

Standardlejekontrakt for hytter på Værnengene

for leje af grundareal for hytterne på Store Mjøl, Lille Mjøl og Grønbjerg, jævnfør Naturklagenævnets fredningskendelse af 24. juni 2004 om fredning af Værnengene og betingelser for bevaring af 327 hytter.

Ud over bestemmelserne i denne lejekontrakt gælder bestemmelserne i fredningskendelsen, herunder bestemmelserne i § 9 i kendelsen. Sidstnævnte bestemmelser er gengivet i bilaget til denne lejekontrakt, hvortil der henvises.

Parterne

Underskrevne lodsejer

(navn, adresse, tlf. nr.)

udlejer herved en jordlod af matr. nr.

på

hvorpå hytte nr.

er beliggende, til

medunderskrevne hytteejer(e)

(navn, adresse, tlf. nr.)

Lejemålet gælder fra

Nærværende standardlejekontrakt er **baseret på aftale** mellem lodsejerne og Foreningen af Hytteejere på Værnet (i det følgende kaldet Hytteejerforeningen) den **14-06-2010** i overensstemmelse med fredningskendelsens § 9.2. Standardlejekontrakten er godkendt af Fredningsnævnet for Midtjylland Vest den xx-xx-xxxx og anvendes fra 1. januar 2008.

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) Lejekontrakten fornys ved ejerskifte på hytten og løber i øvrigt så længe ovennævnte fredning af Værnengene opretholdes, med mindre lejekontrakten **ophæves** af en af parterne.
- 3) Ændres fredningsbestemmelserne afgørende, revideres lejekontrakten i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.
- 4) Lodsejer kan nægte at indgå lejekontrakt, hvis lodsejer rejser begrundet indsigelse mod erhververens person eller økonomi **jævnfør almindelig retspraksis**. Afvisningen skal være skriftlig og begrundet.
- 5) Lejekontrakten udfærdiges i 3 eksemplarer til henholdsvis lodsejer, hytteejere og Hytteejersforeningen.

§ 3

- 1) En person må kun leje grundareal til én hytte. Hytteejersforeningen 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 Hytteejersforening.

§ 4

- 1) Lejer eller dennes repræsentant skal underrette lodsejer og Hytteejersforening 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) Hvis hytten fjernes på tilsynsmyndighedens foranledning, jævnfør fredningskendelsens bestemmelser, ophører lejeforholdet.
- 4) Ved ophør i henhold til punkt 1-3, giver lodsejer hytteejeren en frist på mindst 6 måneder til at afhænde hytten. Lodsejer skal orientere Hytteejersforeningen om ophør og årsag.
- 5) I det omfang § 5 ikke regulerer forholdet, gælder lejelovens bestemmelser om ophævelse.**

§ 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, **hvis hytteejer opgiver genopførelse og ikke overdrager retten til en anden.**
- 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 genopføre hytten, hvis der kan opnås dispensation fra fredningskendelsen dertil.**
- 3) Hytteejerforeningen skal bistå lodsejer i eftersporning af hytteejer.

§ 7

- 1) Den årlige leje er **3.500** kr for kalenderåret 2008 inklusiv drikkevand fra de eksisterende fælleshaver 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, **med mindre lovgivningen kræver det.**
- 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 standardlejekontakten 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) Eventuelle tvister om lejens størrelse afgøres af retspræsidenten i Esbjerg.**
- 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 frostskafer.

§ 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 pr. 10. juli 2010 kan ikke pålægges gæld fra tidligere hytteejere.**
- 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