



Punkt 10.

Godkendelse af ny lejekontrakt for kolonihaveforeningerne

2020-018901

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender en ny fælles lejekontrakt for kolonihaveforeningerne i Aalborg Kommune.

Beslutning:

Anbefales.

Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

I Aalborg Kommune er der 25 kolonihaveforeninger, og hver af disse foreninger har deres egen lejekontrakt. Kontrakterne er ofte med individuelle bestemmelser og er indgået i 1960'erne og 1970'erne, hvilket betyder, at kontrakterne ikke er tidssvarende og efterlader mange uafklarede forhold.

Særligt har bestemmelserne om lejestigninger været genstand for drøftelser mellem Aalborg Kommune og Kolonihaveforbundet Danmark. Kolonihaveforbundet har gjort gældende, at Aalborg Kommune ulovligt har hævet lejen igennem årene og derfor har et krav mod Aalborg Kommune på 20 millioner kroner. Aalborg Kommune mener derimod at have handlet i overensstemmelse med kontrakterne eller efter aftale, og dette vidner om, at der er behov for tydelige lejekontrakter med faste rammer for, hvordan lejen kan hæves.

Desuden er der i de nuværende kontrakter uens bestemmelser om byggemuligheder, afstandskrav og lign, hvilket giver et forskelligt og uigennemskueligt behandlingsgrundlag.

Da Aalborg Kommune i starten af 2019 blev opmærksom på en ændret praksis på kolonihaveområdet på landsplan, var der derfor ingen tvivl om, at lejekontrakterne burde fornyes, såfremt det var muligt at nå til enighed med Nordjysk Kreds og Kolonihaveforbundet Danmark. Den nye praksis, er opstået efter Københavns Kommune har indhentet en udtalelse fra Trafik-, Bolig- og Byggestyrelsen om fortolkning af bestemmelserne i bygningsreglementet om kolonihaver, og indebærer, at der skal søges om byggetilladelse ved nybyg eller ombygning af kolonihavehuse, medmindre der er en lokalplan eller en tinglyst deklARATION, der regulerer forholdene. Den nye lejekontrakt vil derfor blive tinglyst som en deklARATION på alle kolonihaveforeningernes matrikler, hvorved havelejerne ikke skal søge om byggetilladelse.

Særlige opmærksomhedspunkter i den nye lejekontrakt

Den nye lejekontrakt videregiver og præciserer i videst mulige omfang bestemmelserne fra de eksisterende kontrakter, men der er visse bestemmelser, der bør fremhæves.

- **Lejestigninger** har som nævnt ovenfor været et omdiskuteret emne, hvilket skyldes, at der i nogle af de nuværende lejekontrakter er hjemmel til lejestigninger, mens dette ikke er tilfældet i andre kontrakter. I den nye lejekontrakt bestemmes det, at Aalborg Kommune kan hæve lejen hver 8. år. Det er aftalt, at lejer ikke kan modsætte sig en sådan justering af lejen, hvis justeringen ikke medfører, at lejen overstiger markedslejen, og justeringen ikke overstiger 25 %. Derudover stiger lejen årligt med halvdelen af stigningen i nettoprisindekset, hvilket har været fast praksis i Aalborg Kommune på kolonihaveområdet, og er videreført i den nye kontrakt.
- **Fastfrysning af lejen.** For at imødekomme Kolonihaveforbundet og nå i mål med den nye kontrakt, er der aftalt en fastfrysning af lejen i 8 år fra tidspunktet for indgåelse af den nye kontrakt. Kolonihaveforbundet fratrudder derimod ethvert krav de evt. måtte have mod Aalborg Kommune, jfr. det ovenfor anførte om de 20 millioner kroner.
- **Lejeperioden** bliver med den nye kontrakt ligeledes gjort samstemmende og er dermed forlænget i størstedelen af kolonihaveforeningerne. I 1977 indgik man en kontrakt med 100 års løbetid med 10 af kolonihaveforeningerne, og med den nye kontrakt vil alle lejemål således være uopsigelige indtil den 1. december 2077.
- **Kloakering** er ikke omfattet af lejekontrakten. Lejekontrakten skriver tydeligt, at kolonihaveforeningerne på sigt skal kloakeres, og at betaling i forbindelse med dette vil blive opkrævet særskilt, og bestemmelser om dette senere vil blive lavet som et tillæg til den nye kontrakt.

Økonomi

Der er ingen økonomiske forpligtelser for Aalborg Kommune forbundet med indgåelsen af den nye lejekontrakt, og lejeindtægten vil fortsætte uforandret. Lejeindtægten udgør i år 2020 sammenlagt ca. kr. 2.300.000.- pr. år.

Det er svært at gisne om, hvilken økonomisk konsekvens en fastfrysning af lejen i 8 år vil have, idet det afhænger af, hvorvidt Aalborg Kommune ellers ville have hævet lejen. En fastfrysning af indeksreguleringen vil sammenlagt over de 8 år forventeligt betyde et tab på ca. kr. 200.000.-



Bilag:

Udkast til ny lejekontrakt for kolonihaveforeningerne