

# Lejekontrakt

---

Mellem

**Slagelse Kommune**

Og

**Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds**

## § 1 Parterne

Mellem Slagelse Kommune (i det følgende kaldet udlejer).

Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds (i det følgende kaldet lejer)

Lejer skal være medlem af kolonihaveforbundet

*Der var ikke enighed i følgegruppen omkring pligten til at være medlem af kolonihaveforbundet. De to haveforeninger i Skælskør (Maglehaven og Fælles Flid) anker primært, at de så skal betale medlemsgebyr til kolonihaveforbundet. Skælskørforeningerne anerkendte delvist at der kunne være fordele for bestyrelserne hvis de var medlem, og kunne også godt forstå, at det ville være lettere for kommunen, hvis lejemålet på denne måde alene kunne omfatte en lejer. Omvendt mente foreningerne ikke at de enkelte haveejere ville have tilstrækkelig gavn af et medlemskab*

Kommunen anførte, at et alternativ kunne være at foreningerne i Skælskør fortsat stod uden for, men så med særskilte kontrakter for Skælskør, som ville være enslydende med kontrakten med kolonihaveforbundet. Det er dog at foretrække at kolonihaverne organiserer sig i en samlet forening, så dialogen med kommunen som udlejer kan ske gennem den fælles forening.

## § 2 Områdets Afgrænsning

Lejemålet omfatter arealerne som vist på kontraktens vedhæftede **kortbilag 1-14**. De lejede matrikler og arealstørrelser er listet i kontraktens **bilag 1**. Her kan det desuden ses hvilke matrikler der er omfattet af en lokalplan samt om der er tale om varige eller ikke varige kolonihavearealer efter Bekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 af lov om kolonihaver

*Der var delte meninger om muligheden for at differentiere priserne i haverne alt efter attraktionsværdi, men opfordringen er at man hver især vender tilbage med argumenter for positive eller negative faktorer for prisdannelsen.*

Det blev oplyst at kontrakten samlet består af slevet teksten, regnearket i bilag 1 og kortbilagene. Bilag 1 (regneark med opgørelse af arealer, faktor for attraktionsværdi og pris mv.) blev gennemgået. Det blev understreget at både arealer og pris først vil blive lagt fast, når høring og politiske behandlinger var afsluttet, så bilaget er et foreløbigt udkast. Regnearket angiver desuden planstatus (kommune- og lokalplan).

Kortbilag blev udleveret. Der opereres med selve det areal der omfattes af lejekontrakten, vederlagsfrie arealer (er arealer der ikke betales for, fordi de reelt ikke kan anvendes til kolonihaveformål eller indgår som direkte funktion for kolonihaven). Det kan fx være vejarealer der tjener både kolonihaven og en anden offentlig institution (som i Mønsterkolonien), strandarealer (som i Strandparken) eller arealer der er udlagt til fremtidig offentlig sti (som i Nørrevang). Gruppen blev opfordret til at gennemgå kortgrundlaget og herunder også afdække fx vandlidende områder, så de eventuelt fremadrettet kan indgå som vederlagsfrie arealer. Desuden er i kortbilaget angivet, hvis der findes ikke varige kolonihaver.

*Det blev anført at kommunen (fra haveforeningerne i Slagelse), at kommunen bør istandsætte drænanlæggene i haverne, så vil der ikke være problem med vandlidende arealer!*

NB: Slagelse Kommune gjorde opmærksom på, at det vil være helt usandsynligt, at eksisterende gamle dræn bliver reetableret. Dels vil det være forbundet med store omkostninger, ødelægge hele kolonihaven, der i givet fald skal gennemgraves på kryds og tværs. I sidste ende vil kolonisterne i øvrigt risikere, at stå med størstedelen af regningen, fordi det oftest ville være rødder fra kolonihavernes beplantning der er årsagen til de ødelagte drænanlæg. Desuden vil en drænløsning ikke være den rigtige løsning på udfordringerne med vandlidende arealer i et beplantet område. Kolonihaveforeningerne opfordres derfor til i stedet, at registrere de områder der er vandlidende, og uegnet til egentlige kolonihaver. De vil efterfølgende blive registreret i kontraktens kortbilag og indgå i kolonihaverne som vederlagsfrit areal. De enkelte kolonihaver må herefter gennemgå en strukturændring, så uheldige lejere med vandlidende havelodder flytter til havelodder, der ikke er vandlidende, efterhånden som der er ledige lodder.

### § 3 Kontraktens løbetid

Lejekontrakten gælder til 1. januar 2025. Frem til denne dato er kontrakten uopsigelig fra begge sider. Hvis der ikke forinden udløb er aftalt en ny forlængelse af lejekontrakten kan den opsiges fra begge sider med et halvt års varsel til udløb den 31. december i opsigelsesåret. Hvis ingen af parterne tager initiativ til opsigelse fortsætter lejemålet på uændrede vilkår, ligesom parterne kan aftale en forlængelse af lejemålet.

*Der blev foreslået at lejekontrakten skulle gælde til 2028 svarende til udløbet af Korsørhavernes nuværende kontrakt.*

*Fsva. Korsørkontrakten (som er uopsigelig indtil 2028), var ønsket at den skulle bestå fsva. prisen frem til 2028, men at kontraktvilkårene i øvrigt kunne afløses af den nye kontrakt*

Kontrakten kan godt gælde til 2028, men udgangspunktet er at den nye kontrakt bør afløse det hidtidige grundlag for Korsør også ift. lejeprisen.

### § 4 Opsigelse – erstatning

1. Efter bestemmelserne i kapitel 3 i lov om kolonihaver har udlejer ret til helt eller delvist at opsiges lejemålet uanset bestemmelserne omkring løbetid i § 3
2. I givet fald er lejeren af de aktuelle kolonihavelodder berettiget til erstatning, der opgøres efter de samme regler som ved ekspropriation
3. Ved almindeligt ophør efter lejemålets § 3 eller ophør jf. § 12 ydes ikke erstatning til lejeren for bygninger, belægnings, plantninger eller andet som er udført på arealet. På udlejers forlangende skal kolonihaverne afleveres i ryddet efter nærmere bestemmelse. Hvis et sådant forlangende ikke opfyldes, kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning umiddelbart efter lejemålets ophør

*Pkt. 3 om rydningspligt ønskes helt fjernet af følgegruppen*

NB: Pkt. 3 foreslås dog fastholdt med en blødere formulering (den der nu foreligger) og tilføjet, at det også gælder ved ophør pga. misligholdelse (jf. kontraktens § 12).

Man skal være opmærksom på, at kontrakten regulerer lejeforholdet mellem kommunen og kolonihaveforeningen, og ikke med de enkelte lejere af havelodderne, som ejer husene. Man skal også være opmærksom på, at lejemålet ikke omfatter de enkelte kolonihavehuse. Hvis man forestiller sig den situation at lejemålet ophøre, må kommunen kunne sikre sig, at området med eventuel bebyggelse overdrages, uden at det bliver en omkostning for kommunen.

### § 5 Lejeafgift, betaling, regulering og forhold ved manglende betaling

1. Lejeafgiften er som standard fastsat til 1,067 kr./ m<sup>2</sup>/ år gældende fra den 1. januar 2016

*Pris kan ikke anerkendes ift. Korsør som fastholder uopsigeligheden fsva pris*

*I det hele taget kan følgegruppen ikke anerkende en så væsentlig prisstigning, som der lægges op til. Der blev gjort opmærksom på, at det ofte var mindre bemidlede borgere der var lejere af de enkelte kolonihaver, og at foreningerne løfter et stort socialt ansvar. Den nye kontrakt pålægger desuden en række udgifter i form af drænedligholdelse, forbrugsafgifter mv. som i hvert fald haveforeningerne i Slagelse ikke har været vandt til at betale.*

*Flere gav udtryk for, at en prisforhøjelse vil betyde, at mange ville opgive haverne.*

Slagelse Kommune gjorde opmærksom på, at forslaget til lejeprisen er fastsat i forhold til den politiske udmelding der foreligger, men at den på ingen måde er lagt helt fast endnu. Den endelige pris afventer dels tilretning af kortgrundlaget mht. arealstørrelser, samt de politiske behandlinger

der forestår. Sondringer hos kommuner som Slagelse Kommune kan sammenlignes med indikerer, at det rigtige niveau på lejeprisen for 2015 bør ligge mellem 1 og 2 kroner/ m<sup>2</sup>

2. der betales leje for det matrikulerede areal, fratrukket det vederlagsfrie areal som ses af [kontraktens bilag 1 og kortbilaget 1-14](#)
3. Standardprisen reguleres med en faktor som ses af [kontraktens bilag 1](#)

*Der var som sagt delte meninger om der skulle indgå en faktor i lejeprisberegningen af de enkelte haver. H/F Maglehaven anførte konkret, at man fandt det rimeligt, da disse haver er belastet af lugtgener fra Harboe og Skælskør Renseanlæg. Strandparken ligger godt nok attraktivt med Storebælt som nabo, men "naboer" giver samtidig en udfordring på grund af saltpåvirkning/havgus.*

Følgegruppen blev opfordret til at overveje, om det ikke var en god ide at fastholde "faktormodellen" og gerne at argumentere for, hvordan haverne skulle vurderes i forhold til hinanden, så nogen haver betaler en højere lejeafgift (fx Strandparken, Virkelyst, Fredly, Rundingen med udsigt til hhv. Storebælt og Korsør Nor) og andre en lavere lejeafgift (fx Maglehaven med Renseanlæg og bryggeri til nabo eller haverne i Halsskov med støjende anlæg som motorvej og jernbane som naboer)

4. Lejeafgiften forfalder til betaling hvert år den 1. april for det aktuelle år, første gang den 1. april 2016 for året 2016.
5. Lejeafgiften reguleres hvert år med udvikling i nettoprisindekset fra Danmarks Statistik eller tilsvarende officielt indeks, som erstatter det nævnte indeks, og som måler den samme prisudvikling
6. Prisregulering af lejeafgiften sker med udgangspunkt i den procentvise udvikling mellem de årlige reguleringspristal angivet med én decimal. Første beregning sker mellem indeksene for 1. januar 2017 i forhold til reguleringspristallet for 1. januar 2016 med virkning for lejebetaling der har forfald den 1. april 2017.
7. Hvis der skal ske nyetableringer af tekniske installationer mv. optages der forhandlinger herom med udlejer. Hvis udlejer skal afholde hele eller dele af udgiften har udlejer ret til at regulere lejen under hensyn til det nyetablerede anlæg
8. Hvis lejen ikke betales rettidigt eller der sker anden væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, har udlejer ret til at hæve lejekontrakten uden yderligere varsel. Lejer har dog fortsat pligt til at betale den forfaldne leje med påløb af renter, jf. den til enhver tid fastsatte officielle diskonto

## § 6 Ventelister

1. Aftalen mellem lejer og udlejer er betinget af at lejer til enhver tid opretholder en offentlig tilgængelig venteliste, hvor enhver borger i Slagelse Kommune skal have ret til at skrive sig på
2. Der skal udarbejdes en venteliste for hver enkelt haveforening
3. Ventelisten skal kunne tilgås digitalt på en hjemmeside eller lignende

*Der var modstand mod at føre digitale ventelister, de enkelte haveforeninger mente ikke de havde resurser til dette, og flere brugere har alligevel ikke adgang til digitale medier. Flere af de små haveforeninger har desuden ikke hjemmesider mv., hvor en venteliste kan ligge til offentligt skue.*

Punktet fastholdes for at sikre en gennemsigtig venteliste der er let tilgængelig for enhver. I vejledninger mv. til kolonihaveloven gøres en del ud af at ventelister skal være offentlige tilgængelige. Digital tilgang til listen må være forventelig i et moderne digitalt samfund. Følgegruppen opfordres til at undersøge muligheden for at anvende digitale platforme som stilles til rådighed gennem kolonihaveforbundet eller der kan eventuelt indgås et samarbejde med Slagelse Kommune, så ventelister kan tilgås fra kommunens hjemmeside

4. I forbindelse med ventelisten skal enhver tydeligt kunne se, hvordan man kan blive skrevet på ventelisten
5. kravet om venteliste kan undlades, hvor der er tale om genudlejning til en person der senest har lejet den pågældende havelod eller ved udlejning til denne persons slægtninge i ret op- og nedstigende linje, ægtefælle, registreret partner eller sidstnævnte personers slægtninge i ret op- og nedadstigende linje
6. Der kan kun optages personer på ventelisten, eller lejes havelodder ud, til personer der er fyldt 16 år, og er bosiddende i Slagelse Kommune
7. samme person kan stå som lejer af flere lodder, hvis der ikke er skrevet personer på ventelisten jf. pkt. 1
8. hvis en person er lejer af flere lodder, skal denne skulle afstå lejemål ud over et havelod, til personer der har skrevet sig på ventelisten under pkt. 1. Overdragelsen til ny lejer skal ske inden for en frist på 6 måneder fra opsigelsen.

## § 7 Skatter og afgifter og vedligeholdelsesomkostninger

1. udover lejeafgiften skal lejer betale alle forbrugsafgifter fx ejendomsskatter, afgift for renovation, rottebekæmpelse og skorstensfejer samt vandafledningsbidrag og forbrugsafgifter til vand- el og varme
2. lejer varetager vedligeholdelse af tekniske anlæg inden for kolonihavens område, herunder fx ledningsanlæg til vand, el, varme og kloak samt grøfter og drænanlæg
3. Lejer vedligeholder veje og stier inden for kolonihaveområdet
4. Lejer varetager vedligeholdelse af beplantning inden for kolonihaven. Lejer har fuld hegnspligt til alle sider, hvor der ikke findes tilgrænsende permanente kolonihaver. Lejer skal følge hegnslovens bestemmelser
5. lejer sørger for at lukke for vandet før vintersæsonen samt åbne igen til forårssæsonen

*I gl. Slagelse har vi altid haft den opfattelse at vandafledningsbidrag og afgifter ikke skal betales for det vand, som bliver brugt til vanding af haverne, hvis der var sat særskilt måler op, og var godkendt af SK Forsyning. Og at det vand som bliver brugt til toilet og vask, skal der jo selvfølgelig betales bidrag og afgifter af.*

*Formændene i Gl. Slagelse samme opfattelse, på mødet med kommunen i marts 2015 at der ikke skal betales vandafledningsbidrag og afgifter på det vand som bliver brugt til vanding af haverne. Gl. Slagelse Kreds har dokument på, vi ikke skal betale vandafledningsbidrag og afgifter. Dokumentet er erklæret ugyldigt og ulovligt. Denne ugyldighedserklæring af dokumentet ønskes undersøgt. (sendt på mail efter dialogmødet med følgegruppen)*

Det er korrekt, at Slagelse Kommune har tilkendegivet, at der kunne forventes fradrag for vandingsvandet, hvis der blev sat bimåler op, der kunne måle forbruget. Arbejdet skulle gennemføres efter anvisning fra SK-Forsyning A/S. SK-Forsyning har efterfølgende gjort opmærksom på, at betalingsloven ikke hjelper denne mulighed for fradrag af vandingsvand. Fradragsmuligheden kan alene anvendes af erhvervsvirksomheder.

Slagelse Kommune har fulgt op på sagen ved at gøre kolonihaveforbundet opmærksom på problemstillingen, så de har mulighed for at påvirke lovgiver, så kolonihaverne eventuelt kan få mulighed for at fradrage vandingsvandet.

*Hvis vi Gl. Slagelse selv skal stå for vedligeholdelse af dræn, som tidligere jf. kontrakten var Slagelse Kommune. Skal det først bringes i orden, Slagelse Kommune har forsømt vedligeholdelsen, og nu står vi med problemer i flere haveforeninger i Gl. Slagelse. Vi ønsker at vores dræn bliver funktionsdygtige.*

*Der mangler også vedligeholdelse af amme træ, vandledninger.*

*Skal vi selv stå for vedligeholdelse af dræn, stikledninger og klok og samtidig have en stigning på havelejen, er der jo ingen retfærdighed. (sendt som mail efter dialogmødet med følgegruppen)*

Slagelse Kommune har tilkendegivet, at det er meget tvivlsomt, at dræn vil blive sat i stand. Dels vil omkostningerne slet ikke stå mål med nytteværdien, dels vil der være meget stor sandsynlighed for, at det i sidste ende er haveforeningen, der står med renoveringsomkostningen, fordi det er rødder fra haveforeningens beplantning, der er den direkte årsag til de ødelagte drænanlæg. Endelig vil renovering af drænanlæg fuldstændig ødelægge hele havekolonien, der i givet fald skulle gennemgraves på kryds og tværs.

Afvanding af et beplantet område som kolonihaverne udgør, vil i øvrigt mest naturligt være i form af åbne grøfter, som det kendes fra skovområder, men også den løsning vil ødelægge området.

På dialogmødet blev der opfordret til at arbejde med klimatilpasning, fx ved at omlægge de vandlidende havearealer til regnvandshåndtering, og flytte de uheldige have-ejere til ledige havegrunde, der ikke er vandlidende. Slagelse Kommune vil til gengæld være sindet, at indtegne de registrerede arealer i kontraktens kortbilag, og fremadrettet lade de vandlidende arealer indgå som vederlagsfrie arealer.

## § 8 Bebyggelse, størrelse og anvendelse

1. Det lejede må kun anvendes til kolonihaveformål
2. På det lejede må anlægges nødvendige veje, stier, p-pladser og fællesanlæg
3. Arealet skal være offentligt tilgængeligt
- ~~4. Kolonihavehusene må ikke anvendes til helårsbeboelse~~
- ~~5. Overnatning må kun finde sted i perioden 1. april til 1. november~~
6. På de enkelte havelodder må der opføres et kolonihavehus, et udhus og et drivhus i et plan med maksimum 5 meter til tagrygningen *spørg jens*
7. Overdækkede terrasser regnes som en del af kolonihavehuset
8. Det samlede areal af bebyggelsen jf. pkt. 6 må ikke overstige 0,165 x haveloddens grundareal op til maksimum 400 m<sup>2</sup>
9. En havelod må som udgangspunkt ikke være større end 400 m<sup>2</sup>
10. Varige ændringer af størrelser på eksisterende havelodder skal godkendes af udlejer
11. Bebyggelser der ikke overholder retningslinjerne i pkt. 6, 8 og 9 ved indgåelse af denne kontrakt, kan bibeholdes som de er, men kan så ikke udbygges eller udvides yderligere
12. Der må ikke afledes spildevand fra de enkelte havelodder
13. Fælleshuse skal tilsluttes til spildevandsforsyningens kloak, når der er etableret stikbrønd til formålet
14. Opførelse eller udvidelse af fælleshuse skal godkendes af byggemyndigheden
15. Bebyggelse og anvendelse skal overholde eventuelle bestemmelser i en til enhver tid gældende lokalplan eller deklARATION for området. Bestemmelserne i en lokalplan eller deklARATION går forud for ordlyden i denne kontrakt.

*Følgegruppen ønskede pkt. 4 og 5 taget ud, da det direkte fremgår af kolonihaveloven at kolonihavehuse ikke må anvendes til helårsbeboelse.*

Kolonihaveloven afgrænser ikke perioder for, hvornår man må tage natophold i kolonihavehusene.

Punkterne kan godt tages ud af forslaget.

## § 9 Overdragelse af havelodder, vurdering

1. Vurdering i forbindelse med overdragelse af kolonihavelodder skal ske i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets regelsæt
2. Ved salg af bebyggelse til ny lejer af et havelod, skal vurderingen tage udgangspunkt i bestemmelserne om størrelse i § 8 stk. 8 og 9. Den del af bebyggelsen der overstiger 0,165 x haveloddens grundareal jf. pkt. 8, kan ikke indgå i en værdimæssig vurdering, og skal derfor ansættes til 0 kroner. Vurderingsudvalget kan tage udgangspunkt i den bedste del af bebyggelsen ved vurderingen.
3. ~~En ny lejer af en havelod har ikke pligt til at overtage eventuel bebyggelse på en havelod. Hvis en ny lejer ikke ønsker at overtage eksisterende bebyggelse vil tidligere lejer af havelodden eller alternativt bestyrelsen for kolonihaveforeningen være forpligtiget til at fjerne bebyggelsen.~~

*Følgegruppen ønskede punkt 3 udtaget*

*Punktet udtages*

## § 10 Ordensregler

1. bygninger og havelodder skal holdes i ordentlig stand
2. ukrudtsbekæmpelse skal ske uden brug af kemiske midler
3. ~~der må ikke være husdyrhold på arealet~~
4. hunde skal føres i snor
5. der må ikke drives jagt på arealet
6. affaldshåndtering skal ske efter gældende regulativ

*Følgegruppen ønskede punkt 3 udtaget. I Skælskør (Fælles Flid) er det tilladt at have husdyrhold fx høns og kaniner.*

Udfordringen med husdyrhold kan være problemer med rotter. Spørgsmålet om husdyrhold kan eventuelt overlades til de enkelte haveforeninger

## § 11 Andet

1. Denne kontrakt erstatter alle tidligere kontrakter

## §12 Misligholdelse, lejemålets ophør

1. Ved manglende lejebetaling henvises til § 5 pkt. 8
2. Misligholdelse af denne kontrakt berettiger udlejer til at ophæve kontrakten med 6 måneders varsel, uden at lejer har krav på erstatning. Misligholdelse kan fx være manglende overholdelse af byggreglerne i § 8, hvis disse ikke imødekommes efter påkrav fra udlejer, eller hvis arealerne udlejes til andet formål end kolonihaver

## §13 Stempling

Kontrakten kræver ikke stempling

## §14 Originale lejekontrakt

Den originale lejekontrakt findes i Slagelse Kommunens varetægt, mens lejer modtager en kopi.