

**STANDARDLEJEVILKÅR FOR LEJE AF ET HAVELOD I
KOLONIHAVEFORBUNDET, ØSTJYLLANDS KREDS.
(HAVEFORENINGER PÅ LEJET JORD)**

§ 1 . BETINGELSER FOR MEDLEMSKAB.

1. Ved lejekontraktens indgåelse bliver lejer medlem af haveforeningen, Østjyllands kreds og Kolonihaveforbundet. Medlemskabet medfører at lejer er forpligtet til at følge kolonihaveforbundets regler og beslutninge, truffet af kolonihaveforbundets organer.
2. Intet medlem kan optages i haveforeningen uden bestyrelsens godkendelse jf. skema ” Ansøgning om salg af have ”.
3. Medlemmet skal have fast, lovlig folkeregisteranmeldt bopæl udenfor haveforeningen og i foreningens hjemstedskommune. Ændring af adresse eller navn skal meddeles haveforening eller kreds senest 2 uger efter ændring. Hvis foreningen kræver e-mailadresse skal medlemmet angive/opdatere e-mail i foreningsportalen på forbundets hjemmeside.
4. Da det kræves at lejer har fast bopæl i foreningens hjemstedskommune for at kunne leje en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsig sit lejemål ved flytning fra kommunen. Såfremt dette ikke sker skal bestyrelsen bringe lejemålet til ophør jf. § 10.
5. Et medlem kan kun underskrive én lejekontrakt under kolonihaveforbundet. Overtrædes denne bestemmelse skal haveforeningens bestyrelse straks bringe lejemålet til ophør jf. § 10.
6. Medlemskabet og lejeretten er personlig og derfor kan haven under ingen omstændigheder fremlejes. Udlån af haven kræver bestyrelsens godkendelse med mindre der er tale om et meget kortvarigt udlån.
7. Medlemmet er pligtig at overholde alle bestemmelser som kolonihaveforbundets organer, foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtig 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 vedtægt m.v.
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 markeds vilkår.
10. Medlemmet har pligt til at brandforsikre evt. bebyggelse på havelodden.

§ 2 .VEDLIGEHOJDELSE AF HAVEN .

1. Lejer er forpligtet til at vedligeholde haven efter haveforeningens regler herom.
2. Lejeren har endvidere pligt til at holde sin del af vejen ud 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 tilstrækkelig vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven. Både konsulentrapport og gartner betales af lejer.
5. Betaling af bod, konsulentrapport og evt. gartner er 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 lejekontrakt 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 foreningens generalforsamling . Pålagt bod betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 4 . HAVELEJE OG ANDRE PLIGTIGE PENGEYDELSER TIL FORENINGEN.

- 1 . Haveleje fastsættes af generalforsamlingen.
- 2 . Betalingssted og forfaldstid bestemmes af haveforeningens bestyrelse.
- 3 . Betaling anses for rettidig når den sker senest 3. hverdag efter forfaldsdag. Forfalder havelejen eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.
- 4 . Er haveleje eller anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen opkræve et af generalforsamling/kredsrepræsentantskabet fastsat gebyr for hver forsinket indbetaling.
- 5 . Generalforsamlingen, evt. kredsen kan fastsætte andre beløb, eksempelvis engangsbeløb til anlægsarbejder eller bod for manglende vedligehold af haven, bod for manglende overholdelse af pålæg til at lovliggøre eller lignende. Sådanne beløb er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

§ 5. UDLEJERS ADGANG TIL DET LEJEDE .

- 1 . Haveforeningens bestyrelse kan med et skriftligt varsel på 3 dage skaffe sig adgang til haven og den på havelodden 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 ny lejer på eksisterende kontrakt sammen med medlemmet, når der er tale om ægtefælle, registreret partner, en samlever (i mere end 2 år) myndig slægtning i ret op – eller nedstigende linie 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 kontrakt hvis der er venteliste i foreningen. Medlem og medlejer er ligestillede og har samme rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen.

§ 7. OVERDRAGELSE AF LEJEMÅL.

- 1 . Medlemmet har ret til at overdrage lejemålet til en ægtefælle eller registreret partner, en samlever (i mere end 2 år) en myndig slægtning i ret op-eller nedstignende linie 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 end de ovennævnte hvis der er venteliste i foreningen.

§ 8 . OPSIGELSE AF LEJEMÅLET.

- 1 . Fra lejers side kan lejekontrakten opsiges med 3 måneders skriftligt varsel til den 1.ste i en måned. Retsvirkninger af opsigelse fremgår af § 12.

9 . OPHØR AF LEJEMÅL VED DØDSFALD.

- 1 . Afgår et medlem ved døden ophører lejemålet efter nærmere aftale med skifteretten, dog senest 1 år efter dødsfaldet jf. endvidere pkt. 12 om retsvirkninger af ophør.**
- 2 . Ved dødsfald fortsætter medlejer lejemålet. Hvis medlemmet stod på lejekontrakten alene har en efterlevende ægtefælle /registreret partner ret til at fortsætte lejeaftalen. En samlelever(i mere end 2 år)har samme ret under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet. En myndig slægtning i op – og nedstigende linie eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sad i uskiftet bo med dem har ret til at få overdraget lejemålet. Fortsættelse af lejemålet samt overdragelse ved dødsfald forudsætter at det nye medlem opfylder de øvrige betingelser for optagelse i foreningen.**

§ 10. OPHÆVELSE AF LEJEMÅL .

- 1 . Foreningens bestyrelse er berettiget til via kredskasserer/egen kasserer at ophæve den indgåede lejekontrakt hvis haveleje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter 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 udtrykkeligt angives at lejemålet ophæves 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.**
- 3 . Foreningen er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt hvis medlemmet tilsidesætter haveforeningens vedtægt og ordensregler, bestemmelser i den indgåede lejekontrakt samt bestemmelser pålagt haveforeningens område udefra. Bestemmelser pålagt udefra er f.eks. benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse og byggeri eller anden indretning på havelodden som er i strid med byggregler om f.eks. bebyggelsesgrad eller skelafstand. Bestemmelser pålagt området udefra fremgår eksempelvis af lokalplaner, deklARATIONER, lejekontrakt med jordejer m.v.**
- 4 . Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt hvis medlemmet udlejer eller udlåner haven i strid med reglerne i § 1 pkt. 6 og trods påtale fortsætter dermed.**
- 5 . Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt hvis lejer af en havelod eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for foreningen eller dens medlemmer. Ophævelsen gælder i så fald alle personer på lejekontrakten.**
- 6 . Kolonihaveforbundet i samarbejde med den stedlige kreds kan pålægge en bestyrelse at ophæve lejemålet , hvis lejer ikke overholder hovedlejekontrakt med udlejer.**

§ 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 vedrørende bebyggelsen. Attesten må Max være 1 måned gammel.**
- 3 . Hvis bygninger på en havelod overtages af en pantkreditor med henblik på fyldestgørelse, bortfalder lejers ret til havelodden fra overtagelsestidspunktet.**

§ 12 . RETSVIRKNINGER AF OPSIGELSE , OPHØR VED DØDSFALD SAMT OPHÆVELSE.

- 1 . Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusive fundering og indbo. Fjernelsen skal ske 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 udlejer haven til. Denne ret er dog betinget af, at bygninger m.v. er lovlige, samt at have og bebyggelse er vurderet efter kolonihaveforbundets vurderingsregler. Prisen på bygninger må ikke overskride vurderingsprisen.**
- 3 . Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeret 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 advokatombkostninger , retsgebyrer , lejerestance m.v.**
- 5 . Særligt for lejemålet gælder at hvis lejer ikke inden 4 uger efter lejemålets ophævelse har fjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse eller salg er 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 bebyggelse ikke kan sælges i henhold til vurderingen er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst muligt, eventuelt ved en auktion.
Medlemmets ret til at sælge inden 4 uger fra ophævelsesdato gælder kun tilfælde hvor der ikke foreligger krav om vurdering. Såfremt der kræves vurdering gælder de 4 uger fra vurderingsdato. Den nye vurdering skal foretages i forbindelse med førstkommende vurderingsmulighed, eventuelt med særskilt aftale med vurderingsudvalget.**
- 6 . Når et lejemål ophæves gælder det for alle lejere på havelodden.**

**DISSE VILKÅR FOR LEJE AF HAVE ER VEDTAGET PÅ KONGRES SEPT. 2018 .
STANDARDLEJEVILKÅRENE ER OBLIGATORISKE.**

Udskrevet januar 2019 .