



At eje huset og leje jorden samt konsekvenserne herved

Indhold

Lejekontrakt/brugsretsftale:	1
Købsaftale:	1
Hvis du vil tilføje en ekstra lejer på lejekontrakten:	3
Hvis den ene part ønsker at stoppe som lejer/ejer, mens den anden ønsker at fortsætte:	4
Når du vil sælge kolonihaven:	5
Kolonihaven ved dødsfald:	6
Overvejelser for par i kolonihaven:	8

Lejekontrakt/brugsretsftale:

Lejekontrakten/brugsretsftalen er en kontrakt mellem haveforeningen og dig som medlem.

Lejekontrakten/brugsretsftalen regulerer dit lejeforhold med foreningen, og vedrører lejen af selve havelodden. Det er her du kan finde informationer om alt fra lejevilkår og foreningens brug af dine personoplysninger til hvem, der er lejer 1 og evt. lejer 2 samt eventuelle individuelle aftaler med foreningens bestyrelse om f.eks. oprydning af grunden osv.

Hvis foreningen ligger på lejet jord, og lejeaftalen mellem foreningen og medlemmet er indgået efter d. 1. januar 2016, er det obligatorisk at bruge Kolonihaveforbundets lejekontrakt med dertilhørende vilkår, men såfremt lejekontrakten er indgået før d. 1. januar 2016, eller du er medlem af en andelshaveforening og derfor har en brugsretsftale, vil dine rettigheder og forpligtelser variere, alt efter, hvilken kontrakt, der er blevet underskrevet.

Købsaftale:

Købsaftalen er et dokument mellem køber og sælger af selve kolonihavehuset på havelodden, og angiver, hvem der sælger huset, og hvem der køber huset. Købsaftalen kan f.eks. indeholde informationer om købsprisen, aftalevilkårene (herunder f.eks. hvad der sker ved opdagelse af fejl og mangler), hvem der står for at rette adkomst og aflyse evt. pant i tingbogen osv. Som køber og sælger kan I udforme købsaftalen efter jeres konkrete ønsker, men I kan også vælge at bruge Kolonihaveforbundets vejledende købsaftale.



Andre regler, som gælder for dig:

Som kolonihave-lejer bliver du en del af en haveforening. Udover reglerne i din lejekontrakt skal du derfor også overholde foreningens vedtægter og ordensregler, som bl.a. kan indeholde oplysninger om fællesarbejde, eksklusionsproces, generalforsamling osv.

Foreninger på lejet jord

De fleste af kolonihaveforeningerne under Kolonihaveforbundet lejer jorden af f.eks. kommunen eller staten. I så fald er der også en række rettigheder og forpligtelser, som du også skal overholde, og som kan påvirke din brug af kolonihaven – udover reglerne i lejekontrakten, foreningens vedtægter og ordensregler osv. Det er f.eks. lokalplaner, deklARATIONER m.v., som kan handle om størrelsen på dit hus, hvor tæt huset/bygninger må ligge på skel osv. Hvis du har brug for at vide mere om dette, skal du kontakte din bestyrelse og/eller den lokale kreds. Endelig skal du være opmærksom på, at du skal følge Kolonihaveforbundets regler, når du er medlem af en haveforening under Kolonihaveforbundet.

Andelshaver

En andelshave ejer selv den jord, som foreningen er beliggende på. Derfor vil der ikke være en lejekontrakt, som foreningen skal overholde reglerne i. Derimod kan kommunerne fastlægge en lokalplan eller vedtage en deklARATION for kolonihaveområdet. I så fald er det disse regler, som foreningen skal følge.

Hvis der hverken foreligger en deklARATION eller en lokalplan for området, er foreningen som udgangspunkt frit stillet og kan selv fastlægge de regler, der skal gælde for foreningen og dennes medlemmer, så længe disse er inden for lovgivningens rammer.

Konsekvenserne ved ikke at overholde de ovenstående regler er, at du i værste fald kan blive ekskluderet fra din haveforening og dermed miste brugsretten til dit havelod og blive tvunget til at sælge eller fjerne dit kolonihavehus fra grunden.



Hvis du vil tilføje en ekstra lejer på lejekontrakten:

Foreninger på lejet jord

Hvis din lejekontrakt er indgået efter 1. januar 2016, har du mulighed for at tilføje en lejer nr. 2 på din lejekontrakt, hvis vedkommende opfylder de nedenstående betingelser. Hvis din lejekontrakt derimod er ældre end 1. januar 2016, vil det komme an på din lejekontrakt, om du har mulighed for at skrive en lejer nr. 2 på lejekontrakten. I så fald henviser vi til reglerne, der fremgår af din lejekontrakt. Gennem årene er vilkårene i lejekontrakten ændret. Forbundet har udarbejdet oversigter, der overskueliggør overgangene mellem og ændringerne af Kolonihaveforbundets lejekontrakter. Du kan finde oversigterne [her](#).

Hvis I ønsker at få skrevet en ekstra lejer på lejekontrakten, skal I kontakte jeres bestyrelse, som kan skrive vedkommende på, hvis vedkommende opfylder de almindelige krav for medlemskab i foreningen (f.eks. bopælspligt).

Hvis foreningens hovedlejekontrakt med jordejer er indgået efter d. 1. juli 2014, er foreningen omfattet af kolonihavelovens krav om at skulle føre en offentlig tilgængelig venteliste. Dette betyder, at en lejer nr. 2 kun kan blive skrevet på lejekontrakten, hvis der er tale om:

1. en ægtefælle til lejer,
2. en samlever til lejer, og I har levet sammen i et ægteskabslignende forhold med samme folkeregisteradresse i mindst to år, eller
3. en myndig slægtning i op- eller nedstigende linje f.eks. forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn osv. (denne regel gælder dog kun, hvis der er venteliste i haveforeningen. Hvis der ikke er venteliste i haveforeningen, så er der ingen begrænsninger ved, hvem der må skrives på som lejer nr. to ud over de almindelige krav for medlemskab).

Det betyder også, at hvis der er venteliste i haveforeningen, så kan to venner f.eks. ikke leje en havelod i fællesskab, hvis den ene part allerede står alene på en lejekontrakt, og den anden ikke står øverst på ventelisten, eller hvis det kun er den ene, der står på ventelisten. Et vennepar kan derfor kun leje en kolonihave sammen, når foreningen fører venteliste, hvis venneparret står på ventelisten som nr. 1 og 2 eller står opskrevet sammen på plads nr. 1, og samtidig takker ja til kolonihaven.

Det forekommer (dog meget sjældent), at to venner køber en kolonihave sammen uden at være opmærksomme på, at det kun er den ene ven, der står opskrevet på ventelisten. I en sådan situation vil den ven, der ikke står på ventelisten, men som ejer en del af kolonihavehuset, i princippet ikke have adgang til huset, da vedkommende ikke



har mulighed for at komme på lejekontrakten. Denne situation forekommer meget u hensigtsmæssig, og foreningen samt de nye ejere/lejere bør derfor være særlig opmærksom på dette.

Hvis foreningens hovedlejekontrakt med jordejer er indgået før d. 1. juli 2014, er foreningen ikke omfattet af kolonihavelovens krav om at skulle føre en offentlig tilgængelig venteliste. Hvis dette er tilfældet, og foreningen i øvrigt ikke selv frivilligt har indført en venteliste, kan alle (der opfylder de almindelige betingelser for medlemskab) blive skrevet på lejekontrakten som lejer nr. 2. Der er således intet til hinder for, at f.eks. en ven kan blive skrevet på lejekontrakten som lejer nr. 2, hvis den anden ven allerede står som lejer nr. 1.

Hvis to venner køber en kolonihave sammen uden forinden, at begge har underskrevet en lejekontrakt, vil der ikke være noget til hinder for, at den ven, der ikke står på lejekontrakten, bliver påført på et senere tidspunkt.

Hvis den ene part ønsker at stoppe som lejer/ejer, mens den anden ønsker at fortsætte:

I kan også stå i en situation, hvor begge står på lejekontrakten, men hvor I ønsker, at det kun er den ene, der skal fortsætte som lejer, f.eks. i tilfælde af skilsmisse. Her er det vigtigt at skelne mellem, at man lejer havelodden via lejekontrakten, og man ejer kolonihavehuset via ejerbeviset og købsaftalen.

→ Hvis det kun er den ene, der skal fortsætte lejemålet:

Hvis I vælger, at kun den ene af jer skal fortsætte lejemålet, så skal den ene person skrives af lejekontrakten, så det kun er den anden, der fortsætter lejemålet. Det er vigtigt at vide, at man kun kan fjerne den ene lejer fra lejekontrakten, hvis begge er enige herom. Foreningens bestyrelse kan dermed ikke fjerne den anden lejer uden accept fra begge parter. Hvis I er enige om, at det kun er den ene af jer, der skal fortsætte lejemålet, skal I lave en skriftlig erklæring, hvor I begge accepterer, at den ene bliver fjernet. I skal sende erklæringen til jeres bestyrelse, som herefter vil udarbejde et tillæg til lejekontrakten eller en hel ny lejekontrakt således, at det kun er den ene part, der fortsætter lejekontrakten.

I et sådant tilfælde skal I være opmærksomme på, at ejerskab til huset forbliver uberørt. Det betyder, at begge parter stadig ejer huset i fællesskab, selv om det kun er den ene part, som stadig står på lejekontrakten, der har adgang til huset. Derfor er det en god ide, at den udtrædende parts ejerandel i kolonihavehuset sælges til den blivende part.

Dette kan f.eks. gøres ved at udarbejde et skriftligt dokument, der beskriver, hvordan ejerskabet til huset skal fordeles imellem jer. Det kan f.eks. være, at den fortsættende part køber den anden part ud af huset for et beløb aftalt mellem



parterne. Dette er en intern sag mellem jer, hvilket betyder, at bestyrelsen i haveforeningen ikke skal inddrages. I kan med fordel kontakte en advokat, som kan hjælpe jer i processen for dermed at sikre hinanden bedst muligt. Det kan f.eks. være rådgivning om overdragelse, rettelse af adkomst og afløsning af pant m.v.

→ **Hvis det kun er den ene, der skal fortsætte ejerskabet af huset:**

Hvis I har aftalt, at den ene part skal opkøbe den anden parts ejerskab til kolonihavehuset, skal I være opmærksomme på, at begge parter stadig står på lejekontrakten sammen, hvorfor begge parter har brugsret til havelodden og dermed adgang til kolonihavehuset. Hvis hensigten med opkøbet af huset er, at det kun er den ene part, der skal fortsætte medlemskabet, skal parterne sørge for, at lejeren, der ikke længere skal være medlem, også bliver udskrevet af lejekontrakten efter ovenstående proces.

Når du vil sælge kolonihaven:

Når du ønsker at sælge din kolonihave, så skal du først og fremmest opsig din lejekontrakt. Du kan finde en standard formular på forbundets [hjemmeside](#), som dog ikke er obligatorisk at bruge. Når du har opsagt din lejekontrakt, er du ikke længere medlem af haveforeningen fra den dag, I har aftalt – dog tidligst med det opsigelsesvarsel, som fremgår af din lejekontrakt. Indtil huset er solgt (eller fjernet fra havelodden), skal du dog stadig passe din have og betale haveleje m.v. Kontakt evt. din bestyrelse for vejledning.

Udover at opsige lejekontrakten med haveforeningen, skal der udarbejdes en købsaftale med den næste køber af huset. Forbundet har udarbejdet en standardskabelon for købsaftalen, som du som sælger, køber og din bestyrelse frit kan anvende. Den ligger på forbundets [hjemmeside](#).

Efter du har opsagt dit lejemålet, skal du sælge huset eller fjerne det fra grunden. Hvis du ønsker at sælge huset, skal du kontakte din bestyrelse for at få huset vurderet efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler. Bestyrelsen vil efterfølgende udbyde kolonihaven til personerne på en evt. venteliste, og hvis der ingen venteliste er, kan du som sælger frit finde en køber, som dog skal opfylde de almindelige betingelser for at købe en kolonihave i haveforeningen. Du kan læse mere om salg af kolonihaver [her](#).



Kolonihaven ved dødsfald:

Ved dødsfald er det først og fremmest vigtigt at vente på, at Skifteretten træffer sin afgørelse om, hvem der skal være bobestyrer. Bestyrelsen kan først igangsætte det videre forløb, når Skifteretten har lavet en skifteretsattest, der fortæller, hvem arvinger er. Den, der har rådighed over boet, kan i samarbejde med bestyrelsen træffe beslutning om, hvad der skal ske. Det kan være, at kolonihaven skal sælges, at arvingerne overtager hus og have eller noget helt tredje.

Vær opmærksom på, at hvis der på tidspunktet for dødsfaldet stod to lejere på lejekontrakten og den ene lejer går bort, kan den anden lejer vælge at fortsætte lejemålet. I dette tilfælde skal man være opmærksom på, at ejerskabet til huset ikke nødvendigvis følger lejekontrakten, og dermed ikke nødvendigvis tilfalder den fortsættende lejer. Det kan være, at det fulde ejerskab tilfalder afdøde, eller at de to har ejet kolonihavehuset sammen. I så fald skal den fortsættende lejer købe (den afdødes eventuelle andel af) huset af dødsboet. I denne forbindelse kan der opstå to situationer:

- a. Hvis afdøde har testamenteret sin del af huset til lejer nr. 2: Hvis afdøde har testamenteret sin del af huset til lejer nr. 2, så ejer lejer nr. 2 hele kolonihavehuset efter afdøde. Det betyder, at lejer nr. 2 fortsætter både lejemål og ejerskab, og der skal i så fald laves et overdragelsesdokument, så ejerskabet til huset overdrages til lejer nr. 2. Hvis skødet med den afdøde og lejer nr. 2's underskrifter er tinglyst, skal adkomsten ændres, så det kun er lejer nr. 2, der står som adkomsthaver i Tingbogen.
- b. Hvis afdøde ikke har testamenteret sin del af huset til lejer nr. 2: Hvis afdøde ejede huset alene, skal bobehandleren tage stilling til, hvordan husets værdi skal fordeles blandt afdødes arvinger. Lejer nr. 2 arver ikke nødvendigvis huset, blot fordi huset står på lejer nr. 2's lejemål. Hvis lejer nr. 2 arver huset alene, så videreføres ejerskabet uden videre. Hvis lejer nr. 2 arver huset i forening med andre arvinger, så kan arvingerne f.eks. aftale, at lejer nr. 2 køber de andre arvinger ud således, at lejer nr. 2 opnår ene ejerskab til kolonihavehuset.

Hvis den fortsættende lejer vælger at fortsætte lejemålet, skal bestyrelsen udarbejde en ny lejekontrakt eller et tillæg til den gamle lejekontrakt. Hvis ejerskabet til kolonihavehuset derimod tilfalder den fortsættende lejer fuldkommen, kan vedkommende blot nøjes med at udarbejde en ny, eller et tillæg til, den eksisterende lejekontrakt.



Hvis afdøde stod alene på lejekontrakten, skal der skelnes mellem, om foreningen er underlagt ventelistepligt eller ej.

Foreninger med ventelistepligt:

1. HVIS AFDØDE STÅR ALENE PÅ LEJEKONTRAKTEN OG ARVING OVERTAGER

Hvis afdøde stod alene på lejekontrakten ved dødsfald, og en arving ønsker at overtage kolonihavehuset, skal parterne være opmærksomme på, at arvingen ikke nødvendigvis kan få brugsretten til havelodden. Det er således kun muligt for følgende arvinger at overtage både ejerskabet til kolonihavehuset og brugsretten til havelodden:

- a. en ægtefælle til lejer,
- b. en samlever til lejer, og I har levet sammen i et ægteskabslignende forhold med samme folkeregisteradresse i mindst to år, eller
- c. en myndig slægtning i op- eller nedstigende linje f.eks. forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn osv. (denne regel gælder dog kun, hvis der er venteliste i haveforeningen. Hvis der ikke er venteliste i haveforeningen, så er der ingen begrænsninger ved, hvem der må skrives på som lejer nr. to ud over de almindelige krav for medlemskab).

Jordejer kan dog have begrænset ovenstående persongrupper mulighed for at overtage brugsretten til havelodden i hovedlejekontrakten. I så fald vil det ikke være muligt at overtage brugsretten til havelodden, hvis ikke arvingen før dødsfaldet stod på lejekontrakten med afdøde eller står som nr. 1 på ventelisten.

2. HVIS AFDØDE STÅR ALENE PÅ LEJEKONTRAKTEN OG TREDJEMAND OVERTAGER

Hvis arvingerne ikke er interesseret i at overtage kolonihavehuset, kan arvingerne sælge kolonihaven til den første på ventelisten. Det er ikke muligt for andre at overtage kolonihavehuset, da de ikke vil have mulighed for at overtage brugsretten til havelodden.

Foreninger uden ventelistepligt:

1. HVIS AFDØDE STÅR ALENE PÅ LEJEKONTRAKTEN OG ARVING ELLER TREDJEMAND OVERTAGER:

Hvis det kun er den afdøde, der stod på lejekontrakten ved dødsfald, og en arving eller en tredjemand skal overtage jorden og huset, skal bestyrelsen i haveforeningen gøre følgende: (1) Udarbejde en ny lejekontrakt med den nye lejer, så vedkommende får brugsret over havelodden, (2) udarbejde et overdragelsesdokument henholdsvis købsaftale mellem dødsboet og arvingen/tredjemand, så vedkommende får ejerskab over huset og (3) hvis ejerskabet til huset er tinglyst, skal adkomsten i Tingbogen ændres.



Overvejelser for par i kolonihaven:

Måske I har overtaget kolonihaven sammen. Måske er det kun den ene af jer, der står på lejekontrakten og/eller købsaftalen. Men har I overvejet fordelene og ulemperne ved begge situationer? Vi anbefaler derfor, at I aktivt tager stilling til følgende: (1) Skal I begge stå på lejekontrakten og (2) skal I begge eje huset?

→ Lejekontrakt (listen er ikke udtømmende):

- Hvis det kun er den ene af jer, der står på lejekontrakten, er det kun den, der: (1) er medlem af haveforeningen og som må komme i foreningen, (2) som kan/skal deltage i foreningsarbejdet, (3) som har ret til at fortsætte lejemålet, hvis I går fra hinanden, (4) hæfter for foreningens forpligtelser, og (5) hæfter over for foreningen for ydelser i forbindelse med lejeforholdet.
- Hvis I begge står på lejekontrakten, (1) er I begge medlem af haveforeningen, (2) kan/skal I begge deltage i foreningsarbejdet, (3) har I begge ret til at fortsætte lejemålet, (4) hæfter I begge for foreningens forpligtelser, og (5) hæfter I begge over for foreningen for ydelser i forbindelse med lejemålet.
 - Hertil skal I være opmærksomme på, at den ene ikke kan smide den anden ud af lejemålet uden accept fra den anden. I så fald skal I sende en skriftlig erklæring til bestyrelsen, hvorved I erklærer, at I er enige om, at den ene part udtræder af lejeaftalen. Herefter vil bestyrelsen udarbejde et tillæg til, eller en ny lejekontrakt ud fra det nye lejeforhold.
- Husk, at ejerskabet til huset ikke nødvendigvis følger lejekontrakten. Læs mere om dette ovenfor.

→ Købsaftale (listen er ikke udtømmende):

- Hvis det kun er den ene af jer, der står som ejer af kolonihavehuset, kan denne person bestemme, hvis kolonihavehuset skal sælges, og det vil også som udgangspunkt, medmindre andet er aftalt mellem parterne, være denne person, der vil modtage købesummen.
 - Hvis dette er tilfældet, og I ønsker, at begge skal stå som ejer af kolonihavehuset, kan I udarbejde en samejeoverenskomst. Det er et officielt dokument, der beskriver, at I ejer huset i fællesskab med den ejerandel, som I selv aftaler. For at få udarbejdet et sådant dokument, kan I med fordel kontakte en advokat, der kan udarbejde kontrakten for jer.
- Hvis I begge står på købsaftalen/ejerbeviset, skal I være enige, hvis kolonihaven skal sælges, og I vil begge modtage hver jeres del af købesummen i henhold til jeres ejerandel – eller hvis I har aftalt andet.
- Husk, at ejerskabet til huset ikke nødvendigvis følger lejekontrakten. Læs mere om dette ovenfor.