

Lejevilkår for leje af en havelod i HF Grøndal

Udarbejdet af Kolonihaveforbundet

1. Betingelser for medlemskab

1. Ved lejekontraktens indgåelse bliver lejer medlem af haveforeningen og Kolonihaveforbundet.

Medlemskabet medfører, at lejer er forpligtet til at følge Kolonihaveforbundets regler og beslutninger truffet af Kolonihaveforbundets organer.

2. Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse.

3. Medlemmet skal have fast og lovlig folkeregisteranmeldt bopæl uden for haveforeningen.

Adresseændring skal meddeles formand eller kasserer senest 2 uger efter, at ændringen er sket.

4. Hvis det kræves, at lejer har bopæl i kommunen for at kunne leje en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsiges sit lejemål ved flytning fra kommunen. Såfremt dette ikke sker, skal bestyrelsen skriftligt bringe lejemålet til ophør, jf. § 11.

5. Et medlem kan kun leje/eje én have under Kolonihaveforbundet. Overtrædes denne bestemmelse skal bestyrelsen bringe lejemålet til ophør, jf. § 12.

6. Medlemskabet og lejeretten er personlig, og derfor kan haven under ingen omstændigheder lejes ud. Udlån af haven kræver bestyrelsens godkendelse, medmindre der er tale om meget kortvarigt udlån.

7. Medlemmet er pligtig til at overholde alle bestemmelser, som Kolonihaveforbundets organer, foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtig til at overholde vilkårene i lejekontrakten.

8. Medlemmet er forpligtet til at overholde bestemmelser, der begrænser lejers brugsret. Disse begrænsninger fremgår eksempelvis af lokalplaner, deklARATIONER, lejekontrakt med jordejer, foreningens vedtægter mv.

9. Medlemmet er forpligtet til at overholde Kolonihaveforbundets regler om vurdering og salg af kolonihavehuse. Salg kan endvidere ikke finde sted uden haveforeningens direkte medvirken, som skal tilsikre, at sælger ikke opnår kapitalvinding ved ulovligt salg på markedsvilkår.

2. Vedligeholdelse af haven

1. Lejer er forpligtet til at vedligeholde haven efter foreningens regler herom.

2. Lejer har endvidere pligt til at holde sin del af vejen uden for egen have.
3. Generalforsamlingen kan fastsætte bod for manglende vedligeholdelse.
4. Ved gentagne henvendelser og bod om manglende vedligehold, kan haveforeningen på lejers regning få udarbejdet en rapport fra Kolonihaveforbundets havekonsulenter, som kan fastslå om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven. Både konsulentrapport og gartner skal betales af lejer.
5. Betaling af bod, konsulentrapport og evt. gartner er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

3. Fællesarbejde

1. Lejer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der ifølge hovedlejekontrakten hører til området, samt ved vedligeholdelse af foreningens fælles faciliteter.
2. Bestyrelsen kan indkalde foreningens medlemmer til deltagelse i de nævnte aktiviteter.
3. Bestyrelsen kan pålægge medlemmer, der udebliver herfra, en bod fastsat af generalforsamlingen. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

4. Haveleje og andre pligtige pengeydelse til foreningen

1. Haveleje fastsættes af generalforsamlingen.
2. Betalingssted og forfaldstid fastsættes af haveforeningens bestyrelse.
3. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Forfalder haveleje eller anden pligtig ydelse i lejeforholdet til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.
4. Er haveleje og anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et af bestyrelsen fastsat gebyr for hver forsinket betaling.
5. Generalforsamlingen og evt. kredsene kan fastsætte andre beløb, eksempelvis engangsbeløb til anlægsarbejde eller bod for manglende vedligeholdelse af haven, bod for manglende overholdelse af pålæg til at lovliggøre eller lignende. Sådanne beløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

5. Udlejers adgang til det lejede

1. Haveforeningens bestyrelse kan med et varsel på 3 dage skaffe sig adgang til haven og den på haven opførte bebyggelse, hvis forholdene kræver det. Bestyrelsen kan altid uden varsel iværksætte uopsættelige foranstaltninger.

6. Optagelse af ny lejer på kontrakten

1. Medlemmet har ret til at få optaget en ny lejer på en eksisterende lejekontrakt sammen med medlemmet, når der er tale om en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år), en myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmer sidder i uskiftet bo med dem, og den nye lejer i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Der kan ikke optages andre personer på en eksisterende lejekontrakt, hvis der er venteliste i foreningen.

7. Overdragelse af lejemål

1. Medlemmet har ret til at overdrage lejemålet til en ægtefælle/registreret partner, en person med hvem medlemmet har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år, en myndig slægtning i ret op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem, og hvis personerne opfylder de betingelser, der i øvrigt gælder for optagelse i foreningen.

Medlemmet har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre, hvis der er venteliste i foreningen.

8. Opsigelse af lejemålet

1. Fra lejers side kan lejekontrakten opsiges med 3 måneders skriftlig varsel til d. 1. i en måned.

2. Retsvirkninger af opsigelse fremgår af punkt 12.

9. Ophør af lejemålet ved dødsfald

1. Afgår et medlem ved døden, ophører lejemålet efter nærmere aftale med skifteretten, dog senest 1 år efter dødsfaldet, jf. endvidere punkt 12 om retsvirkninger af ophør.

2. Ved dødsfald har en efterlevende ægtefælle/registreret partner dog ret til at fortsætte lejeaftalen, medmindre foreningen har vægtige grunde til at modsætte sig dette, En person, med hvem afdøde har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldet, medmindre foreningen har vægtige grunde til at modsætte sig det, har samme ret under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet. En myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sad i uskiftet bo med dem har ret til at få overdraget lejemålet, hvis pågældende efter bestyrelsens vurdering har deltaget aktivt i pasning og vedligeholdelse af haven og kolonihavehuset. Fortsættelse af lejemålet samt overdragelse ved dødsfald forudsætter, at det nye medlem opfylder de øvrige betingelser for optagelse i foreningen.

10. Ophævelse af lejemålet

1. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis leje eller anden

pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat, f.eks. i skrivelse overbragt af bestyrelsen på lejerens adresse. Det er en forudsætning for ophævelse af lejekontrakten på grund af manglende betaling, at foreningens påkrav er afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives, at lejemålet bliver ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.

2. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter haven eller hvis medlemmet tilsidesætter haveforeningens vedtægter og ordensregler, bestemmelser i den indgåede lejekontrakt samt bestemmelser pålagt haveforeningens område ude fra. Bestemmelser pålagt området udefra er f.eks. benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse og byggeri eller anden indretning på havelodden som er i strid med byggeregler om f.eks. bebyggelsesgrad eller skelafstand. Bestemmelser pålagt området udefra fremgår eksempelvis af lokalplaner, deklarationer, lejekontrakt med jordejer mv.

3. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet udlejer eller udlåner haven i strid med reglerne i § 1.6 og trods påtale fortsætter dermed.

4. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis lejereren af en havelod eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dens medlemmer. Ophævelsen gælder i så fald alle personer på lejekontrakten.

5. Kolonihaveforbundet i samarbejde med den stedlige kreds kan pålægge en bestyrelse at ophæve lejemålet, hvis lejer ikke overholder hovedlejekontrakten med jordejer.

11. Pant

1. Bestyrelsen har intet ansvar over for indtrædende medlemmer, hvis et udtrædende medlem bevidst eller ubevidst har fortiet forhold om adkomst eller pantsætning af den bebyggelse m.v., der overdrages.

2. Bestyrelsen kan kræve, at det udtrædende medlem fremlægger tingbogsattest vedr. bebyggelsen.

3. Hvis bygninger på en havelod overtages af en pantekreditor med henblik på fyldestgørelse, bortfalder lejers lejeret til havelodden fra overtagelsestidspunktet.

12. Retsvirkninger af opsigelse, ophør ved dødfald samt ophævelse

1. Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusiv fundering og indbo. Fjernelse skal dog foretages på en sådan måde, at hverken havens anlæg eller det kollektive foreningsanlæg påføres skade.

2. Hvis bebyggelsen opfylder gældende forskrifter, har det udtrædende medlem ret til at sælge bebyggelsen til den, foreningen godkender til at indtræde i lejekontrakten. Denne ret er dog betinget af, at bygning mv. er lovlig samt at have og bebyggelse er vurderet efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler. Prisen på huset må ikke overstige vurderingsprisen.

3. Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejekontrakten, hæfter det udtrædende medlem for

enhver pligtig pengeydelse, f.eks. haveleje, indtil grunden er ryddet eller bebyggelsen er solgt/overdraget. Lejer har ligeledes pligt til at vedligeholde haven i samme periode.

4. Foreningen er berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den på havelodden opførte bebyggelse, beplantning m.v., forud for andre kreditorer. Ved afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratække enhver udgift forbundet med medlemskabets og lejemålets afvikling, herunder advokatomkostninger, retsgebyrer, lejerestance m.m.

5. Særligt for ophævelse af lejemålet gælder, at hvis lejer ikke inden 4 uger efter lejemålets ophævelse har fjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse, eller er salg sket i strid med gældende kolonihaveafståelsesregler kan medlemmet uden yderligere varsel udsættes af den lejede havelod ved en umiddelbar fogedforretning. Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelsen i overensstemmelse med de af Kolonihaveforbundet fastsatte vurderingsregler. Hvis bebyggelsen ikke kan sælges i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst muligt, evt. ved auktion.