

Returadresse
Miljø og Natur
Kjærgaardsvej 8 6950 Ringkøbing



Ringkøbing-Skjern Kommune

Til

Lodsejere med hyttebyer på Værnengene

Foreningen af Hytteejere på Værnet

Sydvestjysk Landboforening, Jacob Carl

Kirk Larsen Ascanius, Arne Paabøl Andersen

Naturgruppen
Miljø og Natur
miljo.natur@rksk.dk
Sagsbehandler
Troels Nørgaard Held
9974 1570
troels.held@rksk.dk

Dato
17. juni 2010
Sagsnummer
200712 1291A

Aftale om standardlejekontrakt for hytterne på Værnengene

Den 14. juni 2010 mødtes parterne til 3. møde om standardlejekontrakt. Mødet fandt sted hos Ringkøbing-Skjern Kommune i Ringkøbing. Følgende var til stede:

Lodsejerside: Niels Jørgen Sommer Madsen, lodsejer og repræsentant for Dagslettens Værn
Kirsten Skovgaard Jensen, repræsentant for Dagslettens Værn
Niels Jørgen Sommer Madsen, lodsejer
Søren Kristian Sommer Madsen, lodsejer
Helge Agersnap Thomsen, lodsejer
Karen Sommer Larsen, lodsejer
Claus Sommer, lodsejer
Svend Erik Fladstrand Sørensen, lodsejer
Mieke Terra for Nicolaas Petrus Maria Terra, lodsejer
Karen Bloch for Jens Bloch, lodsejer
Mogens Kristoffersen, lodsejer
Jacob Carl, advokat, Sydvestjysk Landboforening

Hytteejerside: Peder Mathisen, formand for Hytteejerforeningen
Kjeld Tørnæs, Hytteejerforeningen
Jan Howardy, Hytteejerforeningen
Arne Paabøl Andersen, advokat, Kirk Larsen Ascanius

Kommunen: Ivan Thesbjerg
Erna Pilgaard, jurist
Troels Nørgaard Held

Lodsejer Jens Højhus Jensen var ikke til stede, men fra lodsejerside blev oplyst, at han havde meddelt, at han fulgte øvrige lodsejeres beslutning.

Parterne fremførte deres bemærkninger og synspunkter til kontraktudkastet af 20. maj 2010.

Åbningstider
mandag – onsdag 9.30 – 15.00
torsdag 9.30 – 16.45
fredag 9.30 – 13.00
Rev. Okt. 09

Telefontider
mandag – onsdag 8.00 – 15.30
torsdag 8.00 – 17.00
fredag 8.00 – 13.30

CVR nr. 29 18 96 09
Hjemmeside www.rksk.dk
Telefon 99 74 24 24
Telefax 97 17 87 34

Følgende blev aftalt mellem lodsejerne og Hytteejerforeningen:

1. De tre jurister Arne Paabøl Andersen, Jacob Carl og Erna Pilgaard gennemgår og justerer standardlejekontrakten på baggrund af de fremførte bemærkninger og med henblik på at sikre, at formuleringer og bestemmelser i kontrakten er juridisk holdbare og korrekte.
2. Den årlige leje blev aftalt til 3500 kr. for året 2008. Dertil kommer udgift til dagrenovation. For de følgende år reguleres lejen ud fra nettoprisindekset, som beskrevet i kontrakten.
3. Der beregnes ikke renter af de lejeløb, hytteejerne skal efterbetale.
4. Eventuelle betalte rykkergebyrer vedrørende lejen for årene 2008 og 2009 indgår i modregningen af det skyldige lejeløb, dvs. rykkergebyrerne annulleres som sådan, og beløbet betragtes som betalt leje.
5. Lodsejerne laver en samlet opgørelse til hytteejerne af grundleje og renovation for årene 2008, 2009 og 2010. Dertil kommer eventuel ældre gæld. Opkrævning på det samlede skyldige beløb udsendes ikke før den 10. juli 2010. Forfaldsdato 1. august.

Når standardlejekontrakten er justeret som nævnt i punkt 1, tager Hytteejerforeningen endelig stilling til den på en ekstraordinær generalforsamling. Kommunen kan tilbyde at trykke det nødvendige antal standardlejekontrakter med bilag.

Når Hytteejerforeningens godkendelse af standardlejekontrakten foreligger, sender Kommunen kontrakten til Fredningsnævnet for Midtjylland Vest til godkendelse i henhold til fredningskendelsens § 9.2.

Når Fredningsnævnets godkendelse foreligger, tages kontrakten i brug.

I henhold til kontrakten udgør grundlejen for 2008-2010 følgende:

Kalenderår	Nettoprisindeks for april måned i året*	Reguleringsfaktor på 2008 lejen	Årets grundleje ekskl. renovation
2008	119,5	1	3500 kr
2009	122,1	1,022	3577 kr
2010	124,7	1,044	3654 kr
Lejeløb i alt for årene 2008-2010: 10.731 kr eksklusiv renovation			

* Ifølge kontrakten anvendes det senest forud for 1. juni foreliggende nettopristal (nettoprisindeks). Nettoprisindekset for april måned offentliggøres normalt ca. 10. maj.

Venlig hilsen

Troels Nørgaard Held

Lejeaftalens vilkår er:

1

Lejemålet omfatter det grundareal, hvorpå lejers hytte er placeret, med tilhørende ikke nærmere afgrænsede nære udenomsarealer, samt færdselsret til det lejede.

§ 2

- 1) Alle hytteejere skal indgå standardlejekontrakt. Standardlejekontrakten ophæver eventuelle tidligere indgåede lejekontrakter.
- 2) Lijekontrakten fornys ved ejerskifte på hytten og løber i øvrigt så længe ovennævnte fredning af Værnengene opretholdes, med mindre lejekontrakten opsiges af en af parterne.
- 3) Ændres fredningsbestemmelserne afgørende, revideres lejekontrakten i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.
- 4) Lodsejer kan nægte at indgå lejekontrakt med hytteejer, hvis lodsejer rejser begrundet indsigelse mod erhververens person eller økonomi. Afvisningen skal være skriftlig og begrundet.
- 5) Lijekontrakten udfærdiges i 3 eksemplarer til henholdsvis lodsejer, hytteejer og Hytteejerforeningen.

§ 3

- 1) En person må kun leje grundareal til én hytte. Hytteejerforeningen kan dog leje flere til gæstehytter, jævnfør § 9.4 punkt 3 i bilaget til kontrakten.
- 2) Hvis en hytte har flere ejere, skriver de alle under på lejekontrakten, og de hæfter alle personligt og solidarisk for økonomiske og andre forpligtelser på hytten. Lodsejer kan fravige kravet om, at alle ejerne skriver under på kontrakten. Ejerne udpeger én blandt sig som repræsentant over for lodsejer og Hytteejerforening.

§ 4

- 1) Lejer eller dennes repræsentant skal underrette lodsejer og Hytteejerforening ved ejerskifte og lejers død og oplyse om den kommende lejers / hytteejers navn og adresse mv..
- 2) Der betales ikke gebyr ved ejerskifte.

§ 5

- 1) Lodsejer kan ophæve lejemålet ved væsentlig misligholdelse af kontrakten fra lejers side. Manglende betaling til lodsejer på trods af rykker med én måneds betalingsfrist eller manglende efterkommelse af påbud fra myndigheder vedrørende hytten anses for væsentlig misligholdelse.
- 2) Hvis hytteejeren på trods af rykker med én måneds frist ikke underskriver lejekontrakten, ophører lejeforholdet.
- 3) Nægter lodsejer i henhold til § 2 punkt 4 at indgå lejekontrakt med en hytteejer, ophører lejeforholdet.
- 4) Hvis hytten fjernes på tilsynsmyndighedens foranledning, jævnfør fredningskendelsens bestemmelser, ophører lejeforholdet.
- 5) Ved ophør i henhold til punkt 1-3, giver lodsejer hytteejeren en frist på mindst 6 måneder til at afhænde hytten. Lodsejer skal orientere Hytteejerforeningen om ophør og årsag.

§ 6

- 1) Hytter uden ejer og hytter, hvor ejeren ikke kan identificeres så leje kan opkræves, overgår til lodsejer. Ved overtagelse af hytten forpligtes lodsejer som lejer. Hvis lodsejer ikke har en hytte i forvejen, kan lodsejer beholde hytten. Retten til at genopføre en hytte efter ødelæggelse ved brand eller naturkatastrofe overgår til lodsejer på samme måde.
- 2) Et grundareal, hvorfra hytte er fjernet af anden grund end brand- eller naturkatastrofe eller med henblik på omgående genopbygning, overgår til lodsejer. Lodsejer kan inden for fredningskendelsens rammer søge om dispensation til at genopføre hytten.
- 3) Hytteejerforeningen skal bistå lodsejer i eftersporning af hytteejer.

§ 7

- 1) Den årlige leje er xxxx kr for kalenderåret 2008 inklusiv drikkevand fra de eksisterende fælleshaner og almindelig vedligeholdelse af "hovedveje", men eksklusiv renovation, snerydning og eventuelle fremtidige nye skatter og afgifter mv..
- 2) Lejen pristalsreguleres hvert år på grundlag af det senest forud for 1. juni i året foreliggende nettopristal. Beløbet oprundes til hele kroner. Den senest beregnede leje er

_____ kr for året _____.

- 3) Lejen forfalder til betaling hvert år den 1. august for det løbende kalenderår.
- 4) Lejen tillægges ikke moms.
- 5) Der betales leje af et grundareal, selv om hytte mangler efter brand- eller stormskade.
- 6) Der tillægges rykkergebyr ved manglende betaling.
- 7) Lodsejer refunderer ikke leje ved ejerskifte.
- 8) Lodsejer sender beregningen af lejens størrelse til Hytteejerforeningen på anmodning.

§ 8

- 1) Hvert 10. år, første gang i 2020, genforhandles lejen mellem lodsejerne og Hytteejerforeningen, så det sikres, at lejen stedse har et niveau, som er rimeligt for begge parter.
 - a) Hvis forhandlingerne resulterer i, at lejen ikke ændres, orienterer parterne tilsynsmyndigheden Ringkøbing-Skjern Kommune skriftligt herom. Parterne aftaler indbyrdes, hvem der orienterer Kommunen.
 - b) Hvis forhandlingerne resulterer i, at lejen ændres, indsættes den nye leje i standard-lejekontakten sammen med oplysning om, fra hvilket kalenderår den gælder fra. Parterne sender den ændrede kontrakt til Kommunen til orientering. Parterne aftaler indbyrdes, hvem der orienterer Kommunen.
 - c) Parterne kan inddrage en opmand, de kan blive enige om, til at afgøre uenigheder.
 - d) Hvis parterne ikke kan blive enige, inddrager de tilsynsmyndigheden Ringkøbing-Skjern Kommune i sagen. Hvis det ikke lykkes Kommunen at bringe parterne til enighed, giver Kommunen parterne påbud i henhold til naturbeskyttelsesloven om at blive enige, så fredningskendelsens betingelse om, at standardlejekontrakten skal være aftalt mellem parterne, og at pris og åremål skal være fastlagt i den, kan overholdes.
- 2) Lejen i henhold til den gamle standardlejekontrakt gælder, indtil der er opnået enighed om den nye. Når enighed er opnået, efterreguleres lejen for alle fra det tidspunkt, hvor perioden for den gamle aftale udløber.
- 3) Lejer accepterer, at Hytteejerforeningen bindende forhandler lejen for lejer.

§ 9

- 1) Renovation opkræves sammen med lejen med dokumenterede udgifter. Det samme gør eventuelle nye skatter, afgifter og andre udgifter, som er forårsaget af hytterne, og som pålignes lodsejeren efter 1. januar 2010. Beløbet oprundes til hele kroner. Lodsejerne sender dokumentation for udgifterne til Hytteejerforeningen på anmodning.
- 2) Der foretages ikke snerydning.
- 3) Lodsejerne afgør, i hvilke perioder der skal lukkes for vandforsyningen på grund af risiko for frostskaader.

§ 10

- 1) Den til enhver tid værende hytteejer hæfter i forhold til lodsejer for ikkebetalt leje samt eventuelle andre restancer, omkostninger og krav som følge af lejeforholdet. Dette gælder, selv om der måtte være tale om skyldig leje mv., der hidrører fra en tidligere hytteejer.
- 2) Eksisterende lejere på det tidspunkt, hvor Fredningsnævnet har godkendt standardlejekontrakten første gang, kan ikke pålægges gæld fra tidligere lejemål.
- 3) Lodsejer skal på forespørgsel fra eventuelle kommende lejere eller fra Hytteejerforeningen oplyse om eventuelle restancer.

§ 11

Hytteejer er pligtig til at sørge for, at den på det lejede areal beliggende hytte til stadighed opfylder de til enhver tid gældende krav fra frednings- og tilsynsmyndighederne.

§ 12

Hytter skal være synligt nummererede med hyttens nummer fra registreringen i 1995, omtalt i fredningskendelsens § 9.4 punkt 5. Hyttenummeret består af områdenummer og løbenummer, skrevet på formen xx-xxx.

§ 13

1. Alle hytteejere skal i henhold til fredningskendelsens § 9.4 punkt 1 være medlem af Hytteejerforeningen.
2. Som medaftaler af standardlejekontrakten med lodsejerne og som hytteejernes repræsentant i forhold til lodsejer medvirker Hytteejerforeningen i videst muligt omfang til, at parterne overholder lejekontrakten.

Underskrifter:

Sted _____ den _____

Udlejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Bilag: Fredningskendelsens § 9