Bilag 4, Oversigt over de væsentligste uenigheder mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet i forhold til ny lejekontrakt om kolonihaver.

Relevant § i ny lejekontrakt	Nuværende formulering i ny lejekontrakt	Kolonihaveforbundets ændringsforslag	Begrundelse for forbundets ændringsforslag
§ 2.2 – Areal	Det areal, der er angivet i kontrakten, er det gældende areal, også hvis der senere viser sig at være fejl i opmålingen.	Opmåling foretages af Udlejer og lægges til grund, men hvis det efterfølgende dokumenteres, at der er en væsentlig opmålingsfejl, skal arealangivelsen og tilhørende kontraktvilkår korrigeres tilsvarende.	KHF ønsker, at udlejer foretager en ny opmåling og at undgå, at dokumenterede større fejl bliver bindende for begge parter. Det sikrer, at ingen part lider økonomisk tab eller får urimelige forpligtelser pga. fejl. Kun væsentlige fejl korrigeres, ikke mindre afvigelser. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at arealet i nugældende kontrakt vil blive videreført og at der ikke vil ske ny opmåling.*
§ 3.5 – Forurening	Lejer kan ikke hæve lejeforholdet eller kræve erstatning, kompensation eller godtgørelse som følge af forurening.	Lejer kan ikke ophæve/opsige lejeforholdet alene pga. forurening, men den generelle fraskrivelse af ethvert økonomisk krav udgår.	Forbundet accepterer, at forurening ikke automatisk giver ret til at hæve, men ønsker ikke at frasige sig muligheden for kompensation i tilfælde af, at forurening måtte påføre forbundet eller haveforeningerne udgifter. *KK har afvist ønsket, da KK efter en samlet vurdering har fundet, at det ikke er proportionalt, at KK påtager sig risikoen for at skulle betale erstatning eller kompensation til KHF i tilfælde af forurening.*

			KK har bl.a. lagt vægt på, at lejen i lejeforholdet er relativt beskeden.
§ 3.9 – Offentlige forskrifter og tilladelser	Lejer forpligtes til, for egen regning, at indhente og opretholde alle nødvendige tilladelser samt overholde alle gældende krav.	Lejer skal kun indhente og opretholde tilladelser i det omfang, det følger af offentligretlige regler, og sikre, at relevante krav også overholdes af en eventuel fremlejetager.	Forbundet ønsker, at pligter og ansvar for myndighedskrav ikke nødvendigvis påhviler forbundet, men efter omstændighederne KK eller haveforeningerne. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at alle tilladelser er KK uvedkommende, da KK blot stiller areal til rådighed for forbundet.*
§ 4.1 – Ansvar for lovligt byggeri	Lejer er ansvarlig for, at alt byggeri på arealet er lovligt opført og skal sikre, at fremlejetager fører tilsyn med, at bestemmelserne i pkt. 4.2-4.3 overholdes.	Lejer er ansvarlig for at sikre, at Fremlejetager fører tilsyn med, at bestemmelserne i pkt. 4.2-4.3 overholdes.	KHF ønsker ikke et generelt ansvar for byggeriets lovlighed, da forbundet hverken ejer bebyggelsen eller har myndighedskompetence. Forbundet kan alene videreføre tilsynsforpligtelsen til fremlejetager gennem kontrakten. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at forbundet – ligesom i de nugældende kontrakter - i alle sammenhænge skal bære ansvaret for byggeriets lovlighed.*
§ 4.2 – Byggeri: krav til omfang og placering	Kontrakten fastsætter detaljerede krav til bebyggelsens størrelse, placering og afstande m.m. ud	Kun krav om byggetilladelse, hvor reglerne kræver det. Detaljerede krav bør ikke fremgå særskilt af kontrakten, men	KHF mener, det skaber uklarhed, hvis medlemmer kan få en kommunal byggetilladelse, men fortsat skal følge kontraktens særregler. Forbundet foreslår

	over bygningslovgivningens krav.	kontrolleres ifm. ejerfuldmagt.	derfor, at udlejer kontrollerer byggeriet ved ejerfuldmagten, ellers at særreglerne bortfalder. *KK har afvist ønsket, da byggereglerne om fx 2,5 meters afstand til lodskel skal overholdes uanset en byggetilladelse til en kortere afstand. KK har desuden ikke ressourcer til at kontrollere lodlejernes tegninger. Det er haveforeningernes bestyrelser, der skal føre denne kontrol.*
§ 4.3 – Godkendelsesproces for byggeri	Udlejers skriftlige tilladelse (ejerfuldmagt) skal indhentes, efter bestyrelsens påtegning af tegninger.	Godkendelsesproces opdeles: Først skal haveforeningens bestyrelse privatretligt godkende byggeriet, derefter indhentes Udlejers ejerfuldmagt. Begge led præciseres som særskilte og med forskellig retsvirkning.	Forbundet ønsker at tydeliggøre, at bestyrelsens godkendelse kun gælder foreningsforholdet (og ikke lejeforholdet med Udlejer), mens ejerfuldmagt er nødvendig for at søge byggetilladelse. *KK har afvist ønsket, da forbundet er ansvarlig for byggeriets lovlighed i kontraktforholdet mellem forbundet og KK.*
§ 4.5 – Reaktion på ulovligt byggeri	Udlejer kan kræve, at Lejer opsiger Fremlejetager, hvis denne ikke lovliggør ulovligt byggeri.	Lejer skal gøre sine kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager, men opsigelse må kun ske, hvis der er et gyldigt grundlag herfor.	Forbundet ønsker at sikre, at Lejer ikke pålægges at opsige medlemmer uden lovligt grundlag – det skal følge af almindelige aftaleretlige principper. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at forbundet skal være*

			forpligtet til at opsige en lodlejer, der har opført ulovligt byggeri, og at forbundet skal indrette sine lejekontrakter med haveforeningerne sådan, at dette kan lade sig gøre.
§ 6.1 – Lejeperiodens længde	Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører automatisk 31.12.2056; uopsigeligt for Udlejer i perioden. Genforhandling efter 18 års lejeperiode.	Primært: Lejeforholdet skal være tidsubegrænset, men kan opsiges af Udlejer med 30 års varsel. Sekundært: 20 års varsel. Tertiært: 10 års varsel.	Banker kræver lang løbetid for at yde lån til kolonihavehuse. Med nuværende model bliver adgang til finansiering dårligere med tiden, hvilket kan udelukke mindre økonomisk stærke medlemmer fra at købe huse. Langt opsigelsesvarsel sikrer adgang til lån og bevarer formålet om brede, rekreative muligheder. *KK har imødekommet KHF's ønske om en længere kontraktperiode ved at øge den fra de oprindeligt tilbudte 20 år til 30 år. KK har samtidig fastholdt, at kontrakten skal være tidsbegrænset og genforhandles efter 18 år, da det giver mulighed for at tilpasse vilkårene til den tid, der er gået.*
§§ 8.3–8.5 – Skatter og afgifter	Udlejer kan kræve refusion for samtlige skatter og afgifter, inkl. bagudrettet, hvis vurderinger ændres.	Bestemmelserne udgår.	Skatteudgifter kan blive så høje, at kolonihaveformålet ikke længere er økonomisk bæredygtigt. Overvæltning af store skatterisici vil i praksis gøre ko-

			lonihaver utilgængelige for mange. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at arealet er skattefritaget i dag. Hvis der senere pålægges skatter, bør de betales af forbundet henset til den lave leje, der betales for arealet i dag.*
§ 12.3 – Klageadgang ved vurdering af kolonihavehuse	Regulerer klageadgangen over vurderingen, så både haveforeningen, et fratrædende medlem og en liebhaver til et kolonihavehus kan klage til klageinstansen.	Bestemmelsen bør udgå.	Forbundet ønsker, at vurderingsregler kun fastsættes internt, så der ikke opstår konflikt mellem kontrakt og forbundets egne regler. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at KK gerne vil sikre en bred adgang til at klage over fastsatte priser.*
§§ 15.4–15.6 – Fraflytning, istandsættelse og betaling	Ved fraflytning og istandsættelse kan Udlejer ensidigt fastlægge vedligeholdelses- og retableringsarbejder og deres omkostninger samt kræve betaling for arbejder, der ikke udføres.	Der kan kun kræves rimelige og dokumenterede omkostninger. Hvis arbejdet ikke udføres, kan Udlejer kun kræve erstatning for et dokumenteret tab. Leje under istandsættelsen kan kun kræves for en rimelig periode, hvis forsinkelsen skyldes Lejer.	KHF mener, at Udlejer ikke ensidigt skal kunne fastsætte, hvad lejer skal betale ift. fraflytning og istandsættelse. Lejer bør kun betale for faktiske, dokumenterede udgifter eller tab. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at forbundet kan gøre indsigelse mod KKs opgørelse af krav. I så fald vil domstolene afgøre, om KKs krav er berettiget.*
§ 17.1 – Genforhandling	Hele kontrakten skal genforhandles ved enhver re-	Kun de bestemmelser der konkret påvirkes væ-	Forbundet ønsker at undgå unødvendig usikkerhed og store

ved lovændring	levant lovændring.	sentligt af lovændringen, skal genforhandles.	administrative byrder ved mindre lovændringer. *KK har afvist ønsket med henvisning, at det kun er lovændringer, der har betydning for lejekontrakten, der kan udløse genforhandling.*
§ 20.1 – Tinglysning/prioritet	Kontrakten tinglyses med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser.	Kun allerede tinglyste rettigheder respekteres.	Forbundet ønsker at sikre, at Lejer ikke mister prioritetsbeskyttelse mod fremtidige hæftelser. *KK afviser ønsket med henvisning til, at arealerne ikke er belånte, og at et scenarie, hvor belåning af arealet indebærer retstab for forbundet er helt usandsynligt.*
Bilag 3, afsnit 3, nr. 1 og 2 – Regulering af lejeforhøjelsen vedrørende kloakering af varige kolonihaver	Lejeforhøjelsen reguleres først til nyt p/l-niveau og derefter årligt efter nettoprisindekset (NPI)	NPI-reguleringen må ikke ske for en periode, der allerede er reguleret efter P/L-indekset. Det skal samtidig fremgå klart, hvornår der skiftes fra én sats i trappemodellen til den næste.	Forbundet ønsker at undgå dobbeltregulering og sikre fuld gennemskuelighed i beregninger og reguleringsmekanismer, så medlemmerne kan følge og forstå økonomien. *KK har afvist ønsket henvisning til, at der ikke sker dobbeltregulering, og at BR har besluttet, at beløbet skal reguleres efter p/l-niveau, ligesom beløbet skal nettoprisindeksere.*
Bilag 3, afsnit 3, nr. 3 – En-	Efter en politisk beslutning kan	Bestemmelsen udgår. Ændringer	Forbundet mener, at væsentlige økonomi-

sidig regulering af lejeforhøjelse	Udlejer ensidigt ændre satser, indfasning og tilbagebetalingsperiode for lejeforhøjelser uden en aftale med Lejer eller en fastsat økonomisk ramme.	kan kun ske efter aftale mellem parterne eller efter en på forhånd aftalt, objektiv reguleringsmekanisme.	ske vilkår ikke bør kunne ændres ensidigt og uden begrænsning, da det skaber usikkerhed for medlemmerne. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at ændringer af lejeforhøjelsen skal kunne besluttes politisk.*
Bilag 3, afsnit 4 – Ikrafttræden af lejeforhøjelse ved kloakering	Lejeforhøjelse træder i kraft, når det fælles kloakanlæg tages i brug, uanset om enkelte lodder ikke er tilsluttet. Lejer har ansvaret for alle tilslutninger af de enkelte lodder.	Lejeforhøjelse træder i kraft på samme tidspunkt, men Lejers ansvar for tilslutning begrænses til, hvad der følger af kontraktens pkt. 3.15. Lejer kan alene stille krav til Fremlejetagere og ikke selv gennemføre tilslutninger.	Forbundet kan ikke påtage sig ansvar for, at alle havelodder bliver tilsluttet, da forbundet ikke har fysisk rådighed over lodderne, men alene kan videreføre kravet gennem lejekæden. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at forbundet skal være ansvarlig for, at lodlejerne tilslutter sig kloakledningen. KK kan ikke påtage sig at henvende sig direkte til lodlejerne.*
Bilag 3, afsnit 5 – Kloakering af resterende foreninger	Udlejer kan efter en ny politisk beslutning tilsvarende kloakere de resterende foreninger og opkræve lejeforhøjelse.	De konkrete økonomiske vilkår for de resterende foreninger fastlægges, når det nødvendige projekt- og beregningsgrundlag foreligger. BRs beslutning kan ikke ensidigt ændre Lejers betalingsforpligtelse.	Forbundet ønsker, at de endelige vilkår fastsættes på baggrund af de konkrete udgifter og efter aftale med parterne. Vilkår må ikke ensidigt kunne ændres af kommunen. *KK har afvist ønsket med henvisning til, at BR har fastsat lejeforhøjelse for de første 13 haveforeninger og senere kan justere den. BR skal tilsvarende*

			fastsætte lejeforhøjelse for de kommende 26 haveforeninger. *KK har derudover i lejekontrakterne en gældende hjemmel til at opkræve en forbedringsforhøjelse.*