Bilag 5, Kolonihaveforbundets samlede bemærkninger til lejekontrakterne

Notat om Kolonihaveforbundets forslag til ændringer af hovedlejekontrakten

Kolonihaveforbundet er som Lejer efter hovedlejekontrakten og videreudlejer til den enkelte haveforening et kontraktuelt mellemled mellem Udlejer og Fremlejetager. Efter Forbundets genudlejningsaftaler overtager Fremlejetager som udgangspunkt i det indbyrdes forhold mellem Kolonihaveforbundet og Fremlejetager de rettigheder og forpligtelser, der påhviler Kolonihaveforbundet efter hovedlejekontrakten, medmindre andet er særskilt aftalt. Kolonihaveforbundet har derfor ikke generelt indvendinger mod, at driftsmæssige, økonomiske og øvrige forpligtelser knyttet til anvendelsen af Arealet placeres hos Lejer og i det underliggende kontraktforhold videreføres til Fremlejetager.

Notatets ændringsforslag retter sig navnlig mod bestemmelser, der efter Kolonihaveforbundets opfattelse går videre end denne almindelige kontraktuelle risikofordeling. Det gælder blandt andet bestemmelser, der pålægger Forbundet et ubetinget resultatansvar for forhold hos den enkelte lodlejer, hvor Forbundets mulighed for at påvirke forholdet består i at videreføre krav og gøre sine kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager, bestemmelser hvor den kontraktuelle regulering risikerer at blive sammenblandet med den offentligretlige placering af pligter og ansvar, samt bestemmelser der giver Udlejer ensidige beføjelser eller på anden måde indebærer en videregående risikooverførsel.

Bemærkningerne vedrørende byggeri og lovliggørelse skal endvidere ses i lyset af den fortsat uafklarede uenighed mellem Parterne om, hvem lovliggørelsesforpligtelsen påhviler.

§§ 1.4 og 16.1

Nuværende formulering

1.4:

For så vidt angår lovliggørelse af kolonihaverne har Parterne haft langvarige drøftelser om lovliggørelse af det ulovligt opførte byggeri på grundarealerne. Parterne er ikke nået til enighed om lovliggørelsen, da Parterne ikke er enige om, hvem lovliggørelsesforpligtelsen påhviler. Parterne er dog nået til enighed om, at der er behov for at få afklaret pligten til at lovliggøre byggeriet. Derfor har Parterne aftalt en proces som indebærer, at Udlejer udtager en stævning mod Lejer for at få fastlagt pligten til at lovliggøre kolonihaverne.

16.1:

Som nævnt i pkt. 1.4 er Parterne enige om at få spørgsmålet om pligten til at lovliggøre byggeriet på Arealet indbragt for domstolene. Parterne har forud for indgåelsen af nærværende Kontrakt indgået en aftale, som beskriver processen for den forestående retssag. Procesaftalen fremgår af Bilag 4. Begge parter forpligter sig til at efterleve afgørelsen truffet af domstolene, når en sådan endelig afgørelse foreligger. Manglende efterlevelse anses for væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, hvilket berettiger Parterne til at ophæve Kontrakten.

Kolonihaveforbundets forslag

1.4:

For så vidt angår lovliggørelse af kolonihaverne har Parterne haft langvarige drøftelser om lovliggørelse af det ulovligt opførte byggeri på grundarealerne. Parterne er ikke nået til enighed om lovliggørelsen, da Parterne ikke er enige om, hvem lovliggørelsesforpligtelsen påhviler. Udlejer har varslet, at Udlejer vil

indbringe spørgsmålet for domstolene ved at udtage stævning mod Lejer med henblik på at få fastlagt, hvem lovliggørelsesforpligtelsen påhviler.

16.1:

Som nævnt i pkt. 1.4 har Udlejer varslet, at spørgsmålet om pligten til at lovliggøre byggeriet på Arealet vil blive indbragt for domstolene. Der er ikke indgået en særskilt procesaftale mellem Parterne om den forestående retssag.

Parterne er forpligtede til at efterleve en endelig retskraftig afgørelse. Manglende efterlevelse vurderes efter Kontraktens almindelige regler om misligholdelse.

Bilag 4 udgår.

Begrundelse

Den nuværende formulering er ikke i overensstemmelse med det faktiske aftalegrundlag mellem Parterne. Der har tidligere været drøftelser om en særskilt procesaftale vedrørende en kommende retssag om lovliggørelsesforpligtelsen, men der er ikke indgået en sådan aftale, og en procesaftale indgår ikke længere i Parternes drøftelser.

Udlejer har varslet, at Udlejer vil udtage stævning mod Kolonihaveforbundet med henblik på at få spørgsmålet om lovliggørelsesforpligtelsen prøvet ved domstolene. Den kommende retssag gennemføres således ikke på grundlag af en mellem Parterne aftalt proces, men som følge af Udlejers beslutning om at indbringe spørgsmålet for domstolene.

Pkt. 1.4 bør derfor beskrive dette faktiske forhold og ikke angive, at Parterne har aftalt en proces for retssagen. Tilsvarende bør henvisningerne i pkt. 16.1 til en indgået procesaftale og Bilag 4 udgå.

Kolonihaveforbundet er enig i, at Parterne skal efterleve en endelig retskraftig afgørelse om lovliggørelsesforpligtelsen. Kolonihaveforbundet finder imidlertid ikke grundlag for på forhånd at aftale, at enhver manglende efterlevelse automatisk skal udgøre væsentlig misligholdelse med adgang til ophævelse af hovedlejekontrakten.

Om der foreligger misligholdelse, og hvilke misligholdelsesbeføjelser der i givet fald kan gøres gældende, bør bero på den konkrete situation og Kontraktens almindelige regler herom. Det gælder blandt andet i forhold til afgørelsens konkrete indhold, karakteren af den forpligtelse, som pålægges, og om den forpligtede part har haft den fornødne mulighed for at efterkomme afgørelsen.

§ 2.2

Nuværende formulering

Beregningen af Arealets størrelse er bindende og endeligt foretaget af Udlejer, og skal lægges til grund uanset eventuelle opmålingsfejl.

Kolonihaveforbundets forslag

Beregningen af Arealets størrelse foretages af Udlejer og lægges til grund for Kontrakten. Hvis det efterfølgende dokumenteres, at arealangivelsen beror på en væsentlig opmålingsfejl, skal arealangivelsen og de kontraktvilkår, der afhænger heraf, korrigeres i overensstemmelse hermed.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at Udlejer foretager opmålingen af Arealet, og at denne opmåling som udgangspunkt lægges til grund for Kontrakten.

Den nuværende formulering indebærer imidlertid, at Udlejers opmåling er bindende og endelig, selv hvis det efterfølgende konstateres, at opmålingen er fejlagtig. Kolonihaveforbundet finder ikke grundlag for, at en dokumenteret væsentlig opmålingsfejl skal være bindende for Parterne alene som følge af, at opmålingen er foretaget af Udlejer.

Arealets størrelse har betydning for fastlæggelsen af det lejede Areal og kan tillige have betydning for de økonomiske og øvrige forpligtelser, der efter Kontrakten er knyttet til Arealets størrelse. Hvis der konstateres en væsentlig fejl i opmålingen, bør både arealangivelsen og de kontraktvilkår, der afhænger heraf, derfor kunne korrigeres.

Forslaget indebærer ikke, at mindre eller uvæsentlige opmålingsafvigelser skal føre til en genberegning af Kontrakten. Det er alene dokumenterede væsentlige fejl, som bør kunne korrigeres.

§ 3.5

Nuværende formulering

> Lejer er bekendt med og accepterer, at hele eller dele af Arealet kan være kortlagt som forurenet. Lejer opfordres til selv at søge yderligere oplysninger og vejledning om dette. Lejer er ikke berettiget til at hæve lejeforholdet eller kræve erstatning eller anden kompensation/godtgørelse som følge af forureningen.

Kolonihaveforbundets forslag

> Lejer er bekendt med og accepterer, at hele eller dele af Arealet kan være kortlagt som forurenet. Lejer opfordres til selv at søge yderligere oplysninger og vejledning om dette. Lejer er ikke berettiget til at hæve lejeforholdet som følge af forureningen.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet accepterer, at den omstændighed, at hele eller dele af Arealet kan være kortlagt som forurenet, ikke i sig selv skal berettige Lejer til at hæve lejeforholdet.

Kolonihaveforbundet finder derimod ikke grundlag for på forhånd generelt at fraskrive sig ethvert krav på erstatning, kompensation eller godtgørelse som følge af forurening. En sådan fraskrivelse er meget vidtgående og tager ikke højde for forureningens karakter, omfang eller årsag eller for, hvilke konsekvenser forureningen konkret måtte få for Lejer og derigennem haveforeningen.

Eventuelle økonomiske krav som følge af forurening bør derfor vurderes på baggrund af de konkrete omstændigheder og efter de almindelige regler, hvis en sådan situation måtte opstå. Forslaget indebærer således alene, at den generelle og forhåndsmæssige fraskrivelse af ethvert økonomisk krav udgår.

§ 3.9

Nuværende formulering

> Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse er i overensstemmelse med offentlige forskrifter, og Lejer skal for egen regning indhente og opretholde alle nødvendige tilladelser, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold, uanset tidspunktet for kravets fremsættelse. Udlejer skal straks underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de nødvendige tilladelser.

Kolonihaveforbundets forslag

Lejer er forpligtet til at videreføre relevante krav efter gældende offentlige forskrifter til Fremlejetager og, hvis Fremlejetager ikke efterlever de videreførte krav, at gøre sine relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager med henblik på at få forholdet bragt i overensstemmelse med de gældende regler.

I det omfang en nødvendig myndighedstilladelse efter gældende regler skal indhentes eller opretholdes af Lejer, sker dette for Lejers regning. Udlejer skal underrettes om myndighedskrav rettet mod Lejer og modtage kopi af tilladelser, som Lejer selv er adressat eller indehaver af.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at anvendelsen af Arealet skal ske i overensstemmelse med gældende offentligretlige regler, og at relevante krav skal videreføres til Fremlejetager gennem det underliggende kontraktforhold.

Pkt. 3.9 går imidlertid videre ved generelt at pålægge Kolonihaveforbundet for egen regning at indhente og opretholde alle nødvendige tilladelser. Hvem der efter den offentligretlige regulering skal ansøge om en tilladelse, efterkomme et myndighedskrav eller lovliggøre et konkret forhold, beror på den relevante lovgivning og det konkrete forhold. Det kan efter omstændighederne være grundejeren, haveforeningen, ejeren eller brugeren af en bygning eller en anden adressat.

En aftale mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet kan regulere Parternes indbyrdes kontraktuelle forpligtelser og forpligte Kolonihaveforbundet til at videreføre relevante krav til Fremlejetager. Aftalen kan derimod ikke i sig selv ændre, hvem der efter den offentligretlige regulering er adressat for en konkret pligt eller myndighedsafgørelse.

Bestemmelsen bør derfor afspejle, at Kolonihaveforbundet skal videreføre relevante krav og anvende sine kontraktuelle beføjelser over for Fremlejetager, mens pligten til selv at indhente eller opretholde en myndighedstilladelse alene bør gælde, hvor denne pligt efter gældende regler påhviler Kolonihaveforbundet.

§§ 3.15-3.16

Nuværende formulering

3.15:

Lejer er forpligtet til at sikre at Fremlejetager og dennes medlemmer tilslutter sig fælleskloakering på Arealet når denne etableres. Der henvises til kontraktens pkt. 1.3 og 8.2 herom.

3.16:

Lejer er forpligtet til at sikre at Fremlejetager og dennes medlemmer opfylder alle myndighedskrav, der udspringer af Udlejers etablering af kloak på Arealet, herunder – men ikke begrænset til – krav om etablering af tagrender på alle bygninger i det omfang myndighederne forlanger det i de haveforeninger, der skal separatkloakeres.

Kolonihaveforbundets forslag

3.15:

Lejer er forpligtet til at videreføre krav om tilslutning til fælleskloakering til Fremlejetager og, hvis Fremlejetager ikke efterlever det videreførte krav, at gøre sine relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager med henblik på at få de nødvendige tilslutninger gennemført. Der henvises til kontraktens pkt. 1.3 og 8.2 herom.

3.16:

Lejer er forpligtet til at videreføre relevante myndighedskrav, der udspringer af Udlejers etablering af kloak på Arealet, til Fremlejetager og, hvis Fremlejetager ikke efterlever de videreførte krav, at gøre sine relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager med henblik på at få forholdet bragt i overensstemmelse med kravene.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at krav om tilslutning til fælleskloakering og relevante myndighedskrav, der udspringer af kloakeringen, skal videreføres til Fremlejetager og håndteres gennem de underliggende kontraktforhold.

Efter genudlejningsaftalerne overtager Fremlejetager som udgangspunkt de forpligtelser, der påhviler Kolonihaveforbundet efter hovedlejekontrakten, medmindre andet er særskilt aftalt. Kolonihaveforbundet har derfor mulighed for at videreføre de relevante krav til Fremlejetager og gøre sine kontraktuelle beføjelser gældende, hvis Fremlejetager ikke efterlever de forpligtelser, der gyldigt er pålagt denne.

Kolonihaveforbundet står imidlertid ikke i direkte kontraktforhold med de enkelte lodlejere og har ikke selv den faktiske rådighed over disses bebyggelse og installationer. Forbundet kan derfor ikke garantere, at en lodlejer i alle tilfælde faktisk gennemfører de nødvendige arbejder eller efterkommer et konkret myndighedskrav.

Dette gælder navnlig, hvor opfyldelsen forudsætter handlinger fra den enkelte lodlejer eller beror på offentligretlige krav, hvis adressat og indhold må fastlægges efter den relevante lovgivning og den konkrete myndighedsafgørelse.

Bestemmelserne bør derfor efter Kolonihaveforbundets opfattelse afspejle den kontraktkæde, der faktisk består. Forbundets forpligtelse bør være at videreføre de relevante krav og anvende sine kontraktuelle beføjelser over for Fremlejetager, men ikke at påtage sig et ubetinget ansvar for, at det endelige resultat faktisk gennemføres af andre parter i de underliggende retsforhold.

§ 4.1

Nuværende formulering

Lejer er ansvarlig for, at alt byggeri på Arealet er lovligt opført og Lejer er ansvarlig for at sikre, at Fremlejetager fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser i pkt. 4.2-4.3 overholdes.

Kolonihaveforbundets forslag

Lejer er ansvarlig for at sikre, at Fremlejetager fører tilsyn med, at bestemmelserne i pkt. 4.2-4.3 overholdes.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod at påtage sig ansvaret for, at forpligtelsen til at føre tilsyn med bestemmelserne i pkt. 4.2-4.3 videreføres til Fremlejetager. Denne forpligtelse kan håndteres gennem det underliggende kontraktforhold mellem Kolonihaveforbundet og den enkelte haveforening.

Kolonihaveforbundet kan derimod ikke tiltræde en bestemmelse, hvorefter Lejer generelt gøres ansvarlig for, at alt byggeri på Arealet er lovligt opført.

Bestemmelsen må ses i sammenhæng med kontraktens pkt. 1.4, hvor det udtrykkeligt fremgår, at Parterne ikke er enige om, hvem lovliggørelsesforpligtelsen vedrørende eksisterende ulovligt byggeri påhviler, og at spørgsmålet derfor skal afklares særskilt.

En bestemmelse, hvorefter Kolonihaveforbundet samtidig påtager sig ansvaret for, at alt byggeri på Arealet er lovligt opført, vil kunne forstås således, at Kolonihaveforbundet uanset udfaldet af denne uenighed påtager sig et selvstændigt kontraktuelt resultatansvar for lovligheden af al bebyggelse på Arealet.

Kolonihaveforbundet har ikke ejendomsret til den bebyggelse, som de enkelte lodlejere har opført, og har heller ikke den myndighedskompetence, der er nødvendig for at træffe afgørelse om byggeriets offentligretlige lovlighed eller selv gennemføre en fysisk lovliggørelse. Forbundet kan gennem de underliggende kontraktforhold stille krav til haveforeningerne og kræve, at disse fører det aftalte tilsyn og gør relevante beføjelser gældende over for medlemmerne. Dette er imidlertid noget andet end at garantere, at al bebyggelse til enhver tid er lovlig.

§ 4.2

Nuværende formulering

Der skal søges om og opnås byggetilladelse, før der opføres bygninger på Arealet. Bygningsmyndigheden behandler byggesager efter gældende bygningsreglement på ansøgningstidspunktet. Størrelse og placering af bebyggelse på Arealet godkendes på baggrund af en konkret vurdering. Ved fastlæggelse af arealet af en lod medregnes eventuelle andele af fællesarealer ikke. Byggeriet skal opfylde følgende krav, uanset om bygningsmyndigheden meddeler byggetilladelse, der afviger fra disse krav: Bygningsmyndighedens praksis er følgende:

Den samlede bebyggelse på et lod må højst udgøre 20 % af loddens areal (inkl. skure, drivhuse, åbne overdækninger m.v.). Der kan opføres ét kolonihavehus pr. lod. Selve kolonihavehuset må på lodder op til 400 m² højst udgøre 60 m². På lodder over 400 m² må kolonihavehuset dog højst udgøre 15 % af loddens areal. Bygningshøjden kan være op til 4 m. Facadehøjden kan være op til 3 m. Kolonihavehuse og anden bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra lodskel. Der kræves brandadskillelse, hvis afstanden mellem bygninger på den aktuelle lod og bygninger på nabolodder er mindre end 5 m. Beredskabet skal kunne komme frem til lodden og foretage redning og slukning.

Kolonihaveforbundets forslag

I det omfang det påtænkte byggeri efter gældende offentligretlige regler kræver byggetilladelse, skal denne være opnået, inden byggeriet påbegyndes.

Begrundelse

Det er efter Kolonihaveforbundets opfattelse uhensigtsmæssigt, hvis et medlem efter først at have opnået Udlejers ejerfuldmagt og derefter byggetilladelse fra Københavns Kommune som bygningsmyndighed efterfølgende konstaterer, at byggeriet ikke kan gennemføres som følge af særskilte begrænsninger i hovedlejekontrakten mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet. En sådan ordning skaber en betydelig uklarhed for det enkelte medlem.

Kolonihaveforbundet ser derfor gerne, at Udlejer i forbindelse med afgivelsen af ejerfuldmagt vurderer, om det påtænkte byggeri er i overensstemmelse med hovedlejekontrakten mellem Parterne. Er dette ikke tilfældet, bør Udlejer undlade at afgive ejerfuldmagt. På den måde foretages kontrollen med hovedlejekontraktens krav, inden medlemmet søger om byggetilladelse, og man undgår en situation, hvor

Københavns Kommune meddeler byggetilladelse til et byggeri, som efterfølgende viser sig ikke at kunne gennemføres som følge af særskilte privatretlige begrænsninger.

Hvis Udlejer derimod ikke er indstillet på at foretage en sådan kontrol i forbindelse med afgivelsen af ejerfuldmagt, er det Kolonihaveforbundets opfattelse, at der heller ikke bør opstilles et særskilt sæt detaljerede krav til byggeriets størrelse og placering i hovedlejekontrakten, som kan føre til et andet resultat end den efterfølgende offentligretlige behandling.

§ 4.3

Nuværende formulering

Lejer skal sikre, at Fremlejetager inden nyopførelse eller ud- og tilbygning af bygninger af enhver art og før foretagelse af bygningsmæssige ændringer, der påvirker størrelse og placering af eksisterende byggeri indhenter Udlejers skriftlige tilladelse. Ved Udlejers skriftlige godkendelse forstås en ejerfuldmagt til brug for ansøgning om byggetilladelse m.v. hos de relevante myndigheder. Ved ansøgning om ejerfuldmagt skal der være vedlagt målfaste tegninger. Tegningerne skal forinden være godkendt af Fremlejetagers bestyrelse, som skal anføre dateret påtegning.

Kolonihaveforbundets forslag

Inden nyopførelse samt ud- og tilbygning af bygninger af enhver art og inden gennemførelse af bygningsmæssige ændringer, der påvirker eksisterende bebyggelses størrelse og placering, skal følgende proces følges:

1. Det påtænkte byggeri skal godkendes af Fremlejetagers bestyrelse efter de regler, der gælder for den pågældende haveforening. Bestyrelsens godkendelse er alene en privatretlig godkendelse i det underliggende forenings- og lejeforhold og udgør hverken en ejerfuldmagt, byggetilladelse eller anden offentligretlig godkendelse.
2. Efter bestyrelsens godkendelse skal der indhentes skriftlig godkendelse fra Udlejer. Ved Udlejers skriftlige godkendelse forstås en ejerfuldmagt til brug for en eventuel ansøgning om byggetilladelse eller anden nødvendig myndighedsbehandling. Ved anmodning om ejerfuldmagt skal der vedlægges målfaste tegninger af det påtænkte byggeri.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at den enkelte haveforening bør have mulighed for at kontrollere, om et påtænkt byggeri er i overensstemmelse med de regler, der gælder internt i foreningen, inden Udlejer inddrages som grundejer.

Bestyrelsens godkendelse har imidlertid en anden retlig karakter end Udlejers ejerfuldmagt. Haveforeningen er ikke grundejer og kan derfor ikke afgive ejerfuldmagt på grundejerens vegne. Bestyrelsens godkendelse bør derfor alene beskrives som en privatretlig godkendelse efter de regler, der gælder i det underliggende forenings- og lejeforhold.

Dette giver samtidig den enkelte haveforening mulighed for at fastsætte og håndhæve egne interne regler for byggeri. Hvis det påtænkte byggeri eksempelvis er i strid med foreningens vedtægter eller øvrige gyldigt fastsatte regler, kan bestyrelsen afvise at godkende projektet. Denne kontrol foretages dermed, inden Udlejer inddrages med henblik på at tage stilling til ejerfuldmagt.

Det bør samtidig fremgå klart, at hverken bestyrelsens godkendelse eller Udlejers ejerfuldmagt i sig selv udgør en byggetilladelse eller anden offentligretlig godkendelse. Eventuelle nødvendige myndighedstilladelser skal fortsat indhentes særskilt efter de regler, der gælder for det pågældende byggeri.

§ 4.5

Nuværende formulering

I det omfang der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter pkt. 4.3 og Fremlejetager, og herunder de enkelte Fremlejetagere af et lod ikke vil rette sig efter anvisninger fra Lejer om at bringe byggeriet i overensstemmelse med tilladelsen, kan Udlejer give Lejer påkrav om, at den pågældende Fremlejetager/den enkelte Fremlejetager af et lod, opsiges af sit Fremlejemål/lod. Lejer er forpligtet til at indrette sine fremlejekontrakter med de enkelte haveforeninger således, at der er mulighed for at opsige de enkelte fremlejemål/lod i sådanne tilfælde.

Kolonihaveforbundets forslag

I det omfang der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter pkt. 4.3, og forholdet ikke bringes i orden, kan Udlejer meddele Lejer påkrav om at gøre de kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager, som Lejer har efter det underliggende aftalegrundlag.

Såfremt der efter aftalegrundlaget mellem Fremlejetager og den pågældende lodlejer foreligger et gyldigt grundlag for ophævelse, kan Lejer pålægge Fremlejetager at ophæve lejeaftalen med lodlejeren.

Efterkommer Fremlejetager ikke et berettiget pålæg fra Lejer, kan Udlejer kræve, at Lejer gør de misligholdelsesbeføjelser gældende over for Fremlejetager, som følger af aftalegrundlaget mellem Lejer og Fremlejetager.

Begrundelse

Forslaget afspejler det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om kontrakters relativitet, hvorefter misligholdelsesbeføjelser som udgangspunkt må gøres gældende over for ens egen kontraktpart. Hverken Københavns Kommune eller Kolonihaveforbundet står i kontraktforhold med den enkelte lodlejer og kan derfor ikke selv opsige eller ophæve dennes lejeaftale.

Hvis Udlejer konstaterer et forhold, som efter Udlejers opfattelse bør føre til en reaktion over for en lodlejer, må håndhævelsen derfor ske gennem de respektive kontraktled. Udlejer kan rette krav mod Kolonihaveforbundet, som herefter inden for sit kontraktforhold med den pågældende haveforening kan kræve, at foreningen reagerer over for lodlejeren.

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt alene at fastlægge, hvilken part der skal foretage en eventuel ophævelse. Om en lodlejers lejeaftale faktisk kan ophæves, må bero på det konkrete aftalegrundlag mellem haveforeningen og lodlejeren samt de almindelige betingelser for at gøre ophævelse gældende.

En bestemmelse i hovedlejekontrakten mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet kan således ikke i sig selv skabe et ophævelsesgrundlag i det underliggende kontraktforhold mellem haveforeningen og den enkelte lodlejer. Tilsvarende kan en vurdering fra Udlejers side af, at et bestemt forhold bør føre til ophævelse, ikke i sig selv være afgørende for, om betingelserne for ophævelse i det underliggende kontraktforhold er opfyldt.

Dette har også betydning for forholdet mellem Kolonihaveforbundet og den enkelte haveforening. Hvis en haveforening ikke efterkommer et pålæg fra Kolonihaveforbundet, må det bero på aftalegrundlaget mellem Forbundet og haveforeningen, hvilke misligholdelsesbeføjelser dette giver anledning til. Hovedlejekontrakten bør derfor ikke på forhånd fastslå, at en manglende ophævelse af en lodlejer automatisk giver grundlag for, at Kolonihaveforbundet skal ophæve lejeaftalen med den pågældende haveforening.

Kolonihaveforbundet finder på den baggrund, at bestemmelsen bør respektere både kontrakternes relativitet og de selvstændige betingelser for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i hvert enkelt kontraktled.

§ 6.1

Nuværende formulering

Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor automatisk og uden yderligere varsel den 31. december 2046. Arealet er i lejeperioden uopsigeligt for Udlejer.

Kolonihaveforbundets primære forslag

Lejeforholdet er tidsubegrænset. Lejeforholdet kan opsiges af Udlejer med 30 års varsel.

Kolonihaveforbundets sekundære forslag

Lejeforholdet er tidsubegrænset. Lejeforholdet kan opsiges af Udlejer med 20 års varsel.

Kolonihaveforbundets tertiære forslag

Lejeforholdet er tidsubegrænset. Lejeforholdet kan opsiges af Udlejer med 10 års varsel.

Kolonihaveforbundets kvartære forslag

Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor automatisk og uden yderligere varsel den 31. december 2056. Arealet er i lejeperioden uopsigeligt for Udlejer.

Begrundelse

Hovedstaden Syd Kreds har oplyst, at det i praksis er meget vanskeligt at opnå bankfinansiering til køb af et kolonihavehus, hvis banken ikke har sikkerhed for, at det underliggende lejeforhold fortsætter i mindst 20 år fra tidspunktet for lånets optagelse. Med den nuværende tidsbegrænsede kontrakt vil mulighederne for finansiering derfor blive gradvist forringet, i takt med at tidspunktet for kontraktens udløb nærmer sig.

Denne problemstilling vil kunne løses med en tidsubegrænset kontrakt med et længere opsigelsesvarsel. Et opsigelsesvarsel på eksempelvis 30 år indebærer, at der til enhver tid vil være mindst 30 år tilbage af lejeforholdet, medmindre kontrakten er opsagt. Det skaber den fornødne langsigtede sikkerhed omkring lejeforholdets bestående og dermed bedre forudsætninger for, at medlemmerne kan opnå finansiering til køb af et kolonihavehus.

Det samme gør sig gældende for det sekundære forslag med 20 års opsigelsesvarsel. Det tertiære forslag med 10 års opsigelsesvarsel giver ligeledes en større kontinuitet og forudsigelighed end en tidsbegrænset kontrakt med en fast udløbsdato, men det er usikkert, om et opsigelsesvarsel på 10 år i praksis vil være tilstrækkeligt til at sikre medlemmernes muligheder for bankfinansiering. Dette vil bero på de enkelte bankers kredit- og sikkerhedsvurdering. Det tertiære forslag må derfor navnlig betragtes som et alternativ, der mindsker problemstillingen, men som ikke nødvendigvis løser den i samme omfang som det primære og sekundære forslag.

Dette skal samtidig ses i sammenhæng med kolonihavelovens grundlæggende hensyn om, at kolonihaveområder fortsat skal være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Kolonihaveforbundets vurderingsregler medvirker til at begrænse prisudviklingen på kolonihavehuse, men selv inden for disse rammer vil ikke alle have økonomisk mulighed for at købe et kolonihavehus uden lånefinansiering. Hvis adgangen til finansiering reelt bortfalder som følge af en stadig kortere restløbetid på hovedlejekontrakten, risikerer adgangen til kolonihaver derfor i stigende grad at blive forbeholdt personer, som har den nødvendige økonomi til at finansiere købet uden lån.

De primære forslag har derfor til formål at sikre en kontraktmæssig ramme, som understøtter muligheden for lånefinansiering og dermed bidrager til, at kolonihaver fortsat er økonomisk tilgængelige for en bredere del af befolkningen.

Det kvartære forslag løser ikke denne grundlæggende problemstilling, idet kontrakten fortsat vil have en fast udløbsdato. En forlængelse til den 31. december 2056 vil imidlertid udskyde det tidspunkt, hvor den resterende løbetid på ny kan vanskeliggøre medlemmernes muligheder for at opnå finansiering.

§ 6.3

Nuværende formulering

Uanset ovenstående skal Lejer dog til enhver tid, uden krav på erstatning og mod et varsel på 3 måneder afgive de nødvendige arealer til stianlæg, vejanlæg, lægning af ledninger og eventuelle andre offentlige anlæg i det omfang, at en sådan afgivelse sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning. Ved afgivelse af de nødvendige arealer vil lejen blive nedsat i forhold til det afgivne areals størrelse, medmindre Udlejer stiller et erstatningsareal i umiddelbar tilknytning til det tilbageværende areal til rådighed for Lejer.

Kolonihaveforbundets forslag

Uanset ovenstående kan Lejer pålægges at afgive de arealer, som konkret er nødvendige for gennemførelse af stianlæg, vejanlæg, lægning af ledninger eller andre tilsvarende offentlige anlæg, forudsat at afgivelsen sker i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Afgivelsen skal varsles med rimeligt varsel under hensyn til indgrebets karakter og omfang. Varslet kan dog ikke være kortere end 3 måneder.

Ved afgivelse af areal nedsættes lejen forholdsmæssigt efter størrelsen af det afgivne areal, medmindre Udlejer stiller et egnet erstatningsareal i umiddelbar tilknytning til det tilbageværende areal til rådighed for Lejer.

Bestemmelsen indebærer ikke afkald på erstatning eller anden kompensation, som Lejer eller tredjemand måtte have krav på efter gældende lovgivning.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet anerkender, at der i lejeperioden kan opstå behov for at inddrage mindre dele af Arealet til nødvendige offentlige anlæg, og at hovedlejekontrakten derfor kan indeholde en adgang hertil.

Den nuværende bestemmelse er imidlertid meget bred. Den omfatter ikke alene stier, veje og ledninger, men også "eventuelle andre offentlige anlæg", uden nærmere afgrænsning af, hvilke anlæg der omfattes, eller hvilken betydning indgrebet kan have for det tilbageværende kolonihaveområde. Bestemmelsen bør derfor begrænses til arealer, som konkret er nødvendige for det pågældende offentlige anlæg, og til anlæg af tilsvarende karakter.

Kolonihaveforbundet finder endvidere, at en fast frist på 3 måneder ikke i alle tilfælde vil være tilstrækkelig. En arealafgivelse kan efter omstændighederne berøre eksisterende havelodder, bebyggelse, fællesfaciliteter eller installationer og kan derfor kræve længere tid til planlægning og gennemførelse. Varslet bør derfor fastsættes under hensyn til indgrebets karakter og omfang, dog således at Lejer fortsat har sikkerhed for et minimumsvarsel på 3 måneder.

Endelig bør formuleringen "uden krav på erstatning" ikke indebære et generelt og på forhånd afgivet afkald på enhver form for erstatning eller kompensation. Den forholdsmæssige nedsættelse af lejen håndterer alene den fremtidige betaling for det areal, som ikke længere er omfattet af lejemålet. En arealafgivelse kan efter omstændighederne have andre økonomiske eller faktiske konsekvenser, og

bestemmelsen bør ikke begrænse de rettigheder, som Lejer eller berørte tredjemænd måtte have efter gældende lovgivning.

§§ 6.5-6.7

Nuværende formulering

6.5:
Det i pkt. 6.4.2-6.4.7 anførte gælder tilsvarende, hvis handlinger eller undladelser helt eller delvist kan henføres til Fremlejetager eller dennes medlemmer.

6.6:
Lejer har ikke krav på erstatning ved ophævelse fra Udlejers side.

6.7:
Lejer er forpligtet til at indrette de underliggende lejekontrakter med Fremlejetager og dennes medlemmer således, at der er adgang til at ophæve henholdsvis Fremlejetager og de enkelte medlemmers lejemål i tilfælde af misligholdelse efter pkt. 6 eller i øvrigt.

Kolonihaveforbundets forslag

6.5:
Hvis et forhold omfattet af pkt. 6.4.2-6.4.7 kan henføres til Fremlejetager eller dennes medlemmer, kan Udlejer meddele Lejer påkrav om inden for sine kontraktuelle beføjelser at søge forholdet bragt til ophør. Udlejers adgang til at ophæve Kontrakten forudsætter, at Lejer efter modtagelsen af et sådant påkrav undlader at gøre de relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager, og at betingelserne for ophævelse af Kontrakten i øvrigt er opfyldt.

6.6:
Lejer har ikke krav på erstatning som følge af en berettiget ophævelse fra Udlejers side.

6.7:
Lejer er forpligtet til i sine lejekontrakter med Fremlejetager at videreføre de forpligtelser efter Kontrakten, som efter deres karakter skal efterleves af Fremlejetager og dennes medlemmer.

Lejer skal inden for sine kontraktuelle beføjelser medvirke til, at Fremlejetager har mulighed for at håndhæve de videreførte forpligtelser over for de enkelte lodlejere. Om en konkret misligholdelsesbeføjelse, herunder ophævelse, kan gøres gældende, beror på det underliggende aftalegrundlag og gældende ret.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet kan ikke tiltræde, at handlinger eller undladelser fra en haveforening eller dennes medlemmer uden videre sidestilles med misligholdelse begået af Kolonihaveforbundet selv og dermed direkte kan danne grundlag for ophævelse af hovedlejekontrakten.

Der består selvstændige kontraktforhold mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet, mellem Kolonihaveforbundet og den enkelte haveforening samt mellem haveforeningen og den enkelte lodlejer. Kolonihaveforbundet har ikke direkte rådighed over den enkelte lodlejers handlinger og kan derfor ikke generelt påtage sig et ubetinget ansvar for enhver handling eller undladelse, som helt eller delvist kan henføres til en haveforening eller et medlem.

Hvis et forhold hos en haveforening eller lodlejer er i strid med forpligtelser, som gyldigt er videreført gennem de underliggende kontraktforhold, bør Kolonihaveforbundet efter Forbundets opfattelse have pligt til at anvende de kontraktuelle beføjelser, som Forbundet råder over, med henblik på at få forholdet bragt i orden. En ophævelse af hovedlejekontrakten bør derimod først kunne komme på tale, hvis

Kolonihaveforbundet efter et konkret påkrav undlader at gøre sådanne beføjelser gældende, og betingelserne for ophævelse i øvrigt er opfyldt.

Tilsvarende går pkt. 6.7 efter sin ordlyd videre end de kontraktuelle relationer, som faktisk består. Kolonihaveforbundet indgår lejeaftale med den enkelte haveforening, mens det er haveforeningen, der indgår lejeaftale med den enkelte lodlejer. Kolonihaveforbundet kan derfor ikke selv "indrette" lejekontrakterne med de enkelte medlemmer.

Bestemmelsen bør heller ikke forstås således, at hovedlejekontrakten i sig selv etablerer et ophævelsesgrundlag i de underliggende kontraktforhold. Om en haveforening eller lodlejer kan opsiges eller få sit lejemål ophævet, må bero på det konkrete underliggende aftalegrundlag og de almindelige betingelser for at gøre den pågældende misligholdelsesbeføjelse gældende.

Kolonihaveforbundet finder derfor, at bestemmelserne bør afspejle kontraktkæden og placere Forbundets ansvar på det niveau, hvor Forbundet faktisk har retlig rådighed: Forbundet skal videreføre relevante forpligtelser og anvende sine kontraktuelle beføjelser over for Fremlejetager, men bør ikke hæfte ubetinget for tredjemands handlinger eller garantere, at der i ethvert underliggende retsforhold består en adgang til ophævelse.

For så vidt angår pkt. 6.6 er Kolonihaveforbundet enig i, at Lejer ikke skal have krav på erstatning for de konsekvenser, der følger af, at Udlejer berettiget ophæver Kontrakten som følge af Lejers misligholdelse. Bestemmelsen bør imidlertid ikke kunne forstås som et på forhånd afgivet afkald på et eventuelt erstatningskrav, hvis Udlejer ophæver Kontrakten uden fornødent grundlag. Det bør derfor præciseres, at erstatningsbegrænsningen alene gælder ved en berettiget ophævelse.

§§ 8.3-8.5

Nuværende formulering

8.3:
Ud over den aftalte leje er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af samtlige skatter og afgifter vedrørende Arealet. Arealet er aktuelt fritaget for skatter og afgifter. Om Arealet fremadrettet pålægges skatter og afgifter er Udlejer uvedkommende.

8.4:
Lejers andel af skatter og afgifter beregnes som Arealets forholdsmæssige andel af Ejendommens ejendomsskattebillet eller alternativt som Arealets forholdsmæssige andel af de af Udlejer beregnede forventede ejendomsskatter baseret på Ejendommens seneste foreløbige vurdering. Lejers betaling sker forholdsmæssigt sammen med lejebetalingen. En eventuel stigning i Ejendommens skatter og afgifter i forbindelse med udsendelsen af de nye, endelige offentlige ejendomsvurderinger kan opkræves hos Lejer med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Denne opkrævning forfalder den 1. januar i det år den varsles.

8.5:
Udlejer gør særligt opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet er ved at blive ændret, hvilket må forventes at medføre, at Ejendommens offentlige ejendomsværdi ændres med den følge, at udgifterne til skatter og afgifter også ændres. Det må samtidig forventes, at de nye ejendomsvurderinger bliver udstedt med tilbagevirkende kraft med den virkning, at tidligere års ejendomsskattebilletter omberegnes, hvilket kan få den virkning at grundskyld og andre skatter og afgifter stiger eller falder i forhold til den oprindelige opkrævning iht. Ejendomsskattebilletten.

Kolonihaveforbundets forslag

Det er Kolonihaveforbundets forslag, at §§ 8.3-8.5 udgår i deres helhed.

Begrundelse

Hvis udgifterne til ejendomsskatter og øvrige skatter og afgifter overvæltes på Lejer, vil disse udgifter gennem genudlejningsaftalerne i praksis skulle bæres af de enkelte haveforeninger og dermed deres medlemmer.

De meget høje ejendomsvurderinger indebærer, at der kan blive tale om udgifter af en sådan størrelse, at de pågældende arealer ikke længere vil kunne drives og opretholdes som kolonihaveområder på økonomisk bæredygtige vilkår. En overvæltning af ejendomsskatterne vil således kunne medføre en så betydelig stigning i den økonomiske byrde for haveforeningerne og deres medlemmer, at kolonihaveformålet i praksis ikke vil kunne videreføres.

§ 9.1

Nuværende formulering

Eventuelle udgifter til forsyninger, f.eks. vand, varme, el, renovation mv., er Udlejer uvedkommende og afregnes af Lejer direkte med forsyningsselskaberne. Lejer skal senest på Ikrafttrædelsestidspunktet tilmelde sig som aftager hos forsyningsselskaberne. Hvis Lejer ikke senest på Ikrafttrædelsestidspunktet har tilmeldt sig samtlige forsyningsselskaber, er Udlejer berettiget til at tilmelde Lejer hos forsyningsselskaberne, jf. Bilag 2.

Kolonihaveforbundets forslag

Eventuelle udgifter til forsyninger, herunder vand, varme, el, renovation mv., er Udlejer uvedkommende. Såfremt der i relation til en forsyning ikke er registreret en aftager hos det relevante forsyningsselskab, og forsyningsselskabet som følge heraf søger at registrere Udlejer som aftager, er Udlejer berettiget til at afvise dette. Lejer er i så fald forpligtet til at holde Udlejer skadesløs for enhver udgift, som måtte blive pålagt eller opkrævet hos Udlejer vedrørende den pågældende forsyning i perioden indtil en aftager registreres eller forsyningen afbrydes. Lejers forpligtelse efter ovenstående gælder dog ikke i det omfang Udlejer accepterer at blive registreret som aftager eller undlader inden for den af forsyningsselskabet fastsatte frist at afvise en sådan registrering.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er ikke grundejer, men lejer og efterfølgende genudlejer af arealerne. Efter elforsyningslovens § 6 c er reglerne om betalingsforpligtelsen i tilfælde, hvor der ikke foreligger en leveringsaftale med en anden elkunde, knyttet til ejeren af ejendommen. Dette er nærmere reguleret i elleveringsbekendtgørelsens § 29. Det følger bl.a. af § 29, stk. 2 og 3, at elhandelsvirksomheden skal rette henvendelse til ejeren og give denne en frist på mindst 5 hverdage til at sørge for, at der indgås en ny leveringsaftale.

Det er efter Kolonihaveforbundets opfattelse ikke givet, at denne ordning uden videre kan overføres til Kolonihaveforbundet som lejer og genudlejer. Det er således uklart, om Kolonihaveforbundet har samme mulighed for at afvise at blive registreret som aftager, ligesom det er uklart, om Kolonihaveforbundet, hvis Forbundet først registreres som aftager, efterfølgende selv vil kunne foranledige den pågældende haveforening registreret som aftager hos forsyningsselskabet.

Kolonihaveforbundet finder derfor, at den fremgangsmåde, der følger af elforsyningsreglerne, bør respekteres, således at Udlejer som grundejer fortsat håndterer en eventuel henvendelse fra elhandelsvirksomheden. Forslaget indebærer samtidig, at Udlejer kan afvise at blive registreret som aftager, mens Kolonihaveforbundet holder Udlejer skadesløs for eventuelle udgifter, som Udlejer måtte

blive pålagt i perioden, indtil en anden aftager registreres eller forsyningen afbrydes. Herved sikres Udlejer mod den økonomiske risiko, uden at den rolle, som efter elforsyningsreglerne er tillagt ejeren, søges overført til Kolonihaveforbundet.

§§ 11.6 og 11.12

Nuværende formulering

11.6:
Oprensning af eventuelle grøfter på Arealet eller ud for Arealet, der ikke allerede måtte påhvile andre, påhviler Lejer.

11.12:
De eventuelt tilgrænsende skråningsarealer og bunkersarealer tilplantes og holdes i pæn stand af Lejer.

Kolonihaveforbundets forslag

11.6:
Oprensning af eventuelle grøfter på Arealet, der ikke allerede måtte påhvile andre, påhviler Lejer.

11.12:
Udgår i sin helhed.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet finder, at Lejers vedligeholdelses- og plejeforpligtelser som udgangspunkt må være begrænset til det areal, der faktisk er omfattet af lejeaftalen, og som Lejer dermed har fået stillet til rådighed.

For så vidt angår § 11.6 findes der derfor ikke grundlag for, at Lejer skal påtage sig oprensning af grøfter beliggende uden for Arealet. Tilsvarende bør Lejer efter § 11.12 ikke pålægges at tilplante og vedligeholde tilgrænsende skrånings- og bunkersarealer, som ikke udgør en del af det lejede Areal.

Det forekommer ikke rimeligt, at Lejer pålægges løbende vedligeholdelsesforpligtelser og de dermed forbundne udgifter og risici for arealer, som Lejer ikke lejer og ikke har den samme rådighed over. Sådanne forpligtelser bør som udgangspunkt påhvile ejeren eller den, der i øvrigt har ansvaret for de pågældende arealer.

§ 11.13

Nuværende formulering

Lejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt gælder, uanset om installationer mv. er bekostet af Lejer eller Udlejer, og uanset om behovet er opstået på grund af nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug eller betjening, teknisk forældelse, hændelig skade, herunder nedbør og andet vejrlig, eller skade, som tredjemand er ansvarlig for.

Kolonihaveforbundets forslag

Lejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter de installationer mv., som efter Kontrakten henhører under Lejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt, og omfatter almindelig nedslidning samt skader, der kan henføres til Lejers, Fremlejetagers eller Fremlejetagers medlemmers forhold.

Lejer bærer ikke risikoen for hændelige skader, skader som følge af vejrlig eller skader forårsaget af uvedkommende tredjemand, medmindre skaden kan henføres til manglende opfyldelse af en forpligtelse, som efter Kontrakten påhviler Lejer.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at Lejer inden for den aftalte vedligeholdelsesfordeling skal bære ansvaret for almindelig vedligeholdelse og nedslidning samt for skader, der kan henføres til Lejers, Fremlejetagers eller medlemmernes forhold.

Pkt. 11.13 går imidlertid videre her end ved at pålægge Lejer vedligeholdelses- og fornyelsespligten, selv hvor behovet skyldes teknisk forældelse, hændelig skade, nedbør eller andet vejrlig eller skade, som tredjemand er ansvarlig for. Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd endvidere installationer, uanset om disse oprindeligt er bekostet af Lejer eller Udlejer.

Kolonihaveforbundet finder ikke grundlag for, at risikoen for enhver udefrakommende eller hændelig begivenhed generelt overføres til Lejer. Det bør navnlig sondres mellem på den ene side den almindelige vedligeholdelses- og fornyelsespligt, som Lejer har påtaget sig efter Kontrakten, og på den anden side en generel risiko for hændelige skader, vejrlig og skader forårsaget af tredjemand.

Dette gælder navnlig, hvor skaden ikke kan henføres til manglende vedligeholdelse eller anden misligholdelse fra Kolonihaveforbundets, Fremlejetagers eller medlemmernes side.

§ 11.17

Nuværende formulering

Opfylder Lejer ikke sine vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder senest 14 kalenderdage efter Udlejers skriftlige opfordring herom, kan Udlejer lade arbejdet udføre på Lejers regning.

Kolonihaveforbundets forslag

Opfylder Lejer ikke sine vedligeholdelses- eller fornyelsesforpligtelser inden en af Udlejer fastsat rimelig frist, som skal fastsættes under hensyn til arbejdets karakter og omfang, kan Udlejer lade arbejdet udføre på Lejers regning.

Hvor forholdets karakter nødvendiggør en hurtig indsats for at afværge skade eller væsentlig ulempe, kan Udlejer fastsætte en kortere frist.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at Udlejer skal have mulighed for at reagere, hvis Lejer ikke opfylder sine vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser, og at Udlejer efter et berettiget påkrav i sidste ende skal kunne lade nødvendige arbejder udføre på Lejers regning.

En generel frist på 14 kalenderdage tager imidlertid ikke højde for, at de arbejder, der er omfattet af pkt. 11, kan variere betydeligt i karakter og omfang. Mens mindre vedligeholdelsesarbejder kan gennemføres

inden for en kort frist, kan større vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder kræve nærmere undersøgelse, indhentelse af tilbud og koordinering med Fremlejetager.

Fristen bør derfor fastsættes konkret under hensyn til arbejdets karakter og omfang. Dette begrænser ikke Udlejers adgang til at kræve hurtig handling i tilfælde, hvor forholdets karakter nødvendiggør dette.

§ 12.3

Nuværende formulering

Lejer og Udlejer er enige om, at reglerne om vurdering skal indrettes således, at den respektive haveforening, et fratrædende medlem af haveforeningen samt en liebhaver til et kolonihavehus, skal have adgang til at indbringe en vurdering af salgsprisen for den af Kolonihaveforbundet eller kredsen nedsatte klageinstans

Kolonihaveforbundets forslag

Bestemmelsen udgår i sin helhed

Begrundelse

Kontrakten indeholder allerede en bestemmelse om, at værdiansættelse af have og bebyggelse ved overdragelse skal ske efter Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler om maksimalpriser jf. kontraktens § 12.1. Det er således allerede kontraktuelt sikret, at Kolonihaveforbundets vurderingsregler finder anvendelse, så længe Forbundet fastholder reglerne om maksimalpriser. Samtidig er Udlejer sikret ret til at kræve genforhandling af kontraktens vilkår, såfremt Kolonihaveforbundet på et senere tidspunkt ophæver reglerne om maksimalpriser. Udlejers interesser er dermed varetaget, uanset om vurderingsreglerne videreføres eller senere ophæves.

Kolonihaveforbundet finder på den baggrund ikke, at der er identificeret en selvstændig udlejerinteresse i herudover at regulere det nærmere indhold af vurderingsreglerne, herunder hvem der skal være klageberettiget, og hvordan vurderinger skal kunne indbringes for en klageinstans.

Hertil kommer, at vurderingsreglerne fastsættes af Kolonihaveforbundets kongres og kan ændres over tid. Kolonihaveforbundet kan derfor ikke garantere, at vurderingsreglerne fremover vil indeholde en klageadgang, der er udformet på netop den måde, som bestemmelsen foreskriver. Fastholdes bestemmelsen, kan der således opstå en situation, hvor Kongressen lovligt ændrer vurderingsreglerne, men hvor Kolonihaveforbundet som Lejer derved kommer i misligholdelse af hovedlejekontrakten.

Når Udlejers interesse i anvendelsen af maksimalprisreglerne allerede er reguleret særskilt i kontrakten, ses der derfor ikke at være grundlag for samtidig at kontraktfastlåse den nærmere udformning af Kolonihaveforbundets interne vurderings- og klagesystem.

§§ 15.4-15.6

Nuværende formulering

15.4:

Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Arealet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Lejers regning. Ved flyttesynet skal Arealet være ryddet og retableret. Efter flyttesynet kan Lejer ikke foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder vedrørende Arealet.

Hvis Lejer har indsigelser mod indholdet i fraflytningsrapporten, som udarbejdes af Udlejer, skal Lejer senest to uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejer, skriftligt begrunde sin indsigelse til Udlejer med angivelse af de dele af fraflytningsrapporten, som Lejer ikke kan acceptere. Hvis Udlejer

ikke har modtaget en sådan indsigelse inden den anførte frist, kan Lejer ikke gøre indsigelse over indholdet af fraflytningsrapporten, og dens indhold anses for godkendt af Lejer.

15.5:
Værdien af Lejers vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser opgøres pr. Ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejer til Udlejer. Konverteringen sker på grundlag af tilbud indhentet af Udlejer. Lejer skal betale kontantbeløbet, uanset om Udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil. I stedet for konvertering til et kontantbeløb kan Udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne helt eller delvist udført for Lejers regning og risiko.

15.6:
Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser efter Kontrakten for den periode, der anslås at medgå til istandsættelsen, eller indtil Arealet er bragt i kontraktmæssig stand.

Kolonihaveforbundets forslag

15.4:
Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Arealet med henblik på at fastlægge eventuelle vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som efter Kontrakten påhviler Lejer.

Udlejer udarbejder på baggrund af besigtigelsen en fraflytningsrapport, som fremsendes til Lejer. Fraflytningsrapporten er ikke bindende for Lejer i det omfang, der er uenighed mellem Parterne om omfanget af Lejers vedligeholdelses- eller retableringsforpligtelser.

15.5:
Lejer hæfter for rimelige og dokumenterede omkostninger til vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som efter Kontrakten påhviler Lejer.

Såfremt Udlejer ønsker at kræve et kontantbeløb i stedet for, at Lejer selv udfører arbejdet, skal kravet opgøres på grundlag af dokumenterede og markedsmæssige omkostninger. Hvis Udlejer ikke gennemfører de pågældende arbejder, kan Udlejer alene kræve erstatning for et dokumenteret tab.

15.6:
Udlejer kan kræve betaling af leje og øvrige ydelser for den faktiske og rimelige periode, hvor Arealet som følge af vedligeholdelses- eller retableringsarbejder, der påhviler Lejer, ikke kan disponeres over som forudsat. Dette gælder dog alene i det omfang forsinkelsen kan henføres til Lejers forhold.

Begrundelse
Kolonihaveforbundet er enig i, at der ved lejeforholdets ophør kan gennemføres et flyttesyn, og at Forbundet skal afholde rimelige omkostninger til vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som efter Kontrakten påhviler Forbundet.

De foreslåede bestemmelser giver imidlertid Udlejer en meget vidtgående adgang til ensidigt at fastlægge både omfanget og den økonomiske værdi af Lejers forpligtelser efter lejeforholdets ophør.

Efter pkt. 15.4 udarbejdes fraflytningsrapporten ensidigt af Udlejer, og hvis Kolonihaveforbundet ikke fremsætter en begrundet indsigelse inden to uger, anses rapporten i sin helhed for godkendt, og Forbundet afskæres fra senere at gøre indsigelser gældende. Kolonihaveforbundet finder ikke grundlag for, at en ensidigt udarbejdet rapport på denne måde skal kunne få bindende virkning mellem Parterne alene som følge af en kort indsigelsesfrist.

Det bør være muligt for Udlejer at dokumentere, hvilke arbejder Udlejer mener påhviler Lejer, men en uenighed om rækkevidden af Lejers kontraktuelle forpligtelser bør afgøres efter Kontrakten og de almindelige aftaleretlige regler og ikke ved, at Udlejers egen vurdering automatisk får bindende virkning.

Pkt. 15.5 går tilsvarende videre end en almindelig pligt til at betale for nødvendig retablering. Efter bestemmelsen kan Udlejer opgøre værdien af arbejderne på grundlag af tilbud, som Udlejer selv indhenter, og kræve beløbet betalt, selv om Udlejer efterfølgende beslutter, at arbejderne slet ikke skal udføres.

Kolonihaveforbundet finder ikke grundlag for, at Udlejer skal kunne modtage betaling for en beregnet retableringsudgift uafhængigt af, om Udlejer faktisk afholder udgiften eller i øvrigt lider et tilsvarende økonomisk tab. Hvis arbejdet udføres, bør Kolonihaveforbundet hæfte for de rimelige og dokumenterede omkostninger, som efter Kontrakten påhviler Forbundet. Hvis arbejdet ikke udføres, bør et eventuelt krav bero på det tab, som Udlejer konkret kan dokumentere.

Pkt. 15.6 bør af samme grund knyttes til den faktiske periode, hvor Udlejer som følge af forhold, der kan henføres til Kolonihaveforbundet, reelt er afskåret fra at disponere over Arealet. Den nuværende formulering giver adgang til at opkræve leje for en periode, der alene anslås at medgå til istandsættelsen, uden at bestemmelsen kræver, at arbejderne faktisk udføres eller varer i den pågældende periode.

Kolonihaveforbundet finder derfor, at bestemmelserne bør fastholde Udlejers adgang til at kræve dækning for de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der reelt påhviler Lejer, men at kravene skal svare til dokumenterede omkostninger eller tab og ikke kunne fastsættes ensidigt og uafhængigt af, om den pågældende udgift faktisk afholdes.

§ 17.1

Nuværende formulering

> Lejer og Udlejer er enige om, at denne lejekontrakt skal genforhandles i sin helhed, såfremt lovgivning af betydning for lejeforholdet ændres eller indføres (dvs. der foreligger et vedtaget lovforslag eller der udstedes nye, eller ændres i eksisterende, bekendtgørelser).

Kolonihaveforbundets forslag

> Såfremt der efter Kontraktens indgåelse vedtages eller ændres lovgivning, som væsentligt ændrer de retlige eller økonomiske forudsætninger for en eller flere bestemmelser i Kontrakten, kan hver af Parterne kræve de berørte bestemmelser genforhandlet.
>
> Kontraktens øvrige bestemmelser opretholdes uændret, medmindre lovændringen medfører en så væsentlig ændring af Kontraktens samlede forudsætninger, at der er grundlag for at genforhandle Kontrakten i sin helhed.
>
> Indtil Parterne måtte indgå aftale om ændringer, gælder Kontrakten uændret i det omfang, dette er foreneligt med den ændrede lovgivning.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet er enig i, at væsentlige ændringer i lovgivningen efter omstændighederne kan gøre det nødvendigt at genforhandle bestemmelser i en langvarig lejekontrakt.

Den foreslåede bestemmelse er imidlertid meget bred, idet enhver ændring eller indførelse af lovgivning, som er "af betydning for lejeforholdet", medfører, at hele lejekontrakten skal genforhandles. Der stilles efter bestemmelsens ordlyd ikke krav om, at lovændringen er væsentlig, at den ændrer Parternes økonomiske eller retlige forudsætninger i nævneværdigt omfang, eller at den berører mere end en enkelt bestemmelse i Kontrakten.

En sådan bestemmelse skaber efter Kolonihaveforbundets opfattelse en unødig usikkerhed om stabiliteten i en langsigtet lejeaftale. Selv en begrænset lov- eller bekendtgørelsesændring vedrørende et enkelt forhold vil efter ordlyden kunne medføre, at samtlige kontraktvilkår skal genforhandles.

Genforhandlingsadgangen bør derfor være knyttet til den konkrete virkning af den pågældende lovændring. Hvis ændringen alene påvirker enkelte bestemmelser eller et afgrænset forhold, bør genforhandlingen tilsvarende begrænses hertil. Først hvis lovændringen væsentligt ændrer de grundlæggende forudsætninger for lejeaftalen som helhed, bør der være grundlag for at genforhandle hele Kontrakten.

Kolonihaveforbundet finder endvidere, at det bør fremgå, at en genforhandlingspligt ikke i sig selv indebærer, at de eksisterende kontraktvilkår ophører eller ensidigt kan ændres. Indtil Parterne eventuelt når til enighed om nye vilkår, bør den eksisterende Kontrakt derfor fortsat gælde i det omfang, dette er foreneligt med den ændrede lovgivning.

§ 20.1

Nuværende formulering

Lejer er berettiget til at lade Kontrakten tinglyse på ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før Kontraktens anmeldelse til tinglysning.

Kolonihaveforbundets forslag

Lejer er berettiget til at lade Kontrakten tinglyse på ejendommen med respekt af de hæftelser, byrder og øvrige rettigheder, der er tinglyst på ejendommen forud for Kontraktens anmeldelse til tinglysning.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at Kontrakten tinglyses med respekt af de hæftelser, byrder og øvrige rettigheder, som allerede er tinglyst på ejendommen på tidspunktet for Kontraktens anmeldelse til tinglysning.

Den nuværende formulering henviser imidlertid også til "fremtidige hæftelser". Det er efter Kolonihaveforbundets opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at Lejer på forhånd accepterer, at hæftelser, som først stiftes efter tinglysningen af Kontrakten, skal have prioritet forud for den tinglyste lejeret.

Formålet med at tinglyse Kontrakten er netop at sikre Lejers rettigheder over for efterfølgende rettighedserhververe. Prioritetsstillingen i forhold til senere stiftede rettigheder bør derfor følge de almindelige tinglysningsretlige regler og ikke på forhånd fraviges til fordel for fremtidige hæftelser.

Den foreslåede formulering fastholder således, at allerede eksisterende tinglyste rettigheder respekteres, uden at Lejer samtidig giver afkald på den prioritetsbeskyttelse, som tinglysningen af Kontrakten ellers indebærer.

Bilag 3 – afsnit 3, nr. 1 og 2

Nuværende formulering

1. Regulering af lejeforhøjelsen efter pris/lønniveau (p/l)

Satserne ovenfor er angivet i 2025 pris/lønniveau som vedtaget af Borgerrepræsentationen. Ved lejeforhøjelsens ikrafttræden for den enkelte forening reguleres satserne én gang frem til kommunens anvendte p/l-indeks på ikrafttrædelsestidspunktet for lejeforhøjelsen, så de faktisk opkrævede beløb svarer til de vedtagne 2025 p/l-satser omregnet til aktuelt p/l ved lejeforhøjelsens ikrafttræden. Beløbene vil derfor være højere end 3.807 kr. henholdsvis 8.466 kr. pr. havelod ved lejeforhøjelsens ikrafttræden.

2. Regulering af lejeforhøjelsen efter nettoprisindeks

Lejeforhøjelsen reguleres årligt efter udviklingen i nettoprisindekset offentliggjort af Danmarks Statistik (NPI-regulering).

Hvert år den 1. januar reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober-indekset 15 måneder forud for reguleringstidspunktet (gammelt indeks) til oktober-indekset 3 måneder forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\text{gældende årlig leje} \times \frac{\text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

Første regulering sker førstkommende 1. januar efter lejeforhøjelsens ikrafttræden, jf. særskilt afsnit nedenfor.

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Det er dog en forudsætning, at Udlejer og Lejer i al væsentlighed stilles på samme måde som hidtil.

Det præciseres, at både (i) lejeforhøjelsen som følge af kloakering og (ii) lejen efter lejekontrakten i øvrigt, dvs. lejen for grundarealet, reguleres efter nettoprisindekset. Reguleringen sker på samme tid og efter samme princip og der opkræves kun én samlet leje hos Lejer.

Det præciseres desuden, at reguleringen af lejen efter nettoprisindeks foretages efter den ovenfor nævnte engangsregulering af lejeforhøjelsen som følge af regulering efter pris/lønniveau.

Kolonihaveforbundets forslag (præcisering til nuværende)

Satserne for lejeforhøjelsen er fastsat i 2025-pris/lønniveau. Ved lejeforhøjelsens ikrafttræden for den enkelte haveforening omregnes de relevante satser én gang fra 2025-pris/lønniveau til prisniveauet på ikrafttrædelsestidspunktet efter kommunens anvendte p/l-indeks.

Herefter reguleres lejeforhøjelsen årligt efter udviklingen i nettoprisindekset offentliggjort af Danmarks Statistik.

Den første regulering efter nettoprisindekset skal ske på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset efter det tidspunkt, hvortil satserne er fremskrevet efter p/l-indekset, således at samme periode ikke indgår i både p/l-reguleringen og NPI-reguleringen.

Ved overgang til et nyt trin i trappemodellen reguleres den for det pågældende trin fastsatte sats fra 2025-pris/lønniveau til samme aktuelle prisniveau som den hidtil gældende lejeforhøjelse, således at den løbende indeksregulering videreføres uden afbrydelse eller dobbeltregulering.

Den nærmere beregningsmetode og de indeksværdier, der anvendes, skal fremgå af Udlejers beregning af lejeforhøjelsen.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at de beløb, der er fastsat i 2025-pris/lønniveau, reguleres til det aktuelle prisniveau ved lejeforhøjelsens ikrafttræden, og at lejeforhøjelsen herefter løbende reguleres efter nettoprisindekset.

Den foreslåede reguleringsmekanisme bør imidlertid udformes således, at det klart fremgår, hvilke perioder der omfattes af henholdsvis p/l-reguleringen og den efterfølgende NPI-regulering.

Efter den nuværende formulering fremskrives de vedtagne 2025-p/l-satser først til det aktuelle p/l-niveau på ikrafttrædelsestidspunktet. Herefter foretages den første NPI-regulering allerede den førstkommende 1. januar på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset over en periode, som kan overlappe den periode, der allerede er indgået i p/l-fremskrivningen. Bilagets eksempel, hvor en lejeforhøjelse med ikrafttræden 1. september 2028 først fremskrives til 2028-p/l og derefter den 1. januar 2029 reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2027 til oktober 2028, illustrerer denne uklarhed.

Det kan på det foreliggende grundlag ikke fastslås, i hvilket omfang de to reguleringer økonomisk overlapper, idet dette blandt andet afhænger af opbygningen af det anvendte p/l-indeks. Kontrakten bør imidlertid ikke efterlade tvivl om, hvorvidt den samme prisudvikling helt eller delvist indgår i begge reguleringer.

Der bør tilsvarende være en entydig beregningsmetode ved overgang mellem trappemodellens forskellige satser, således at det fremgår, hvordan satserne på henholdsvis 3.807 kr., 8.466 kr. og 7.449 kr. i 2025-p/l fremskrives og indeksreguleres over tid.

Kolonihaveforbundet foreslår derfor, at reguleringsmekanismen præciseres, så de enkelte reguleringer kan efterprøves, og så det sikres, at samme periode ikke indgår i flere reguleringer.

Bilag 3 – afsnit 3, nr. 3

Nuværende formulering

> Københavns Kommune kan ændre eller regulere lejeforhøjelsen, herunder satser, indfasning og/eller tilbagebetalingsperiode, hvis Borgerrepræsentationen på et senere tidspunkt træffer ny beslutning herom. Når kloakeringsprojektet i de 13 haveforeninger er afsluttet, vil det blive vurderet, om forudsætningerne for beregning af lejeforhøjelsen stadig er gældende, og om dette skal give anledning til eventuelle justeringer af lejen. Regulering af lejen kan fx ske, hvis anlægsudgifter eller renteudgifter bliver højere eller lavere end forudsat. Det er Borgerrepræsentationen, der træffer beslutning om at revidere lejeforhøjelsens størrelse. Ændringer har virkning fra den i Borgerrepræsentationens beslutning fastsatte dato. Kommunen skal dog loyalt informere Lejer skriftligt om beslutningen og virkningstidspunktet så hurtigt som muligt efter vedtagelsen.
>
> Udlejer kan gennemføre de nævnte reguleringer uden særskilt varsel over for Lejer, haveforeningerne eller lodlejerne.

Kolonihaveforbundets forslag

> Afsnittet udgår i sin helhed.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet kan ikke tiltræde en bestemmelse, hvorefter Udlejer efter Kontraktens indgåelse ensidigt kan ændre lejeforhøjelsens størrelse, indfasning og/eller tilbagebetalingsperiode som følge af en senere beslutning i Borgerrepræsentationen.

En senere beslutning i Borgerrepræsentationen kan fastlægge Københavns Kommunes stillingtagen til spørgsmålet, men ændrer ikke i sig selv vilkårene i den privatretlige aftale mellem Københavns Kommune

og Kolonihaveforbundet. Den foreslåede bestemmelse vil netop etablere et kontraktuelt grundlag for en sådan ensidig ændringsadgang ved, at Kolonihaveforbundet allerede ved Kontraktens indgåelse accepterer, at Udlejer efterfølgende kan ændre et centralt økonomisk vilkår.

Ændringsadgangen er samtidig meget vidtgående. Den er ikke begrænset til en bestemt efterregulering eller en på forhånd fastsat beregningsmetode, men omfatter både lejeforhøjelsens satser, indfasning og tilbagebetalingsperiode. Bestemmelsen indeholder hverken en økonomisk ramme for ændringen, en væsentlighedstærskel eller en begrænsning til dokumenterede ændringer i de faktiske kloakeringsomkostninger. Henvisningen til ændrede anlægs- og renteudgifter er alene angivet som eksempler og afgrænser derfor ikke ændringsbeføjelsen.

Dette skaber samtidig uklarhed i forhold til hovedlejekontraktens pkt. 8.2, hvorefter udgifterne til kloakeringen er på forhånd aftalt mellem Parterne og fremgår af Bilag 3. Hvis Udlejer efterfølgende ensidigt kan ændre de aftalte satser, indfasningen og tilbagebetalingsperioden, er den økonomiske forpligtelse ikke endeligt fastlagt ved Kontraktens indgåelse.

Kolonihaveforbundet anerkender, at væsentlige ændringer i de faktiske forudsætninger for kloakeringsprojektet, herunder dokumenterede ændringer i anlægs- eller finansieringsomkostningerne, efter omstændighederne kan give anledning til, at Parterne drøfter en justering af den aftalte lejeforhøjelse. En sådan justering bør imidlertid bero på en aftale mellem Parterne eller på en på forhånd aftalt og objektivt fastlagt reguleringsmekanisme og ikke på en generel ensidig ændringsbeføjelse for Udlejer.

Kolonihaveforbundet finder på den baggrund ikke grundlag for at tillægge Udlejer den foreslåede generelle adgang til ensidigt at ændre den aftalte lejeforhøjelse efter Kontraktens indgåelse.

Bilag 3 – afsnit 4

Nuværende formulering

> Lejeforhøjelsen træder i kraft fra og med den førstkommende 1. i en måned efter, at kloakanlægget i den enkelte kolonihaveforening kan tages i brug, og kloakken er tilsluttet det offentlige kloaksystem.
>
> Det forhold, at enkeltlodder i haveforeningen ikke måtte have fået tilsluttet egne installationer til kloakanlægget, ændrer ikke tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden. Det er Lejers ansvar at sørge for, at disse tilslutninger finder sted.

Kolonihaveforbundets forslag

> Lejeforhøjelsen træder i kraft fra og med den førstkommende 1. i en måned efter, at kloakanlægget i den enkelte kolonihaveforening kan tages i brug, og kloakken er tilsluttet det offentlige kloaksystem.
>
> Det forhold, at enkeltlodder i haveforeningen ikke måtte have fået tilsluttet egne installationer til kloakanlægget, ændrer ikke tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden. Lejers forpligtelser vedrørende tilslutning af de enkelte lodder følger af Kontraktens pkt. 3.15.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at lejeforhøjelsen træder i kraft, når det fælles kloakanlæg i den pågældende haveforening kan tages i brug og er tilsluttet det offentlige kloaksystem. Tilsvarende accepteres det, at manglende tilslutning af enkelte lodder ikke i sig selv udskyder lejeforhøjelsens ikrafttræden for den pågældende haveforening.

Den afsluttende formulering om, at det er Lejers ansvar at sørge for, at de enkelte tilslutninger finder sted, bør imidlertid ses i sammenhæng med hovedlejekontraktens pkt. 3.15. Her reguleres allerede, hvordan Kolonihaveforbundet skal håndtere krav om tilslutning gennem det underliggende kontraktforhold med Fremlejetager.

Kolonihaveforbundet står ikke i direkte kontraktforhold med de enkelte lodlejere og kan derfor ikke selv gennemføre den fysiske tilslutning på det enkelte havelod. Forbundet skal videreføre tilslutningskravet til Fremlejetager og, hvis kravet ikke efterleves, gøre sine relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager med henblik på at få de nødvendige tilslutninger gennemført.

Bilag 3 bør ikke samtidig indeholde en bredere formulering, der kan forstås som et selvstændigt resultatansvar for, at samtlige individuelle tilslutninger faktisk gennemføres. Der bør derfor henvises til den regulering, som allerede følger af pkt. 3.15.

Bilag 3 – afsnit 5

Nuværende formulering

Udover de 13 kolonihaveforeninger oplistet ovenfor, skal et resterende antal kolonihaveforeninger, forventeligt 26 kolonihaveforeninger, kloakeres, jf. tabel nedenfor.

Udlejer har ret til på tilsvarende vis, jf. ovenfor, at gennemføre kloakering og opkræve en lejeforhøjelse herfor af Lejer vedrørende de resterende kolonihaveforeninger, når dette godkendes af Borgerrepræsentationen. Lejeforhøjelse herfor kan opkræves uden særskilt varsel. Der lægges samme principper til grund for lejeforhøjelsens beregning, regulering og ikrafttræden som for de 13 ovennævnte kolonihaveforeninger, medmindre Borgerrepræsentationen beslutter andet.

Udlejer forventer, at udgiften til kloakeringen og dermed lejeforhøjelsen for kloakeringen i de resterende kolonihaveforeninger, vil blive højere end for de første 13, som følge af myndighedskrav om regnvandskloakering i en større andel af kolonihaveforeningerne.

Lejer har ønsket, at der i tilbagebetalingsmodellen er indeholdt et solidaritetsprincip, så alle kolonihavelejere på tværs af alle 39 kolonihaveforeninger får den samme lejeforhøjelse efter endt kloakering, uanset hvad kloakeringsudgiften bliver i den enkelte forening.

Fastholdes dette princip for de resterende kolonihaveforeninger, kan det medføre en lejeforhøjelse for de 13 kolonihaveforeninger, når anlægsopgaven for de resterende kolonihaveforeninger er afsluttet.

Kolonihaveforbundets forslag

Udover de 13 kolonihaveforeninger oplistet ovenfor forventes de resterende kolonihaveforeninger kloakeret efter samme overordnede model og principper som de første 13 kolonihaveforeninger.

De konkrete økonomiske vilkår for kloakeringen af de resterende kolonihaveforeninger, herunder størrelsen af den lejeforhøjelse, som skal opkræves hos Lejer, fastlægges på baggrund af det konkrete projekt- og beregningsgrundlag og aftales mellem Udlejer og Lejer, når dette foreligger.

Såfremt de faktiske økonomiske forudsætninger for kloakeringen af de resterende kolonihaveforeninger afviger fra forudsætningerne for de første 13 kolonihaveforeninger, drøfter Parterne, om dette giver anledning til justering af de økonomiske vilkår.

En senere beslutning i Borgerrepræsentationen ændrer ikke i sig selv Lejers betalingsforpligtelse eller de mellem Parterne aftalte økonomiske vilkår.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at Bilag 3 fastlægger, at kloakeringen af de resterende kolonihaveforeninger som udgangspunkt gennemføres efter samme overordnede model og principper som kloakeringen af de første 13 kolonihaveforeninger.

Efter det hidtidige forløb er det imidlertid Kolonihaveforbundets forståelse, at de konkrete økonomiske vilkår for kloakeringen af de resterende kolonihaveforeninger ikke er endeligt fastlagt, og at økonomien skal drøftes på ny, når det konkrete projekt- og beregningsgrundlag foreligger.

Dette er også naturligt, idet Bilag 3 selv anfører, at udgifterne til kloakeringen af de resterende kolonihaveforeninger forventes at kunne blive højere end for de første 13. De endelige økonomiske konsekvenser kan derfor ikke fastlægges på det nuværende grundlag.

Kolonihaveforbundet finder på den baggrund, at Kontrakten godt kan fastlægge den overordnede model for de resterende kolonihaveforeninger, men at de konkrete økonomiske vilkår bør fastlægges mellem Parterne, når det nødvendige beregningsgrundlag foreligger.

Formuleringen om, at de samme principper anvendes, "medmindre Borgerrepræsentationen beslutter andet", bør derfor udgå. En senere beslutning i Borgerrepræsentationen kan fastlægge Københavns Kommunes stillingtagen til de økonomiske vilkår, men bør ikke i sig selv kunne ændre Kolonihaveforbundets kontraktuelle betalingsforpligtelse uden aftale mellem Parterne.

Bilag 3 – afsnit 6

Nuværende formulering

Følgende forhold er ikke omfattet af kloakeringsprojektet og dermed af lejeforhøjelsen. Det påhviler Lejer at sikre, at Fremlejetager (haveforeningen) sørger for at formå de enkelte lodlejere til at udføre/betale udgifterne særskilt:

i. Frigravning på det enkelte havelod ved tilslutningspunkt

ii. Vandafledningsafgift (skønnet gennemsnitligt ca. 418 kr. pr. lod pr. år (2025-niveau) efter kloakering)

iii. Eventuel vandforsyningsløsning, der ikke indgår i kloakeringsprojektet

Udlejer er uden ansvar for det angivne estimat.

Derudover bærer den enkelte lodlejer udgifterne i følgende tilfælde, der blot er eksempler og som ikke er udtømmende angivet. Det er således ikke Udlejers ansvar eller risiko, at eksisterende afløb og rør opfylder myndighedskrav.

- Hvis lodlejer ikke har frigravet ved tilslutningspunktet/det sted, hvor afløb kommer ud af huset, sørger Udlejer alene for en skelbrønd 1 meter inde på loddet, og lodlejer skal selv betale for, at en autoriseret kloakmester tilslutter afløb til skelbrønden.
- Hvis lodlejers afløb er af en sådan karakter, f.eks. en haveslange, som Udlejer ikke kan tilslutte kloakken, er lodlejer ansvarlig for og skal betale for, at en autoriseret kloakmester udbedrer afløbet, inden kloakeringen starter. Er udbedringen ikke sket inden kloakeringen opstarter, sørger Udlejer for en skelbrønd 1 meter inde på loddet og lodlejer skal selv bekoste tilslutningen til skelbrønden.
- Hvis lodlejers afløb/rør ikke ligger i frostfri dybde, er det lodlejer, som hæfter for frostskader på det stykke, som ikke ligger i frostfri dybde og indtil det kommer ned i frostfri dybde. Udlejer har dog indvilliget i at koble på over frostfri dybde, men således at lodlejer er ansvarlig for frostskader.

Kolonihaveforbundets forslag

Følgende forhold er ikke omfattet af kloakeringsprojektet og dermed heller ikke af den lejeforhøjelse, der er fastsat efter dette Bilag:

i. Frigravning på det enkelte havelod ved tilslutningspunktet.

ii. Vandafledningsafgift, skønnet gennemsnitligt til ca. 418 kr. pr. lod pr. år i 2025-niveau efter kloakering.

iii. Eventuel vandforsyningsløsning, der ikke indgår i kloakeringsprojektet.

Udlejer er uden ansvar for det angivne estimat vedrørende vandafledningsafgiften.

Lejer er forpligtet til at videreføre de relevante krav og forpligtelser til Fremlejetager. I det omfang de pågældende arbejder eller udgifter efter deres karakter vedrører det enkelte havelod eller installationer tilhørende den enkelte lodlejer, skal Lejer gennem sit kontraktforhold med Fremlejetager medvirke til, at disse håndteres i det underliggende aftaleforhold mellem Fremlejetager og lodlejeren.

Udgifter til nødvendige arbejder på eksisterende afløb og rør på det enkelte havelod, som ikke indgår i kloakeringsprojektet, er ikke indeholdt i lejeforhøjelsen. Dette omfatter blandt andet:

- nødvendig tilslutning fra eksisterende afløb til en skelbrønd, hvis loddet ikke er frigravet ved tilslutningspunktet,
- nødvendig udbedring af eksisterende afløb, som ikke kan tilsluttes det etablerede kloakanlæg, og
- risikoen for frostskader på eksisterende afløb eller rør på det enkelte havelod, som ikke er etableret i frostfri dybde, i det omfang forholdet ikke kan henføres til Udlejers udførelse af kloakeringsprojektet.

Hvis Fremlejetager ikke efterlever de forpligtelser, som gyldigt er videreført efter ovenstående, skal Lejer gøre sine relevante kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at Bilag 3 fastlægger, hvilke arbejder og udgifter der ikke indgår i det kommunale kloakeringsprojekt og dermed heller ikke finansieres gennem den aftalte lejeforhøjelse.

Bestemmelsen bør imidlertid afspejle de kontraktforhold, der faktisk består. Kolonihaveforbundet står ikke i direkte kontraktforhold med den enkelte lodlejer, og hovedlejekontrakten mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet kan derfor ikke i sig selv etablere betalings-, udførelses- eller erstatningsforpligtelser for den enkelte lodlejer.

Efter genudlejningsaftalerne kan Kolonihaveforbundet videreføre relevante forpligtelser til Fremlejetager, som herefter må håndtere forholdet over for de enkelte lodlejere på grundlag af de underliggende aftaleforhold. Hvis Fremlejetager ikke efterlever en gyldigt videreført forpligtelse, kan Kolonihaveforbundet gøre sine kontraktuelle beføjelser gældende over for Fremlejetager.

Kolonihaveforbundet har således ikke indvendinger imod den grundlæggende fordeling, hvorefter arbejder og udgifter vedrørende det enkelte havelods eksisterende installationer, som ligger uden for det kommunale kloakeringsprojekt, ikke finansieres gennem lejeforhøjelsen. Det bør imidlertid fremgå, at denne udgiftsfordeling skal gennemføres gennem de respektive kontraktled.

Bestemmelsen bør samtidig afgrænses til arbejder og udgifter, som efter deres karakter vedrører det enkelte havelod eller den enkelte lodlejers eksisterende installationer, og som ikke indgår i kloakeringsprojektet. Den nuværende formulering, hvorefter de nævnte tilfælde alene er ikke-udtømmende eksempler, skaber efter Kolonihaveforbundets opfattelse en unødig usikkerhed om, hvilke yderligere udgifter der efterfølgende kan anses for placeret på lejersiden.

Bilag 3 – afsnit 7

Nuværende formulering

Dette bilag har forrang i forhold til lejekontraktens generelle reguleringsklausuler for så vidt angår de forhold, der relaterer sig til kloakken.

Kolonihaveforbundets forslag

I tilfælde af modstrid mellem dette Bilag og Kontraktens generelle bestemmelser om regulering af lejen har bestemmelserne i dette Bilag om beregning, regulering, indfasning og ikrafttræden af lejeforhøjelsen vedrørende kloakering forrang.

I øvrigt gælder Kontraktens bestemmelser.

Begrundelse

Kolonihaveforbundet har ikke indvendinger imod, at Bilag 3 som specialregulering har forrang for hovedlejekontraktens generelle bestemmelser om lejeregulering, i det omfang bestemmelserne regulerer det samme forhold forskelligt.

Der er behov for en sådan afgrænsning, idet hovedlejekontraktens pkt. 10 indeholder generelle regler om regulering af lejen, som også omfatter den del af lejen, der vedrører kloakering, mens Bilag 3 indeholder særskilte regler om beregning, regulering, indfasning og ikrafttræden af kloakeringslejeforhøjelsen.

Den nuværende formulering henviser imidlertid generelt til "forhold, der relaterer sig til kloakken". For at undgå fortolkningstvivl bør det præciseres, at Bilag 3's forrang alene vedrører de særlige økonomiske reguleringsmekanismer for kloakeringslejeforhøjelsen. For øvrige forhold bør hovedlejekontraktens almindelige bestemmelser fortsat finde anvendelse.