktens oprettelse, stempeling og eventuelle tinglysningsomkostninger afholdes af lejerens. Udstykning og matrikulering m.v. betales af ejeren. Tilstedeværende skelmærker skal bevares omhyggeligt. Tabtgåede eller ødelagte skelmærker reableres af lejerens og på dennes bekostning.

**§ 27. Lejekontrakten** Den om lejemålet oprettede lejekontrakt forbliver i ejers besiddelse, medens lejerens får udleveret en genpart af lejekontrakten. Fra Brønderslev Kommunes side er nærværende kontrakt indgået under forbehold af respektive myndigheders godkendelse. Brønderslev den Som lejer: Som ejer: Kolonihaveforbundet erklærer sig herved indforstået med at opfylde alle lejerens (afdelingens) forpligtigelser i henhold til nærværende kontrakt, såfremt lejerens (afdelingen) måtte misligholde disse.