Københavns Ejendomme
Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen

Bilag 2 - Kolonihaver - Areallejekontrakt Kolonihave-forbundet udkast KK den 7.10.26

AREALLEJEKONTRAKT VEDRØRENDE [INDSÆT HAVEFORENING]

Lejemålsnr.:
[Indsæt lejemålsnr.]

Sagsnr.:
[Indsæt sagsnr.]

Sagsbehandler
[Indsæt sagsbehandler]

Mellem

Københavns Kommune
Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen
Københavns Ejendomme
CVR-nr. 64 94 22 12
som Udlejer

og

Kolonihaveforbundet
CVR-nr. 16154628
som Lejer

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Præambel 3
2. Arealet 4
3. Anvendelse 4
4. Bebyggelse 6
5. Ikrafttræden og overtagelsesstand 7
6. Opsigelse og ophør 7
7. Fremleje og afståelse 9
8. Årlig leje og aftalt regulering 9
9. Øvrige udgifter 10
10. Aftalt regulering af lejen 10
11. Vedligeholdelse og fornyelser 10
12. Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder 12
13. Ventelister 12
14. Grundejerforsikring 13
15. Fraflytning og tilbagelevering 13
16. Lovliggørelse af bebyggelsen på Arealet 14
17. Genforhandlingsklausul 15
18. Moms 15
19. Tvister 15
20. Tinglysning 15
21. Generelt 16
22. Bilag 16
23. Underskrifter 16

Mellem **Københavns Kommune**
Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen
Københavns Ejendomme
Rådhuspladsen 1
1550 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
(herefter "Udlejer")

og **Kolonihaveforbundet**
Smedeholm 13 C, 2.
2730 Herlev
CVR-nr. 16154628
(herefter "Lejer")

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

er der dags dato indgået følgende areallejekontrakt (herefter "Kontrakten"):

1. Præambel

1.1 I 1992 indgik Parterne grundlejekontrakter, hvorved Lejer opnåede brugsret til arealer til kolonihaveformål ejet af Udlejer. Lejekontrakterne blev i 2011 erstattet af nye grundlejekontrakter, som udløb den 31. december 2024. Parterne blev enige om at indgå et tillæg med en 2-årig forlængelse af lejeforholdene, idet parterne ønskede tid til at afklare udestående uenigheder om kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne. Hensigten var herefter, at parterne kunne indgå nye lejekontrakter for en længerevarende periode.

1.2 Parterne har siden tillæggets indgåelse i april 2024 haft drøftelser om kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne. Idet Lejers formål er at varetage kolonihavebevægelsens interesser, er det vigtigt for Lejer, at kolonihaverne fortsætter med at være betalbare for alle indkomstgrundlag.

1.3 For så vidt angår kloakering tiltrådte Borgerrepræsentationen den 26. juni 2025 indstilling om kloakeringsgrundlag for 13 kolonihaveforeninger, hvorefter Udlejer igangsætter et nyt udbud af kloakering af 13 kolonihaver i kommunal entreprise med leasing. Borgerrepræsentationen besluttede desuden den 18. september 2025, at projektet mellemfinansieres af Udlejer, hvorefter omkostningerne for kloakering af de 13 kolonihaveforeninger bekostes af Lejer som en varig lejeforhøjelse, der indfases via en trappemodel. Indfasningen af lejeforhøjelsen beskrives i **bilag 3**, jf. pkt. 8.2.

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. Der-

for har Parterne aftalt en proces som indebærer, at Udlejer udtager en stævning mod Lejer for at få fastlagt pligten til at lovliggøre kolonihaverne.

2. Arealet

2.1 Arealet er beliggende på [Indsæt adresse], [Indsæt postnr. og by] og matr.nr. [Indsæt matr.nr.] og ejerlav [Indsæt ejerlav], København og omfatter [Indsæt areal] m^2 bruttoareal og [Indsæt areal] m^2 nettoareal (herefter "Arealet").

Arealets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning **Bilag 1**.

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

2.3 Det væsentligste i Kontrakten er anvendelse af et areal, der ikke er omfattet af lejelovgivningen, herunder erhvervslejeloven. Henvisninger til erhvervslejeloven i Kontrakten er ikke et udtryk for, at Parterne anser Kontrakten for omfattet af lejelovgivningen, men vedrører alene de specifikke bestemmelser, som Kontrakten henviser til. Lejer kan således kun påberåbe sig de rettigheder, der følger af Kontrakten.

3. Anvendelse

3.1 Arealet må alene anvendes til havebrug og skal af Lejer stilles til rådighed for [Indsæt haveforening] (herefter "Fremlejetager") på de i Kontrakten anførte vilkår. Arealet må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

3.2 Arealet er udlagt som et varigt/ikke varigt kolonihaveområde i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning om kolonihaver.

3.3 Arealet må alene benyttes til sommerophold, dvs. beboelse med natophold i den periode, der er fastsat i kommuneplanen for Københavns Kommune, p.t. 1. april – 31. oktober og kun for personer tilmeldt deres folkeregisteradresse i Københavns Kommune eller i de kommuner, der geografisk støder op til Københavns Kommune, dvs. Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Rødovre, Hvidovre og Tårnby samt derudover Dragør Kommune.

3.4 Lejer er forpligtet til at være bekendt med de på Arealet eventuelle tinglyste servitutter, deklarationer, lokalplaner mv. og er til enhver tid ansvarlig for, at disse overholdes. Lejer forpligtes til at sikre, at Fremlejetager og dennes medlemmer er bekendt hermed og overholder disse bestemmelser.

3.5 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.

3.6 Adgangen til at holde kæledyr i form af hund, kat og kanin på Arealet kan besluttes af Lejer i samarbejde med Fremlejetagers generalforsamling. Husdyrhold er ikke tilladt.

3.7 Der skal som minimum være adgang for offentligheden til fællesarealer og veje/stier i tidsrummet 1. april til 31. oktober fra kl. 8 til kl. 21.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

3.8 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Arealet, herunder for om antallet af personer i Arealet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv. Dette ansvar er alene Lejers.

3.9 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.

Fysiske forhold

3.10 Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på indhegninger omkring haverne, bortset fra sædvanlige salgsskilte eller lignende i umiddelbar forbindelse med Fremlejetagers fælles kiosk/marketenderi. Det er Lejers ansvar at sikre, at skiltning, flagning og anden form for reklame til enhver tid overholder gældende servitutter og myndighedskrav.

3.11 Lejer må kun ændre i Arealet med Udlejers forudgående skriftlige godkendelse, herunder fx ændring i antal havelodder, nedlæggelse af ledninger mv. Lejers anmodning om ændring af Arealet skal ledsages af en detaljeret beskrivelse af ændringerne samt relevante tegninger til brug for Udlejers godkendelse af ændringerne.

3.12 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der selv skal indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til enhver tid opfyldes.

3.13 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, herunder hændelig skade, som påføres Arealet som følge af Lejers, Fremlejetagers og Fremlejetagers medlemmers installationer eller ombygninger.

3.14 Hvis Lejer har ændret Arealet, skal Lejer ved lejeforholdets ophør retablere Arealet, medmindre Udlejer skriftligt har frafaldet dette krav.

Kloak

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 bygninger i det omfang myndighederne forlanger det i de haveforeninger, der skal separatkloakeres.

4. Bebyggelse

4.1 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.

4.2 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:

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 m^2 højst udgøre 60 m^2. På lodder over 400 m^2 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.

4.3 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.

4.4 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der har pligt til selv at indhente alle tilladelser og myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle vilkår for tilladelsen / godkendelsen til stadighed opfyldes. Udlejer skal straks skriftligt underrettes om myndighedskrav mod Lejer og Fremlejetager.

4.5 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 på-

gældende 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.

4.6 Lejer har ret til at indlægge vand-, gas-, og elledninger til arealerne, såfremt Lejer overholder de gældende bestemmelser for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betaler måler- og forbrugsafgifter.

4.7 Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og evt. andre myndigheder.

5. Ikrafttræden og overtagelsesstand

5.1 Kontrakten er indgået i forbindelse med en genforhandling og træder i kraft den 1. januar 2027 (herefter "Ikrafttrædelsestidspunktet").

5.2 Kontrakten afløser alle tidligere indgåede lejekontrakter og tillæg mellem Parterne vedrørende Arealet, idet Kontrakten er en fortsættelse af tidligere lejekontrakter, som er indgået med virkning fra 1. januar 1992 samt 1. april 2011.

5.3 Arealet er ikke overdraget til Udlejer inden Ikrafttrædelsestidspunktet, og der foretages derfor ikke en overdragelsesforretning af Arealet fra Udlejer til Lejer i forbindelse med Ikrafttrædelsestidspunktet.

6. Opsigelse og ophør

6.1 Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor automatisk og uden yderligere varsel den 31. december 2056. Kontrakten er uopsigelig for Udlejer i lejeperioden.

6.2 Lejer kan skriftligt opsige lejeforholdet med et varsel på 3 måneder til fraflytning den 1. november.

6.3 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.

6.4 Udlejer kan ophæve Kontrakten i følgende tilfælde:

6.4.1 Når leje eller andet forfaldent krav i henhold til Kontrakten ikke er betalt rettidigt. Udlejer kan kun hæve Kontrakten ved for sen betaling, hvis Lejer ikke

har berigtiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til Lejer. Udlejer kan kræve et gebyr for Udlejers fremsendelse af påkrav efter principperne i erhvervslejelovens § 69, stk. 3.

6.4.2 Når Arealet benyttes til andet end aftalt og Lejer ikke trods Udlejers indsigelse er ophørt hermed.

6.4.3 Når Lejer modsætter sig, at Udlejer eller andre får adgang til Arealet, hvor de har ret hertil.

6.4.4 Når Lejer fraflytter Arealet i utide uden aftale med Udlejer.

6.4.5 Når Lejer vanrøgter Arealet og ikke uden ophold efter Udlejers påkrav bringer Arealet i stand.

6.4.6 Når Lejer helt eller delvis overlader brugen af Arealet til en anden i tilfælde, hvor Lejer ikke er berettiget hertil, og trods Udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

6.4.7 Når Lejer og/eller Fremlejetager overtræder Kontraktens pkt. 12 om værdiansættelse ved overdragelse af havelodder og Kontraktens pkt. 13 om ventelister, og Lejer og/eller Fremlejetager ikke trods Udlejers skriftlige indsigelse er ophørt hermed.

6.4.8 Når Lejer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Lejers fjernelse er påkrævet.

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.

6.8 Det præciseres, at det følger af kolonihavelovens § 4, at et varigt kolonihaveområde ikke må nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, dvs. - i Københavns Kommune - Borgerrepræsentationen. Det følger desuden af kolonihavelovens § 5, at reglerne i § 4 finder tilsvarende anvendelse ved ekspropriation af kolonihaveområder. Udlejer skal iagttage disse regler ved nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde.

7. Fremleje og afståelse

7.1 Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af Arealet til andre udover, hvad der er aftalt i pkt. 3.1.

7.2 Lejer har ikke afståelsesret eller genindtrædelsesret.

8. Årlig leje og aftalt regulering

8.1 Den årlige leje for Arealet udgør pr. Ikrafttrædelsestidspunktet kr. [Indsæt beløb] , svarende til en årlige leje på kr. [Indsæt beløb] pr. m^2 nettoareal.

Den aftalte leje er en fravigelse af markedslejen, jfr. kolonihavelovens § 8a (**Lov nr. 476 af 7. juni 2001 med senere ændringer)**. Lejer er forpligtet til at fremleje arealet til samme lejeniveau.

8.2 Som en integreret del af lejen betaler Lejer derudover et beløb for kloakering af Arealet. Udgifterne hertil er på forhånd aftalt mellem Parterne og fremgår af Bilag 3, idet beløbet dog kan reguleres som bestemt i bilag 3. Beløbet betales sammen med lejen i pkt. 8.1 og betaling sker i overensstemmelse med Kontraktens betalingsbetingelser i pkt. 8.6. Manglende betaling af den samlede leje i pkt. 8.1 og 8.2 berettiger Udlejer til at ophæve Kontrakten, jf. pkt. 6.4.1.

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.

8.6 Lejen forfalder til betaling halvårligt forud den 1. april og den 1. oktober. Lejen forfalder første gang pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for

perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af marts måned 2027. Lejer er forpligtet til at tilmelde lejebetalingen til Betalingsservice.

8.7 Lejer stiller ikke depositum.

8.8 Enhver forsinkelse med betaling af leje eller andre ydelser i henhold til Kontrakten tillægges gebyr efter reglerne i erhvervslejeloven. Ved forsinket betaling af leje og andre pligtige pengeydelser opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler (renteloven).

9. Øvrige udgifter

9.1 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**.

10. Aftalt regulering af lejen

10.1 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2028, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje (inkl. leje vedrørende kloakering, jf. pkt. 8.2) med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

10.2 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

10.3 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge Kontrakten skal pristalsreguleres. Det er dog en forudsætning, at Parterne i al væsentlighed stilles på samme måde som hidtil.

11. Vedligeholdelse og fornyelser

11.1 Al vedligeholdelse og fornyelse af Arealet påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt for, at Arealet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand. Lejer skal i øvrigt til enhver tid holde Arealet i pæn, ren, ryddet og ordentlig stand.

11.2 Alle grundejerpligter i forbindelse med Arealet påhviler Lejer, herunder men ikke begrænset til pligten til at etablere og vedligeholde lovlige spildevandsløsninger på Arealet og vedligeholdelse af adgangsveje og stier til og på Are-

alet og veje ud for Arealet, medmindre forpligtelsen påhviler det offentlige som myndighed og udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter reglerne herom eller Udlejer i medfør af spildevandsplaner vedtaget i Københavns Kommune skal foretage kloakering af Arealet i sin egenskab af grundejer.

11.3 Lejer er forpligtet til at tåle, at Udlejer foretager kloakering af Arealet.

11.4 Lejer skal efterkomme udlejers anvisninger med hensyn til renholdelse af arealerne.

11.5 Lejer har en grundejers pligt til at rydde for sne, gruse/salte og gøre rent på Arealet samt på fortov, gade og rendesten ud for Arealet. Dette skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter lov om offentlige veje mv. og lov om private fællesveje. Lejer skal fjerne ukrudt fra Arealet. Det er ikke tilladt at anvende pesticider og lignende bekæmpelsesmidler.

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

11.7 Fældning og beskæring af træer, der tilhører Udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med Udlejer.

11.8 Lejer må ikke gøde jorden med renovation.

11.9 Eventuelt anlagte overkørsler til Arealet vedligeholdes af Lejer.

11.10 Hegn indenfor Arealet der vender mod offentligt tilgængeligt parkanlæg og stier skal være levende hegn (hæk) med en højde af mellem 1,25 m og 1,80 m.

11.11 Alle forpligtelser vedrørende hegn påhviler Lejer. Lejer skal efter anvisning fra Udlejer indhegne arealet, hvis det måtte blive forlangt. Vedligeholdelse og eventuelt udskiftning af eksisterende hegn, herunder klipning af hække, såvel indvendig som udvendig påhviler Lejer. Lejer er berettiget til efter forud indhentet skriftlig anmodning fra Udlejer for egen regning at indhegne arealet.

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

11.13 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.

11.14 Lejer er forpligtet til at sikre, at de underliggende lodlejemål rottesikres og skal kontakte relevante offentlige myndigheder ved konstatering af rotter på Arealet.

11.15 Oversvømmelse af Arealet er Udlejer uvedkommende, medmindre oversvømmelsen direkte kan tilskrives Udlejers forhold.

11.16 Udlejer har til enhver tid fri ud uhindret adgang til alle fællesarealer på Arealet. Udlejer har endvidere – efter aftale med Fremlejetagers medlemmer – ret til fri og uhindret adgang til de enkelte havelodder.

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

12. Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

12.1 Værdiansættelse af have og bebyggelse i forbindelse med fuldstændig overdragelse af havelodder og den derpå liggende bebyggelse skal ske efter Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler om maksimalpriser, dog kun så længe Kolonihaveforbundet fastholder reglerne om maksimalpriser. Såfremt Kolonihaveforbundet ophæver reglerne om maksimalpriser, er Udlejer berettiget til at kræve genforhandling af Kontraktens vilkår.

12.2 Ved fuldstændig overdragelse forstås skift af samtlige lejere.

12.3 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.

12.4 En kolonihave (have og bebyggelse) kan således alene overdrages til de priser, der er fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler om haveafståelser.

13. Ventelister

13.1 Lejer er forpligtet til at sikre, at Fremlejetagers videreudlejning til den enkelte bruger kun må finde sted efter nedenstående regler om ventelister.

13.2 Lejer er forpligtet til at sikre, at Fremlejetager fører en skriftlig venteliste, der skal omfatte alle, der ønsker at komme i betragtning til en havelod. Placering på ventelisten sker ud fra tidspunktet for anmodningen om at komme på listen. Alle personer, der er fyldt 16 år, og som opfylder bopælskravet i pkt. 3.3, kan optages på ventelisten.

13.3 Lejer er forpligtet til at gøre ventelisten offentligt tilgængelig på en hjemmeside, som kan fremsøges ved brug af en søgemaskine på internettet. Hvis foreningen ikke har en hjemmeside, skal offentliggørelse ske efter den procedure, som er sædvanlig for foreningen. Offentliggørelsen skal ske i overens-

stemmelse med reglerne om beskyttelse af persondata (Lov nr. 502 af 23/05/2018 – Databeskyttelsesloven – med senere ændringer).

13.4 For at stå på ventelisten skal den enkelte ansøger betale et årligt gebyr, svarende til foreningens udgift. Ved manglende betaling inden hvert års 1. februar bortfalder den enkeltes plads på listen. Gebyret kan ændres, idet det maksimalt kan udgøre foreningens udgift ved at føre ventelisten.

13.5 Når en havelod bliver ledig, skal det anmeldes til Fremlejetagers bestyrelse, der sørger for, at den ledige havelod med bebyggelse bliver vurderet efter nærværende kontrakts bestemmelser og derefter sender bestyrelsen meddelelse ud til minimum de første 5 på ventelisten. Svarfristen er maksimum 10 dage fra brevets modtagelse. Modtager skal meddele om de er interesseret i at overtage havelodden eller ej. I sidstnævnte fald skal de meddelelse, om de fortsat ønsker at stå på ventelisten.

13.6 Reglerne om venteliste kan undtages ved genudlejning af et havelod til den person, som senest har lejet dette, og ved udlejning til denne persons slægtninge i ret op- og nedstigende linje, ægtefælle, registrerede partner eller sidstnævnte personers slægtninge i ret op- og nedstigende linje, jf. kolonihavelovens § 8b, stk. 3.

13.7 Hvis ingen af de, der har været tilbudt overtagelse af en havelod, ønsker dette, går bestyrelsen videre til de næste på ventelisten indtil der er en, der ønsker at leje havelodden.

14. Grundejerforsikring

14.1 Det påhviler Lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring med følgende dækningsomfang: Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges Lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, grusning, saltning, forurening mv.

14.2 Lejer har til enhver tid pligt til på Udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen er i kraft.

15. Fraflytning og tilbagelevering

15.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen (herefter "Ophørstidspunktet"), uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag, skal Lejer tilbagelevere Arealet med hvad dertil hører i ryddet og retableret stand, herunder er Lejer forpligtet til at fraskære og foretage afpropning samt fjerne alle ledninger til og på Arealet, medmindre der træffes skriftlig aftale om ledningernes forbliven.

15.2 Inden Ophørstidspunktet har Lejer - medmindre andet skriftligt aftales med Udlejer - ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat på Arealet af Lejer mod at bringe Arealet tilbage til den

oprindelige stand. Lejer er herunder forpligtet til at fjerne spildevandstanke og i øvrigt alt andet, som Lejer har indlagt på Arealet, dvs. enhver form for bygninger, hegn mv.

15.3 Medmindre Parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i Arealet ikke skal tilbageføres, skal Lejer tilbageføre disse ændringer inden Ophørstidspunktet. Dette omfatter bortfjernelse af eventuelle bygninger og bygningsdele, hegn, træer og beplantninger, der er etableret af Lejer, således at Arealet som minimum afleveres i den oprindelige stand.

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.

15.7 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved Arealet kan Udlejer ikke gøre krav gældende i henhold til pkt. 15, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra Lejers fraflytning. Flyttesyn, fraflytningsrapport og korrespondance mv. indeholdende de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, der påhviler Lejer, afskærer ikke Udlejer fra at fremsætte yderligere krav inden for førnævnte frist.

16. Lovliggørelse af bebyggelsen på Arealet

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. 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.

16.2 Udløb af tidligere grundlejeaftaler og indgåelse af Kontrakten ændrer ikke Parternes eventuelle ansvar, krav eller forpligtelser vedrørende lovliggørelse af byggeri efter tidligere aftaler, som fortsat skal bestå, indtil forholdene er endeligt afgjort og eventuelle forpligtelser opfyldt. Denne bestemmelse indebærer ikke, at nogen af Parterne anerkender ansvar. Bestemmelsen har forrang for modstridende bestemmelser i Kontrakten.

17. Genforhandlingsklausul

17.1 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).

17.2 Parterne skal i alle tilfælde indlede forhandlinger om at forny Kontrakten senest 12 år inden ophør med henblik på at opnå enighed om, at der med virkning fra senest 10 år inden ophør er indgået ny lejekontrakt med 30 års varighed. Fornyelse af Kontrakten forudsætter enighed om alle vilkår og er først bindende, når begge Parter har underskrevet ny kontrakt. Lejer har således ikke retskrav på fornyelse af Kontrakten.

18. Moms

18.1 Udlejningen af Arealet er ikke momsbelagt, hvorfor lejen ikke tillægges moms.

Udlejer forbeholder sig med 3 måneders varsel at lade udlejningsvirksomheden frivilligt momsregistrere. Efter momsregistrering vil alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til Udlejer i henhold til Kontrakten, blive tillagt moms, pt. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom. En sådan momsregistrering af udlejningsvirksomheden kan kun finde sted, hvis det kan ske udgiftsneutralt for Lejer og Fremlejetager, herunder, at momsregistreringen ikke indebærer, at Lejer eller Fremlejetager skal udarbejde momsregnskab.

19. Tvister

19.1 Kontrakten er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Kontrakten, skal indbringes for Københavns Byret i første instans.

20. Tinglysning

20.1 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.

20.2 Når lejeforholdet ophører, skal Lejer aflyse tinglysningen af Kontrakten. Er dette ikke sket inden 14 kalenderdage efter lejeforholdets ophør, kan Udlejer

foretage aflysningen for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

21. Generelt

21.1 Kommunikation i lejeforholdet kan ske elektronisk. Hver Part skal sikre, at den anden Part til enhver tid er i besiddelse af Partens gældende e-mailadresse. Lejer accepterer herved også, at Udlejer kan sende post til Lejers e-Boks.

21.2 Lejer er bekendt med, at Udlejer er en offentlig forvaltningsenhed, og at der derfor blandt andet vil kunne indrømmes hel eller delvis aktindsigt i Kontrakten efter offentlighedslovens regler.

21.3 Indgåelse og ikrafttræden af Kontrakten er betinget af, at Københavns Kommunes Borgerrepræsentation tiltræder Kontrakten i dens helhed. Såfremt Kontrakten ikke tiltrædes af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation, bortfalder Kontrakten i sin helhed, og hverken Udlejer eller Lejer kan gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf.

22. Bilag

22.1 Til Kontrakten hører følgende bilag:

Bilag 1. Tegning af Arealet
Bilag 2. Fuldmagt vedr. tilmelding til forsyningsselskaber
Bilag 3. Trappemodel for lejeforhøjelse

22.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til Kontrakten.

23. Underskrifter

For Udlejer Københavns Kommune	For Lejer [Indsæt lejers navn]
Dato:	Dato:
Frederik Foged	[Indsæt underskriver]
Dorthe Schade	[Indsæt underskriver]