



Forslag til vurderingsprincipper vedr. kolonihavegrunde

Sag nr. 12057

Udarbejdet af RED – Property Advisers
Nicholas Thurø, Partner, HD(F), MDE, MRICS
Lior Koren, Cand.merc.fir

Indhold

Formål.....	3
Vurderingens genstand og forudsatte planrammer.....	3
Retningslinjer til lejeværdiansættelse af kolonihavegrunde.....	4
Basisgrundlejen	4
Tillægslejen	8
Eksempler på lejefastsættelse ud fra konkrete områder	11
Bilag 1	14

Formål

Nærværende notat har til formål at foreslå retningslinjer for lejeværdifastsættelse af grundleje til brug for kolonihaver.

Lejeafgiften for Fødevarerministeriets haver er i dag fastsat til 1.312,90 kr. pr. have i hovedstadsområdet og 787,40 kr. pr. have i provinsen, hvilket er udtryk for en løbende regulering af en aftalt leje på 500,00 kr. pr. have i 1982. Lejen blev aftalt mellem Fødevarerministeriet og Kolonihaveforbundet.

Fødevarerministeriet ejer i dag 6.615 haver fordelt med 5.605 haver i hovedstadsområdet og 1.010 haver i provinsen.

Den typiske grundejer er Staten, kommuner og DSB.

Det antages i nærværende notat, at den typiske kolonihavebruger tilhører lavindkomstgrupper i Danmark, bor til leje i en by og tilhører den ældre del af befolkningen. Dette vurderes at være en rimelig antagelse og begrundes i den dialog RED Property Advisers har haft med notatets rekvisit, samt med en generel vurdering af hvilket segment der tiltrækkes af den type produkt, som et kolonihavehus er.

Vurderingens genstand og lovgivning

Der eksisterer 1.019 kolonihaveforeninger i Danmark med 61.759 kolonihaver. Hovedparten af grundene er ejet af kommunerne, ca. 66%, mens ca. 12% er ejet af staten, ca. 15% er selvejede og ca. 6% er ejet af private selskaber o.l. herunder DSB. Nærværende notat omhandler de kommunalt og statsligt ejede kolonihaver¹.

72% af kolonihaverne er overnatningshaver, resten er daghaver.

Ca. 40.000 af kolonihaverne udlejes via kolonihaveforbundet. Af de ca. 40.000 haver er 90% overnatningshaver.

De kolonihaveforeninger, hvor der er en statslig grundejer, er erklærede "varige" jf. lov om kolonihaver § 3 stk. 2. Derudover er alle kolonihaver, der er taget i brug efter nov. 2001 varige, og desuden også kolonihaver taget i brug inden nov. 2001 med mindre der er indgivet skriftlig meddelelse om det modsatte, jf. lov om kolonihaver § 3.

Af de ca. 62.000 kolonihaver i Danmark er ca. 8.400 ikke-varige og af Kolonihaveforbundets medlemmer er det blot 5,85%, der er ikke-varige. Den overvejende del er derfor varige, hvilket medfører at grundejeren alene kan udleje til ét formål – nemlig kolonihave. Det forhold at en given grund kan have en attraktiv placering til brug for eksempelvis boligbebyggelse og dermed en høj værdi ved en ændret plananvendelse har således ingen betydning for lejeværdien, idet denne er begrænset til kolonihaveformål.

Kolonihavehuse beliggende i haveforeninger der er underlagt Kolonihaveforbundet, kan ikke sælges til priser, der overstiger vurderingsprisen. Derfor er der heller ikke for selve husene tale om et frit marked.

¹ Tallene er fra maj 2012 "Notat om kolonihaver, antal og lokalisering i de nye kommuner, baseret på rapport 2000, samt diverse opdateringer"

Vurderingsprincipper for kolonihavehusene kan læses i Kolonihaveforbundets "Checkliste til Værdiansættelse 2011"².

Der er i nærværende fremstillings vurderingsprincipper taget højde for, at der er områder, der er mere populære/attraktive end andre.

Retningslinjer til lejeværdiansættelse af kolonihavegrunde

Grundlejen for kolonihaver skal på den ene side fastsættes til et lejeniveau, der sikrer, at udlejer opnår højest muligt afkast og derved forvalter sine aktiver forsvarligt. På den anden side skal der sikres et lejeniveau således at den typiske bruger kan opretholde sin kolonihave og der sikres en varig efterspørgsel.

Grundlejen skal afspejle at grundejeren ikke har mulighed for at anvende/udleje grunden til andet formål end kolonihaveformål og at grundlejerens er repræsenteret ved en forening/forbund, der varetager de samlede grundlejerens interesser.

Idet de enkelte kolonihaveforeninger kan have forskellig attraktivitet, skal der være mulighed for at differentiere grundlejen for de enkelte foreninger med udgangspunkt i en række parametre, målt i form af eksempelvis ventelister, salgspriser på husene og foreningens beliggenhed og omgivelser. Men udgangspunktet bør være en basisgrundleje, som er gældende for alle foreninger, hvortil der kan ske et tillæg til de mest attraktive foreninger og i enkelte tilfælde fradrag, eksempelvis ved forurenede jord, krav til kloakering mv. Det pointeres dog, at basisgrundlejen er en minimumsleje, hvorfor fradrag i lejen ikke kan bringe lejen under basisgrundlejen.

Basisgrundlejen

Som nævnt ovenfor er vi af den opfattelse at der på tværs af alle kolonihaveforeninger landet over skal fastsættes en basisgrundleje, som udgør udgangspunktet for grundlejen. Denne basisgrundleje skal være udtryk for den mindsteleje der skal betales for den "gængse"³ kolonihave, og som skal være tilgængelig for den typiske efterspørger samt sikre grundejeren et rimelig afkast. Basisgrundlejen vil dog være differentieret i fire kategorier, hvilket vises i nærværende afsnit.

For de kolonihaver i den enkelte kommune som besidder særlige kvaliteter og hvor der kan registreres en højere efterspørgsel i form af længere ventelister og højere priser for husene, vil der kunne beregnes et tillæg til basisgrundlejen.

Basisgrundlejen er udtryk for den rene jordleje, dvs. lejen eksklusiv tillæg for anlægsarbejder mv.

Eksempel: Skal der udføres kloakarbejde, vandtilslutning el. lign. kan udgiften for dette arbejde pålignes lejer udover basislejen.

Basisgrundlejen er desuden udtryk for en minimumsleje, idet de lokale forskelle haverne imellem ikke kan påvirke lejen i nedadgående retning.

² <http://www.kolonihave.dk/Sider/emnenavigation/Vurderingsregler/ChecklisteVærdiansættelseVers2011.pdf.pdf>

³ Den gængse have er defineret ved den mest basale have, som alle i målgruppen har råd til – deres rådighedsbeløb taget i betragtning. Den gængse have har dermed ikke en særligt god beliggenhed eller en lang venteliste.

De kriterier som er væsentlige for fastsættelsen af basisgrundlejen, er følgende:

- Det vurderes at den "gængse kolonihave" uden særlige kvaliteter, primært efterspørges af brugere med relativ lav indkomst og dermed en høj priselasticitet ved ændret pris.
- Grundene der anvendes til kolonihaver er begrænset til den konkrete anvendelse. Der kan således ikke beregnes en basisgrundleje med udgangspunkt i værdien til alternative formål. Markedslejen er således udtryk for den betalingsevne og vilje som der er og forefindes hos brugerne til kolonihaver.

Nedenstående formulering søger at anskueliggøre rationale bag vurderingen af kolonihavegrunde, idet der tilnærmes en markedslejeværdi, hvor både udlejer og lejer er fuldt informerede om, at der er en begrænset målgruppe til produktet og ingen alternativ anvendelse. Markedslejen forsøges derfor defineret ved:

"Den leje som en given grundejer og en typisk kolonihavebruger repræsenteret ved forbund eller forening på udlejningstidspunktet ville være blevet enige om, under hensyntagen til kolonihaveområdets generelle attraktivitet, beliggenhed og havens kvalitet mv."

Der er i den sammenhæng to vigtige parametre, der influerer på lejen:

- Grundejerens ønske om højst muligt afkast af sin investering
- Kundesegmentets priselasticitet og betalingsevne

Grundejeren har på sin side et ønske og en forpligtigelse til at forvalte sit aktiv med størst muligt afkast. Dette gør sig gældende for alle ejendomsrelaterede investeringer.

Ved udlejning til kolonihaver har der historisk været en meget lille risiko forbundet med udlejning, idet der ikke er tomgang i kolonihaveforeningerne og i de fleste tilfælde ventelister af varierende længde. At der i nogle haveforeninger kan eksistere ventelister betyder, at der historisk har været en efterspørgsel til en højere leje end den fastsatte, m.a.o. har der i markedsfølsom forstand været rum til højere leje i forhold til det givne udbud.

I fastsættelsen af basisgrundlejen er det imidlertid nødvendigt at tage målgruppens betalingsvillighed og -evne i betragtning, da denne er styrende for, hvilken leje en udlejer kan gøre sig forhåbninger om at opnå.

I den sammenhæng påpeges det, at produktets andel af brugerens samlede betalingsevne er afgørende for, hvor prisfølsom brugeren er. Jo større andel af den samlede betalingsevne produktet udgør, desto mere prisfølsom vil brugeren være.

Eksempel: For de fleste danskere udgør boligen den største udgiftspost i privatøkonomien, hvad enten der er tale om husleje eller renter og afdrag på lån. Dermed er den gennemsnitlige dansker uhyre prisfølsom, når det angår prisen på boligen eller huslejen. En prisforskel i boligydelsen på 10% har derfor en afgørende betydning for brugeren, idet denne forskel udgør en stor del af brugerens rådighedsbeløb. Prisstigninger- og fald har dermed stor indflydelse på antallet af boligsalg. De samme relative prisudsving har en mindre effekt på salgsvolumen for eksempelvis brød, hvor en 10% stigning påvirker prisen fra eksempelvis 10 kr. til 11 kr. Denne stigning udgør en relativt lille del af forbrugernes rådighedsbeløb.

Priselasticiteten (prisfølsomheden) for det brugersegment, der lejer kolonihavegrunde, vurderes at være høj. Dette skyldes, at segmentets rådighedsbeløb er beskedent og at kolonihavelejen dermed udgør en relativt stor procentdel af rådighedsbeløbet.

Det er vurderingsmændenes opfattelse, at den bredeste målgruppe for kolonihaver i vidt omfang udgøres af folkepensionister og andre med tilsvarende betalingsevne. Det vurderes ligeledes, at størstedelen af denne gruppe bor til leje i byen og dermed ikke har opsparat værdier i bolig, som kan frigøres og anvendes til kolonihavehus og -leje. Det er vurderingsmændenes opfattelse, at der til de kolonihaveforeninger der ikke besidder ekstraordinære kvaliteter, ikke eksisterer en større efterspørgsel udenfor den ovenfor beskrevne målgruppe.

Det er således væsentligt at holde sig denne målgruppe og dennes betalingsevne for øje, når der fastsættes en basisjordleje for kolonihaver, idet kraftige prisjusteringer kan påvirke efterspørgslen markant. Dette er samtidigt en funktion af, at en kolonihave/kolonihavehus er et substituerbart produkt, idet alternativet til ophold i en kolonihave er ophold i en park, skov eller lignende.

Nedenfor er vist et beregning af rådighedsbeløbsniveauer for den målgruppe, som vurderes at være kernemålgruppen for kolonihavehuse. Tallene er gennemsnitstal fra Danmarks Statistik.

HUSTANDSNIVEAU - Tal fra Danmarks Statistik		
2008:2010	Lønmodtager på grundniveau	Pensionist, efterlønmodtager
H. Bruttoindkomst (A+D+E+F+G)	587.741	311.016
M. Disponibel indkomst (J-K-L)	382.299	219.353
P. Beløb til rådighed (M+N-O)	385.344	231.035
Z. Forbrug (P-Q-R-S-T)	297.432	214.627
Betalt forbrug af varer og tjenester	268.726	192.118
Årligt rådighedsbeløb til evt. kolonihavehus	28.706	22.509

Som det fremgår, er det årlige rådighedsbeløb for den vurderede målgruppe mindre end 30.000 kr. Ud af dette estimerede rådighedsbeløb skal således fragå omkostninger til køb af kolonihavehus (afdrag på lån eller opsparing) samt grundleje. Disse omkostninger vurderes således at udgøre en relativt stor andel af rådighedsbeløbet, hvorfor brugernes prisfølsomhed vurderes at være høj.

Idet der er forskel på efterspørgslen i de forskellige områder i landet, differentieres basislejen jf. de fire nedenstående områder:

- Hovedstadsområdet
- Århusområdet (3/4 af basislejen i Hovedstadsområdet)
- De større byer m. 50 - 200.000 indbyggere (2/3 af basislejen i Hovedstadsområdet)
- Provinsen (1/2 af basislejen i Hovedstadsområdet)

Det er vurderingsmændenes opfattelse, at efterspørgslen i Hovedstadsområdet er væsentlig højere end i resten af landet – særligt indikeret ved ventelisternes størrelse og de faktiske salgspriser sammenholdt med de vurderede priser. Dette er bl.a. erfaret ved, at der i eksempelvis Odense, Viborg og Vejle ikke er ventelister og at der i disse byer er solgt kolonihavehuse til priser, der er lavere end de vurderede priser. Derudover har kolonihaver en mere unik funktion i en storby, hvor rekreative områder er færre end i provinsbyer.

Desuden differentieres der mellem daghaver og overnatningshaver, idet daghaver har en yderligere begrænset anvendelse og derfor vurderes at have en lavere lejeværdi. Lejeværdien for daghaver vurderes

derfor 50% lavere end værdien ville have været, såfremt haven havde været en overnatningshave. Den markant lavere leje afspejler, at beboeren har en væsentligt lavere nytte af en daghave, idet der typisk blot er et redskabsskur eller lignende på grunden og ophold derfor er af væsentlig lavere "kvalitet" for brugeren.

I det følgende ansættes basisgrundlejen for Hovedstadsområdet.

Det er vurderingsmændenes opfattelse, at basisgrundlejen kan ansættes højere end den aktuelle leje på ca. 110 kr./måned pr. have⁴ i hovedstadsområdet, men at en markant højere leje end denne vil have en væsentlig indflydelse på den primære målgruppes betalingsevne på længere sigt og derved mulighed for at opretholde lejemalet. I den forbindelse henvises der til, at målgruppen for kolonihavehuse vurderes at have et markant lavere rådighedsbeløb end den gennemsnitlige dansker, hvilket har en stor indflydelse på prisfølsomheden over for stigninger i basisgrundlejen.

Det er vurderingsmændenes opfattelse, at en basisgrundleje på mere end 200 kr./måned for den enkelte kolonihavebruger, vil betyde en faldende efterspørgsel særligt i en række af de mindst attraktive kolonihaveforeninger, hvor der i enkelte tilfælde vil opstå tomgang. Dette henset til vurderingsmændenes kendskab til de aktuelle lejeniveauer, ventelister og antal kolonihaver.

Basisgrundlejen er som nævnt udtryk for en mindsteleje for de mindst attraktive haveforeninger, hvor der ikke er længere ventelister eller beliggenhedsmæssige aspekter, der retfærdiggør en tillægsleje. Haver med særlige kvaliteter kan udlejes til basisgrundlejen + tillægsleje, hvor tillægslejen bestemmes af efterspørgslen og beliggenhedsmæssige forhold.

Det anbefales derfor, at den basisgrundleje, hvilken danner udgangspunkt for de enkelte havers leje, **ansættes til ca. 167 kr./måned svarende til 2.000 kr. årligt og til ca. 5,00 kr./m²**. Denne leje er gældende for Hovedstadsområdet – for de øvrige områder differentieres der som tidligere beskrevet.

Denne leje svarer til ca. 8-10% af det årlige rådighedsbeløb for den typiske kolonihavebruger, hvilket vurderes at være et rimeligt niveau i forhold til at fastholde efterspørgslen i de mindst eftertragtede områder. I områder, hvor der er en høj efterspørgsel og dermed høje salgspriser på kolonihavehuse, vurderes målgruppens prisfølsomhed ligeledes at være lavere, idet grundlejen udgør en mindre del af rådighedsbeløbet relativt til køb af kolonihavehus. Dette også i kraft af at det vurderes, at målgruppens betalingsevne i områder hvor der er høje salgspriser på kolonihavehuse, er større end områder hvor der er lave salgspriser.

Basislejen ansættes derfor for de 4 områder således:

<u>Område</u>	<u>Basisleje pr. m²</u>
Hovedstadsområdet	kr. 5,00
Århusområdet	kr. 3,75
De større byer med 50- 200.000 indbyggere	kr. 3,33
Provinsen	kr. 2,50

Dermed er basisgrundlejen fastsat med udgangspunkt i den nuværende leje samt en vurdering af, hvilken type brugere der udgør målsegmentet og hvorledes prisjusteringer vil påvirke brugernes adfærd.

⁴ Oplysninger om aktuelle lejepreiser stammer fra oversigten "Registrering af ejendoms- og grundværdier af kolonihaver i Danmark marts 2012" – udleveret af Naturstyrelsen.

I processen er der behandlet flere fremgangsmåder for fastsættelse af basisgrundlejen, hvilke er skitseret i bilag 1. Disse fremgangsmåder er forkastet, men giver et indblik i problematikkerne omkring fastsættelsen af en basisgrundleje.

Tillægslejen

Som nævnt indledningsvis, vil der være haver der adskiller sig markant fra "den gængse have" som følge af beliggenheds- og karaktermæssige årsager. Disse haver kan være væsentligt mere attraktive end gennemsnittet, hvilket retfærdiggør, at der for nogle haver betales en højere grundleje – altså en tillægsleje til basisgrundlejen.

Der skal i fastsættelsen af tillægslejen lægges vægt på kolonihaveområdets attraktivitet - bedst indikeret ved omfanget af eventuelle ventelister til haver i området samt de priser, hvortil husene i det enkelte område handles. Derudover lægges der vægt på haveforeningernes omgivelsesmæssige beliggenhed.

Nedenfor er opstillet 4 vurderingsparametre, som er afgørende for fastlæggelsen af de enkelte kolonihaveforeningers eventuelle tillægsleje og størrelsen heraf:

1. Omfanget af eventuelle ventelister i den givne haveforening
2. Salgspriser på huse i den givne haveforening
3. Haveforeningens beliggenhedsmæssige attraktivitet
4. Øvrige forhold (herunder forurening, sanitetsforhold o.l.)

Det præciseres, at der ikke er krav til ventelister i alle haveforeninger, hvorfor parameter 1 ikke anvendes i haveforeninger, hvor der ikke er krav til ventelister.

Parameter 1: "Ventelisteratio"

- Denne parameter er udtryk for et hensyn til den enkelte haveforenings popularitet, hvilket afspejler, hvor attraktiv haveforeningen er. Parameter 1 måles ved "ventelisteratio". Jo højere ratioen er, desto mere attraktivt vurderes haveforeningen. Ventelisterationen udregnes ved; antallet af personer på venteliste divideret med antallet af haver i foreningen.

Eksempel: Hvis der i en haveforening i alt er 60 haver og 30 personer på venteliste, er havens ventelisteratio $30/60 = 0,50$.

Karakterskalaen for parameter 1 er givet nedenfor.

Ventelisteratio	Karakter
< 0,20	1
0,21 - 0,40	2
0,41-0,60	3
0,61-0,80	4
> 0,80	5

Parameter 1 anvendes ikke for haveforeninger, hvor der ikke er krav om ventelister. I sådanne haveforeninger udgør parameter 2 og 3 eneste attraktivitetsmål.

Parameter 2: "Salgsratio"

- Parameter 2 er ligeledes et "attraktivitetsbarometer". Jo højere salgspriser der er registreret i den givne haveforening, desto mere attraktiv vurderes haveforeningen at være. Som det er argumenteret, bliver målgruppens prisfølsomhed relativt mindre, desto højere salgspriser der er i området. Høje salgspriser er udtryk for, at målgruppens rådighedsbeløb er højere, hvorfor grundlejen udgør en mindre andel af rådighedsbeløbet og den samlede omkostning ved at være kolonihavebruger.

Parameter 2 måles ved "gennemsnitlig salgspris i haveforeningen / gennemsnitlig vurdering i haveforeningen". Jo højere ratioen er, desto mere attraktiv vurderes haveforeningen. Parameter 2 udregnes ved; de gennemsnitlige vurderinger af de solgte kolonihavehuse de seneste tre år divideret med den gennemsnitlige salgspris for disse kolonihavehuse.

Eksempel: Hvis der i en haveforening de seneste 3 år er handlet 20 kolonihavehuse til en gennemsnitlig pris på 60.000, og den gennemsnitlige vurdering af disse kolonihavehuse har været 80.000, er "salgsratioen" $60.000/80.000 = 0,75$.

Det forudsættes, at vurderingsvejledningen for vurdering af kolonihavehuse anvendes og de vurderede priser dermed afspejler en korrekt vurdering jf. disse principper.

Karakterskalaen for parameter 2 er givet nedenfor.

Salgsratio	Karakter
< 0,20	1
0,21 - 0,40	2
0,41-0,60	3
0,61-0,80	4
> 0,80	5

Parameter 3: "Beliggenhed/omgivelser"

- Parameter 3 er udtryk for havens beliggenhedsmæssige attraktivitet vurderet ved generelle positive karakteristika i området, der er medvirkende til at gøre haven mere eller mindre attraktiv fra et brugersynspunkt.

Eksempel: Er haven beliggende tæt ved vandet, i et grønt område (skovområde, voldområde el.lign.), tæt ved idrætsanlæg, parker, seværdigheder mv. vurderes dette attraktivt. Beliggenheder hvor der er industri, områder med støj fra jernbane el.lign. vurderes mindre attraktive.

For parameter 3 angives ligeledes en karakter mellem 1 og 5, hvor karakterne 3, 4 og 5 er udtryk for beliggenheder, der er bedre end den gængse kolonihave – 5 værende den bedste karakter.

Parameter 4: "Øvrige forhold"

- Parameter 4 er et subjektivt skøn, hvor en eventuel gene eller merværdi af et konkret forhold vurderes og afspejles i lejen. Der er vist et eksempel på dette i de konkrete vurderingseksempler.
- Parameter 4 indgår ikke i karaktergennemsnittet, men anvendes slutteligt som justeringsparameter ved justering for øvrige forhold, der kan have indflydelse på havens brugskvalitet.

Karactersystemet skal medvirke til at graduere haverne og udregne en tillægsleje for de mest attraktive områder. Der udregnes en gennemsnitskarakter for hver haveforening, hvor parametrene 1-3 indgår. Ud fra denne udledes en prisfaktor, der er bestemmende for, hvorvidt der kan opkræves en tillægsleje og størrelsen af denne.

Prisfaktoren findes ved: "haveforeningens gennemsnitskarakter / 2" (idet karakterer højere end 2 betragtes som bedre end den "gængse" have)

Eksempel på udregning af grundleje for en haveforening:

Karaktergennemsnit 4,5

Prisfaktor $4,5/2 = 2,25$

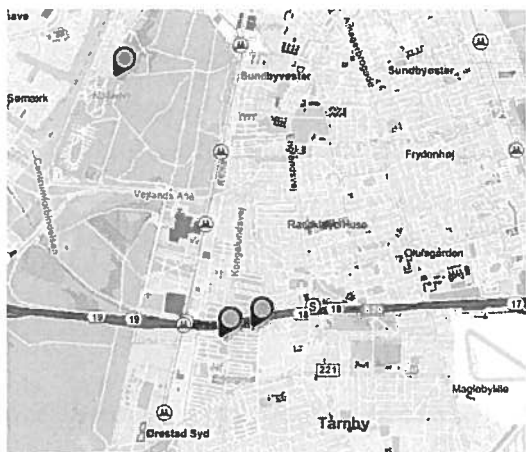
Grundleje (basisgrundleje x prisfaktor) = $5 \text{ kr./m}^2 \times 2,25 = 11,25 \text{ kr./m}^2$

I det følgende vises eksempler på, hvordan der kan udregnes en tillægsleje for forskellige haveforeninger ud fra de 4 parametre.

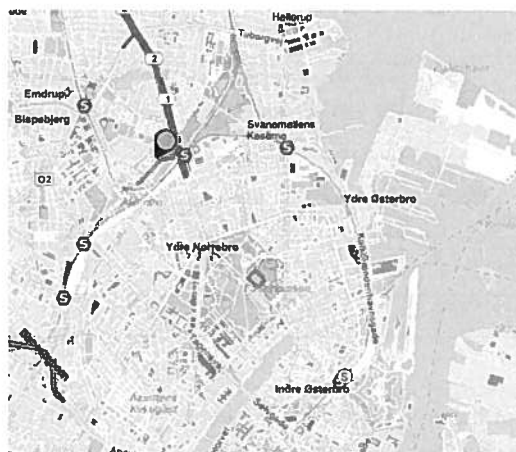
Eksempler på lejefastsættelse ud fra konkrete områder

Nedenfor vises generelle oplysninger om udvalgte haveforeninger i Hovedstadsområdet samt data for Viborg - udleveret af Kolonihaveforbundet.

Salg af kolonihavehuse i 2011		Antal	Antal	Gnst.	Gnst.	Gnst.	På
Haveforening	Havetype	haver	salg	vurdering	salgspris	areal	venteliste
H/F Fremtiden	Overnatning	34	6	88.306	88.306	44 m ²	27
H/F Stjernelund	Overnatning	165	8	75.461	75.461	45 m ²	25
H/F Mejlgården	Overnatning	115	5	95.893	95.893	37 m ²	16
H/F Prøvestenen	Daghavn	198	NA	14.000	14.000	10 m ²	32
Viborg (totalt for Viborg)	Overnatning	414	29	112.000	55.860	40 m ²	0
Odense (totalt for Odense)	Overnatning	162	4	23.500	9.000	29 m ²	0
Vejle (totalt for Vejle)	Overnatning	140	10	112.798	67.200	42 m ²	0



HF Prøvestenen (ø), HF Stjernelund (tv) og HF Mejlgården (th)



HF Fremtiden

Disse oplysninger kan indgå i en overordnet vurdering af de enkelte havers kvalitet ud fra de tidligere opstillede vurderingskriterier. Et udregningseksempel for karakteren af en haveforening vises nedenfor:

Haveforening	Vurderingskriterie 1 Ventelisteratio	Udregning	Vurderingskriterie 2 Salgsratio	Udregning	Vurderingskriterie 3 Omgivelser/beliggenhed	Gennemsnit
Fremtiden	0,79	27 / 34 = 0,79	1	88.306 / 88.306 = 1	Skøn/vurdering	
Karakter	4		5		3	4,00

- Ventelisteratioen udregnes ved "antal folk på venteliste divideret med antal haver i foreningen".
- Salgsratio udregnes ved "gennemsnitsprisen for de solgte kolonihavehuse de seneste 3 år divideret med den gennemsnitlige vurdering for de solgte kolonihavehuse". (i eksemplet er anvendt priser for ét år, men det tilskyndes at der anvendes et 3-års gennemsnit for større præcision)
- Omgivelser/beliggenhed er et subjektivt skøn

Nedenfor er opstillet et skema med karaktergivning for 5 forskellige haveforeninger:

Haveforening	Vurderingskriterie 1 Ventelisteratio	Vurderingskriterie 2 Salgsratio	Vurderingskriterie 3 Omgivelser/beliggighed	Gennemsnit
H/F Fremtiden Karakter	0,79 4	1 5	Skøn/vurdering 3	4,00
H/F Stjernelund Karakter	0,15 1	1 5	Skøn/vurdering 2	2,67
H/F Mejlgården Karakter	0,14 1	1 5	Skøn/vurdering 2	2,67
H/F Prøvestenen Karakter	0,16 1	1 5	Skøn/vurdering 3	3,00
En tænkt have i Viborg Karakter	0,00 1	0,5 3	Skøn/vurdering 3	2,33

Der er i ovenstående tabel ikke justeret for "øvrige forhold", idet dette er en afsluttende øvelse, når det er vurderet, om der skal gøres et lejetillæg ud fra attraktivitetsparametrene eller om det er basisgrundlejen, der er gældende.

De fem eksempler på haveforeninger giver anledning til følgende grundlejevurdering:

Haveforening	Vurderingskriterie 1 Ventelisteratio	Vurderingskriterie 2 Salgsratio	Vurderingskriterie 3 Omgivelser/beliggighed	Gennemsnit	Prisfaktor ift. gennemsnit (karakter/2)	Leje pr. m ² (før evt. halvering)
H/F Fremtiden Karakter	0,79 4	1 5	Skøn/vurdering 3	4,00	2,00	10,00
H/F Stjernelund Karakter	0,15 1	1 5	Skøn/vurdering 2	2,67	1,33	6,67
H/F Mejlgården Karakter	0,14 1	1 5	Skøn/vurdering 2	2,67	1,33	6,67
H/F Prøvestenen Karakter	0,16 1	1 5	Skøn/vurdering 3	3,00	1,50	7,50
En tænkt have i Viborg Karakter	0,00 1	0,5 3	Skøn/vurdering 3	2,33	1,17	3,89

Der er for haverne i Hovedstadsområdet anvendt en basisgrundleje på 5 kr./m² mens der for den tænkte have i Viborg er anvendt en basisgrundleje på 3,33 kr./m².

Ud fra karaktergennemsnittet for den enkelte have kan der udledes en prisfaktor, som indikerer, hvorvidt den enkelte have er bedre end den gængse have – dvs. bedre end karaktergennemsnittet 2. Er have eksempelvis vurderet til en gennemsnitskarakter på 3, er prisfaktoren lig $3/2 = 1,5$, dvs. halvanden gang så god som den gængse have.

Som det fremgår af eksemplerne er alle haverne berettiget til en leje, der er højere end basisgrundlejen, idet alle haverne har en prisfaktor der er højere end 1.

Eksempel: Hvis prisfaktoren vurderes at være 1,33 for Haveforeningen Stjernelund, kan lejen for denne haveforening bestemmes ved at multiplicere prisfaktoren med basisgrundlejen, altså $1,33 \times 5 \text{ kr./m}^2 = 6,67 \text{ kr./m}^2$.

Haveforeningen Prøvestenen består af daghaver og andrager derfor den halve leje som følge af den begrænsede anvendelse. Dette er vist nedenfor.

Haveforening	Leje pr. m ² (før evt. halvering)	Daghaver	Leje pr. m ²
H/F Fremtiden Karakter	10,00	nej	10,00
H/F Stjernelund Karakter	6,67	nej	5,00
H/F Mejlgården Karakter	6,67	nej	5,00
H/F Prøvestenen Karakter	7,50	ja	3,75
En tænkt have i Viborg Karakter	3,89	nej	3,89

Når lejen inkl. tillægsleje er fundet, vurderes det, om der er øvrige forhold der kræver yderligere lejustering.

Parameter 4: "Øvrige forhold"

Denne vurderingsparameter giver anledning til at korrigere for særligt negative eller positive forhold. Dette er ligeledes et subjektivt skøn, men det tilstræbes, at korrektionen i videst muligt omfang begrundes i faktiske forhold og afspejler den faktiske omkostning/merværdi ved det givne forhold.

Eksempel: Hvis der i en haveforening er forurenede jord til gene for brugerne, skal omkostningerne ved denne gene fratreges lejen. Eksempelvis er der konkrete udfordringer i forhold til forurenede kolonihaver, idet brugerne skal anlægge højbede for at dyrke deres køkkenhave. Disse gener skal der kompenseres for ved et rimeligt fradrag i lejen..

I det følgende eksempel antages det, for at belyse hvordan parameter 4 implementeres, at Haveforeningen Fremtiden er forurenede, hvilket medfører en gene for brugerne.

Haveforening	Leje pr. m ²	Vurderingskriterie 4 Øvrige forhold	Ny leje pr. m ²
H/F Fremtiden Karakter	10,00	Forurening Gene: -10%	9,00
H/F Stjernelund Karakter	5,00		5,00
H/F Mejlgården Karakter	5,00		5,00
H/F Prøvestenen Karakter	3,75		2,50
En tænkt have i Viborg Karakter	3,89		3,89

I ovenstående er det vurderet, at den antagne forurening udgør en gene og nedsætter havens kvalitet med ca. 10%. Dette kompenseres således ved at fratække 10% af lejen.

Bilag 1

I udarbejdelsen af nærværende notat har vurderingsmændene haft forskellige overvejelser førend slutresultatet er nået. Således er to alternative metoder for fastsættelse af basisgrundlejen overvejet, førend de er blevet forkastet grundet forskellige problematikker:

Metode 1 - forkastet

Basisgrundlejen fastsættes ud fra statistikken: "EJEN77: Ejendomssalg efter område (region, landsdel), ejendomskategori, nøgletal og overdragelsesformer (kvartal)" fra Danmarks Statistik, hvor der anvendes priser på grunde større end 2.000 m². Derudover anvendes en rimelig forrentningsprocent som er udtrykt ved Nationalbankens diskontorente⁵ + 5%.

Grunde større end 2.000 m² blev i 2010 handlet til 98 kr./m², mens Nationalbankens diskontorente var 0,75%. En grundleje kan således udregnes ved en rimelig forrentning af den teoretiske grundpris.

Grundlejen kan derefter differentieres fra kommune til kommune i forhold til kommunernes generelle attraktivitet målt ved ventelisteratio og de gennemsnitlige huspriser, som det er vist i lejefastsætningseksemplerne for de konkrete områder.

Nedenfor er udledt en kommunal basisgrundleje for grunde i Københavns Kommune med henblik på at belyse metoden. Der er tale om et teoretisk eksempel.

Kommunal basisleje med udgangspunkt i grunde > 2000 m² (hele landet)

Pris pr. m ²	98
Forrentningsprocent	5,75%
Leje (kr./m ²)	5,635

Københavns Kommune		Vurdering	
Ventelisteratio	0,45	3	Vurderingskriterie 1
gns. m ² -pris for huse (kr.)	2.000	3	Vurderingskriterie 2

Prisfaktor ift. gns	1,20
---------------------	------

Kommunal basisleje (kr./m ²)	6,76
--	------

Denne metode blev forkastet, idet det blev fundet, at sammenligningen mellem grunde i al almindelig, som statistikken bygger på, og kolonihavegrunde ikke er god nok. Dertil kommer, at det som nævnt indledningsvis, er lejeniveauet der bestemmer grundværdien og ikke grundværdien, der bestemmer lejeniveauet.

⁵ Danmarks Statistik: "DNRENTA: Rentesaetser og aktieindeks (årsobservationer) efter instrument, land og opgørelsesmetode"

Metode 2 – forkastet

I metode 2 tog vurderingsmændene udgangspunkt i slutbrugerens betalingsevne med det formål at estimere en max-leje. Konkret blev der udregnet et rådighedsbeløb for en mindrebemidlet borger i Danmark, eksempelvis en folkepensionist uden anden indkomst. Dette ved hjælp af lønstatistikker fra Danmarks Statistik som fratrukket estimerede forbrugsniveauer (ligeledes fra Danmarks Statistik) giver et rådighedsbeløb, hvorfra der kan anvendes midler på køb af kolonihavehus og leje af kolonihavegrund.

Metode 2 er forkastet, da det ikke varetager hensynet til en tilnærmet "markedsleje", men baserer sig udelukkende på slutbrugerens betalingsevne. Dertil kommer, at der er stor varians i slutbrugernes forbrugsmønstre og betalingsevne, hvilket gør udregningen usikker.

BILAG 3. Kolonihaver fordelt på kommuner / regioner efter 2007, overnatningshaver, daghaver og totale antal. NST-103-00066

antal komm	ny kommune	overnatn. haver	daghaver	Nye kommuner	Hovedstads området	Region Sj. Syd	Region Midt	Region Nord
1	Albertslund	50	166	216	216			
2	Allerød	56	192	248	248			
3	Assens	0	174	174		174		
4	Ballerup	3333	881	4214	4214			
5	Billund	53	69	122		122		
6	Bogense	0	180	180		180		
7	Bornholm	0	635	635	635			
8	Brøndby	1290	453	1743	1743			
9	Brønderslev-Dronninglund	102	35	137				137
10	Dragør	791	86	877	877			
11	Egedal	0	151	151	151			
12	Esbjerg	574	364	938		938		
13	Favrskov	64	23	87			87	
14	Faxe	0	178	178		178		
15	Fredensborg	127	148	275	275			
16	Fredericia	363	16	379		379		
17	Frederiksberg	194	36	230	230			
18	Frederikshavn	359	200	559				559
19	Frederikssund	34	249	283	283			
20	Frederiksværk-Hundested	218	86	304	304			
21	Furesø	0	327	327	327			
22	Faaborg-Midtfyn	121	246	367		367		
23	Gentofte	256	171	427	427			
24	Gladsaxe	1646	225	1871	1871			
25	Glostrup	1429	121	1550	1550			
26	Greve	70	230	300		300		
27	Gribskov	0	40	40	40			
28	Guldborgsund	300	194	494		494		
29	Haderslev	90	93	183		183		
30	Hedensted	0	24	24			24	
31	Helsingør	445	107	552	552			
32	Herlev	1044	374	1418	1418			
33	Herning	0	658	658			658	

70	Silkeborg		397	52	449					449	
71	Skanderborg		102	87	189					189	
72	Skive		46	534	580					580	
73	Slagelse		1135	262	1397			1397			
74	Sorø		151	6	157			157			
75	Stevns		0	77	77			77			
76	Struer		124	108	232					232	
77	Svendborg		485	9	494			494			
78	Syddjurs		0	203	203					203	
79	Sønderborg		569	90	659			659			
80	Thisted		66	300	366						366
81	Tønder		0	118	118						
82	Tårnby		1487	156	1643			1643			
83	Vallensbæk		0	91	91			91			
84	Varde		71	42	113					113	
85	Vejen		0	47	47					47	
86	Vejle		997	102	1099					1099	
87	Vesthimmerland		0	62	62						62
88	Viborg		400	183	583					583	
89	Vordingborg		132	88	220			220			
90	Ærø		0	25	25			25			
91	Aabenraa		401	22	423					423	
92	Ålborg		2329	157	2486						2486
93	Århus		3327	61	3388					3388	
Total antal haver			44788	17362	62150	29191	8083	10688	9986	4202	

Hovedstadsregionen	29191
Odense	3718
Ålborg	2486
Århus	3388
i alt	38783
Øvrige kommuner	23367

Der tages forbehold for fintælling af kolonihaver i følgende kommuner:
Esbjerg, Varde, Frederikssund, Hillerød, Mariagerfjord, Vesthimmerland,
Viborg, Hedensted og Vejle. I disse kommuner indgår dele af tidligere
kommuner: Helle, Slangerup, Aalestrup og Tørring-Uldum.

Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

1.

Når et medlem opsiges af foreningen eller selv bringer sit lejemål til ophør, er medlemmet selvsagt berettiget til frit at medtage, hvad der af personligt eje er på havelodden i form af bebyggelse m.m., når blot det sker på en sådan måde, at det kollektive foreningsanlæg ikke derved lider skade. I så fald er medlemmet erstatningsansvarlig

2.

Et medlem skal imidlertid have ret til ved salg at overdrage bebyggelsen samt anlæg og beplantning til den, lejemålet overdrages til. Dette under forudsætning af,

at bebyggelsen på salgstidspunktet opfylder gældende forskrift for byggeri i området,

at bebyggelsen samt anlæg og beplantning forud for et salg gøres til genstand for en vurdering og værdiansættelse, der udføres af nedsatte vurderingsudvalg, som har opnået godkendelse til at fungere igennem den stedlige kreds,

at enhver handel afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse.

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen hæfter det udtrædende medlem for enhver forfalden pengeydelse til foreningen i form af haveleje m.m. til overdragelse til ny lejer har fundet sted.

Ved lejemålets overgang ved dødsfald til slægtninge i op- og nedstigende linie, er der tale om overdragelse.

3.

Intet medlem kan optages uden bestyrelsens godkendelse, ligesom handelen skal foregå med bestyrelsens medvirken.

4.

Den vurdering og værdiansættelse, som forud for et salg vil være at foretage, skal omfatte haveloddens anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast/tilpasset inventar.

Sælger skal udarbejde liste over det løsøre, som ønskes solgt.

Herudover skal vurderes løsøre, men her skal der alene ske et samlet skøn, og ikke en individuel optælling af de enkelte genstande, Løsøre må dog max. udgøre 20 % af den samlede maksimale værdiansættelse. **Salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidig køb af løsøre.**

5.

Hvad havens anlæg og beplantning angår, er det alene havens helhedsindtryk og ikke en individuel optælling af træer, buske og planter med deraf følgende værdiansættelse.

Værdiansættelsen skal omfatte haveloddens størrelse i m² - dog fraregnet det bebyggede areal.

Følgende enhedspriser i 2002-kroner, er fastsat på basis af det gennemsnitlige forbrugerprisindeks for året 2000, udgørende 100.

Enhedsprisen udgør rammen, indenfor hvilken enhver værdiansættelse skal foretages.

Kolonihaver hvilende på en flerårig lejeaftale eller som er varige.

Helhedsindtryk ud fra orden, indhold og kvalitet.

Enhedspris i kroner pr. m².

0 - 5 - 10 - 15 - 20 - 25 - 30 - 35 - 40 - 45 - 50 kr.

6.

For værdiansættelsen af en kolonihavebebyggelse, der udbydes til salg, sammen med en overdragelse af lejemålet for havelodden, hvorpå den står opført, gælder principielt, at den skal være udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende for et sådant byggeri, hvad enten de er kommet til udtryk gennem haveforeningens vedtægt og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklaration lagt på området eller gennem en skriftlig lejeaftale med det samlede haveareals udlejer.

For tilstedeværende ildsteder og skorstene samt afløb og

afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet for det pågældende område samt, hvad kommunen ellers måtte foreskrive herom.

Hvor betydelige afvigelser i byggeriet er at konstatere, må det sælgende medlem henvises til, før salg, at søge dispensation fra de gældende bestemmelser ad de kanaler, der kan meddele dispensation - om ønskes.

Gives en sådan ikke, må byggeriet før salg tilpasses forskrifterne.

Værdiansættelsen, som skal finde sted, foretages under iagttagelse af følgende bestemmelser:

a. Uanset bebyggelsens alder findes frem til dens nyværdi i 2002 kroner - jfr. bemærkningen herom i pkt. 4 - under anvendelse af omstående enhedspriser pr. m².

Og disse enhedspriser gøres, sammen med de i pkt. 4 nævnte, til genstand for en pristalsregulering under anvendelse af det allerede nævnte forbrugerindeks.

	Enhedspris pr. m ² bebygget areal
Hovedhus:	2.630,- kr.
Køkken:	375,- kr.
Udhus:	1.753,- kr.
Indvendig beklædning:	877,- kr.
Isolering:	66,- kr.
Terrasser udført på forsvarlig måde:	
1) Lukket:	2.057,- kr.
2) Overdækket:	1.534,- kr.
Åben terrasse (Dokumenteret udgift):	kr.

Nagelfast/tilpasset inventar
(dokumenteret udgift):..... kr.

El installationer i lovlig stand
pr. m² hovedhus:..... 300,- kr.

Gas installation i lovlig stand:..... 150,- kr.

El-tilslutningsafgift.
(Aktuel udgift):..... kr.

Vand-tilslutningsafgift
(Aktuel udgift):..... kr.

Stikledning (Dokumenteret dagspris): kr.

Ildsted er og skorstene i lovlig udførelse
(Dokumenteret/skønnet udgift): kr.

Afløb og afløbsinstallationer i lovlig
udførelse.(Dokumenteret udgift):..... kr.

Bad / Toilet (Dokumenteret /
sandsynliggjort udgift): kr.

Solenergi, typegodkendt (Dokumenteret /
skønnet etableringsudgift) kr.

Fundamenter (Dokumenteret /
skønnet etableringsudgift): kr.

Foranførte værdiansættelse i 2002-kroner er foretaget på baggrund af det gennemsnitlige årlige forbrugerindeks for 2000 lig 100.

Tilsvarende indeks for 2001 lægges til grund for havesalg m.m. i 2003.

For havesalg i 2004 lægges indekset for 2002 til grund o.s.v.

Om udsving i forbrugerindekset vil foreningerne blive holdt underrettet ved Forbundets foranstaltning, så snart indekset er udkommet fra Danmarks Statistik, og der udsendes en omregningstabel for det kommende år.

Heraf følger, at en foretaget værdiansættelse kun er gyldig i det kalenderår, i hvilken den er foretaget.

b. Der foretages en årlig nedskrivning efter saldometoden med 2 % om året i 60 år. Herefter resterer scrapværdien.

c. Hvor hovedhus og/eller udhus fremtræder i en udførelse og vedligeholdelse, der er ringere end en jævn god opførelse og vedligeholdelse, foretages fradrag efter skøn, der i givet fald må skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.

d. Der kan gives tillæg for **udokumenterede** udgifter, hvor hovedhus og / eller udhus fremtræder i en helt ekstraordinært god vedligeholdelsesstand samt hvor der er foretaget forbed-



ringer, kan den fremkomne værdiansættelse for bebyggelsen øges med et skønnet tillæg i overensstemmelse med det udførte vedligeholdelses / forbedringsarbejde. Dog gælder at tillæg af denne art ikke må overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi og skal skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.

e. Såfremt der foreligger **dokumenterede** udgifter til forbedringer / helt ekstraordinær god vedligeholdelse, kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Den samlede vurdering for bebyggelsen, må dog aldrig overstige nyprisen på bebyggelsen som den fremkommer efter nærværende vurderingsregler.

Der foretages en årlig nedskrivning af udgiften efter saldometoden med 2 % om året i 60 år. Herefter resterer scrapværdien.

7.

Haveloddens samlede værdi, således som denne opgøres i salgsåret udgør derefter:

1. Samlet maksimale værdiansættelse.
2. Havens foreningsmæssig værdi/andelsværdi.
3. Løsøre ifølge liste

8.

Såfremt der i foreningens hovedkontrakt med udlejer af det samlede haveforeningsareal er fastsat andre bestemmelser for værdiansættelse og dens behandling, kan disse tilsidesætte Forbundets regler.

9.

Ledelsen inden for en kreds lader nedsætte en ankeinstans, hvortil en anke kan indbringes fra en forening eller et fratrædende medlem, såfremt dette skønnes påkrævet. En sådan anke skal være fremsat senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen.

Anken, som alene skal dreje sig om den foretagne værdiansættelse, må fra et medlems side indbringes for foreningen, der i så fald foretager det videre fornødne.

Ankeinstansens afgørelse vil være bindende for alle parter, som er berørt deraf.

LEJEAFTALE

Udarbejdet af Kolonihaveforbundet for Danmark

KOLONIHAVE
FORBUNDET



FOR DANMARK

Haveforeningens navn: _____

Adresse: _____

Haveforeningen udlejer ikke særskilt matrikuleret havelod nr.: _____

indenfor haveforeningens område på
Matr. nr.: _____

Til Lejer 1: _____ Navn: _____
(Registreres hos Forbundet / modtager Havebladet)

Adresse: _____

Tlf. nr.: _____ E-mail adresse: _____

Til Lejer 2: _____ Navn: _____

Adresse: _____

Tlf. nr.: _____ E-mail adresse: _____

Lejemålet
begynder den: _____

I lejeaftaler, hvor haveforeningen ikke ejer haveforeningens område, er grundlaget for lejeaftalen lejevilkår i hovedlejeaftale mellem kolonihaveområdets ejer og Kolonihaveforbundet for Danmark, den stedlige Kreds eller en haveforening samt genudlejningsaftale med haveforeningen. Lejevilkår i en hovedlejeaftale og genudlejningsaftale går i enhver henseende forud for denne lejeaftale om en havelod.

VILKÅR FOR LEJE AF HAVELOD

1. Generelle vilkår

Under ansvar for de til enhver tid gældende bestemmelser om havens anlæg og bebyggelse er lejer frit stillet i sin brugsret.

Lejer kan tilrettelægge byggeri eller andre indretninger efter økonomisk evne, men må gøre sig klart, at der er tale om en lejet havelod til kolonihaveformål.

Kolonihaven er en social foretelse og skal behandles derefter. Der gælder derfor en række begrænsninger i brugsretten, som ikke forekommer i det almindelige åbne sommerland og marked for sommerhuse.

Særligt gælder, at ingen bebyggelse eller indretning kan sælges uden, at vurdering og værdiansættelse har fundet sted efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Salg kan ikke finde sted uden haveforeningens direkte medvirken som skal tilsikre, at sælger ikke opnår kapitalvinding ved ulovligt salg på markedsvilkår.

2. Kolonihaveforbundet

Ved lejeaftalens indgåelse bliver lejer medlem af haveforeningen og Kolonihaveforbundet for Danmark.

3. Haveleje

Haveleje fastsættes af generalforsamlingen.

Betalingssted, betalingsmåde og forfaldstid fastsættes af haveforeningens bestyrelse.

Er haveleje ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et af bestyrelsen fastsat gebyr for hver forsinket betaling.

Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen.

Forfalder haveleje eller anden pligtig ydelse i lejeforholdet til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

4. Udlejers adgang til det lejede

Haveforeningens bestyrelse kan med et varsel på 3 dage skaffe sig adgang til haven og den på haven opførte bebyggelse, hvis forholdene kræver det. Bestyrelsen kan altid uden varsel iværksætte uopsættelige foranstaltninger.

5. Lejemålets overdragelse

Lejer har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre.

Lejemålet ophører, når lejer afgår ved døden.

Dog gælder,

at en efterlevende ægtefælle har ret til at fortsætte lejeaftalen, medmindre haveforeningen har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

at en person, med hvem afdøde har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldet, har samme ret, under forudsætning af, at samlivet bestod på samme folkeregisteradresse ved dødsfaldet. Ret til at fortsætte lejemålet gælder ikke en efterlevende samlever, der har lejet en anden have i foreningen.

at en myndig slægtning i op- og nedstigende linje har ret til at få overdraget lejemålet, hvis pågældende efter bestyrelsens vurdering har deltaget aktivt i pasning og vedligeholdelse af haven og kolonihavehuset. Der skal inden overdragelsen ske vurdering af kolonihavehuset i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Bestyrelsen afgør alene, om de ovenfor anførte betingelser er opfyldt.

Ved enhver overdragelse af lejemål kan bestyrelsen kræve ulovlige forhold på havelodden lovliggjort.

6. Opsigelse af lejeaftalen

Fra lejers side kan lejeaftalen opsiges med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.

7. Ophævelse af lejeaftalen

I følgende tilfælde kan haveforeningens bestyrelse ophæve lejeaftalen:

7.1. Hvis haveleje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og lejer ikke har betalt restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat til den af medlemmet senest oplyste bopælsadresse.

Det er en forudsætning for ophævelse af lejeaftalen, at haveforeningens påkrav er afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkeligt angives, at lejemålet bliver ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.

7.2. Hvis lejer overlader brugen af haven til andre, og trods påtale fortsætter dermed, eller såfremt lejer eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for haveforeningen og dens medlemmer.

7.3. Hvis lejer i væsentlig grad misrøgter haven eller tilsidesætter haveforeningens vedtægter og ordensregler eller bestemmelser pålagt haveforeningens område udefra.

Tilsidesættelse af bestemmelser pålagt området udefra er f.eks. overtrædelse af forbuddet om benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse og byggeri eller anden indretning på havelodden i strid med byggesregler om f.eks. bebyggelsesgrad og krav til skelafstand.

8. Pantsætning

Ved optagelse af lån med pant i kolonihavehuset eller stiftelse af retpant ved udlæg, skal bestyrelsen ophæve lejeaftalen, hvis långiver har fremsat begæring om salg af kolonihavehuset på tvangsauktion.

9. Retsvirkning af opsigelse og ophævelse

Når medlemskabet og lejeaftalen er opsagt eller ophævet, genudlejer bestyrelsen haven og sælger bebyggelsen på haven bedst muligt inden for haveforeningens værdiansættelse.

Ved afregning af salgsprovenuet til det tidligere medlem fratrækkes haveforeningens tilgodehavende, herunder restancer, udgift til lovliggørelse, advokatombkostninger, retsgebyrer m.m.

_____ , den _____

Udlejer: _____

For haveforeningen

Lejer 1: _____

Underskrift

Lejer 2: _____

Underskrift