

KONTRAKT OM LEJE AF SOMMERHUSGRUND

Mellem den danske stat, Naturstyrelsen, som udlejer og nedenstående lejer oprettes følgende kontrakt angående leje af et areal.

Navn:

Adresse:

Telf.:

Grund nr.:

Beliggende:

Areal, som er grundlag for lejens størrelse: m²

Del af matr. nr.: , jf. kortbilag.

Lejemålets varighed.

§ 1. Lejemålet indgås fra den til den, hvor det udløber uden yderligere opsigelse.

For forlængelser i lejeperioden betales et gebyr på kr. 300,00 reguleret med udviklingen i nettoprisindekset (372,25 ved indeks oktober 2005 - 111,8)

(Lejekontraktens løbetid kan ikke overstige 30 år).

Leje.

§ 2. Lejen udgør kr. årligt for 2006 , svarende til nettoprisindeks 111,8 okt.2005.

Lejen reguleres hvert år i takt med udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. oktober i det foregående kalenderår. Lejen reguleres første gang den ###

Lejefastsættelsen og kontraktens indhold kan af begge parter tages op til fornyet vurdering, dog tidligst i år 2011. Såfremt en foretagen vurdering viser, at markedet og andre forhold af betydning for lejefastsættelsen er ændret væsentligt i forhold til den i 2006 fastsatte leje, vil lejen blive reguleret i overensstemmelse hermed. Ved fastsættelsen af, hvad der er væsentligt, følges den praksis, der til enhver tid lægges til grund ved ændring af leje efter lejeloven og erhvervslejeloven.

Lejestigning skal varsles mindst 3 måneder før den iværksættes.

Betaling.

§ 3. Lejen betales forud med halvdelen hver den 1.. og den 1..

Første gang betales den for perioden

Lejen indbetales til Naturstyrelsens konto i Danske Bank reg. Nr. 0216 konto nr. 4069133002 med det udsendte FIK-kort eller ved tilmelding til betalingservice.

Lejen forfalder til betaling også i tilfælde, hvor der ikke er udsendt FIK kort.

Flytning og adresseændring skal omgående meddeles til Naturstyrelsen.

Ejendomsskatter.

§ 4. Udlejer betaler de skatter og afgifter, der pålignes grunden.

Skatter på lejerens bygning.

§ 5. De skatter og afgifter, der pålignes lejerens bygninger, betales af lejeren, jf. § 11.

Opsigelse.

§ 6. I lejeperioden er lejemålet uopsigeligt fra udlejers side, bortset fra misligholdelse, jf. § 14.

Lejemålet kan fra lejers side opsiges med 1 års varsel.

Overdragelse af lejemålet.

§ 7. Lejemålet kan i lejeperioden efter samtykke fra udlejer overdrages til en ny ejer af huset. jf. dog § 15.

Vejadgang.

§ 8. Adgangen til det lejede areal må kun ske ad de af udlejeren anviste veje. I det omfang de anviste adgangsveje ejes af udlejer, iværksættes og bekostes vejvedligeholdelsen af udlejer på grundlag af den lokale enheds skøn over behovet herfor. Vejvedligeholdelsen omfatter ikke snerydning.

Anvendelse og fremleje.

§ 9. Den lejede grund med bygning må kun benyttes til privat fritidsbeboelse, og må ikke fremlejes erhvervsmæssigt, jf. lov om sommerhuse og camping.

På det lejede areal må ikke drives nogen art af erhvervsvirksomhed (forretning, pensionat eller andet) uden udlejers tilladelse, og uden at der samtidig sker en regulering af lejeafgiften.

Lejeren skal stedse holde arealet fri for sandflugt, og det må ikke indhegnes uden udlejers tilladelse.

Opførelse af bygninger.

§ 10. På det lejede areal må kun være opført 1 beboelsesbygning med 1 bolig, hvis ydre og placering på grunden skal være godkendt af udlejer. Evt. skorsten skal forsynes med dobbelt gnistfanger.

Det påhviler lejereren at indhente alle fornødne tilladelser til boligens opførelse og brug hos bygningsmyndighederne og evt. andre offentlige myndigheder.

Bestående bygningers ydre må kun ændres med udlejers tilladelse.

Bebyggelsen udgør ved kontraktens underskrift xx m²

Det samlede bebyggede areal inklusive arealet af overdækkede terrasser må ikke overstige 100 m².

Etablering af terrasser, verandaer, permanente læskærme eller lign. kræver ligeledes styrelsens lokale enheds forudgående godkendelse.

Styrelsen lokale enhed kan indføre begrænsninger i adgangen til anbringelse af synlige radio- og Tv-antennor, samt flagstænger, master o. lign., såfremt dette anses for påkrævet af landskabsæstetiske grunde.

For området gælder lokalplan nr. for.....

(Til styrelsen lokale enhed: Der skal være overensstemmelse mellem lokalplanen og kontrakten)

(Grunden skal være bebygget senest 2 år efter kontraktens indgåelse.)

Vand- og elforsyning m.v.

§ 11. Lejeren må selv sørge for vandforsyning og er pligtig til at tilslutte sig fælles vandværk, hvis sådant findes.

Udgifter til vandforsyning, afledning af spildevand samt renovation herunder såvel etableringsudgifter som driftsudgifter og løbende afgifter, samt udgifter hidhørende fra evt. pålæg eller kendelser afholdes af lejereren.

Eventuel elektricitetsforsyning til grunden er udlejer uvedkommende, men ved nyetablering kan udlejer stille krav om fremføring i jordkabel.

Ordensbestemmelser m.v.

§ 12. Husets omgivelser skal holdes ryddelige og ordentlige. Affald o. lign. må ikke henkastes på det lejede areal eller plantagens og andre omgivende arealer i øvrigt.

Lejeren er underkastet miljøministeriets almindelige regler om færdsel og ophold på statsejede arealer, herunder forsigtighed ved omgang med åben ild og tobaksrygning.

Hugst af den på arealet stående træbestand må kun foretages af udlejer eller efter dennes anvisning.

Jagtretten og bekæmpelse af skadevoldende vildt forbeholdes udlejer.

Udlejer kan indføre begrænsninger i adgangen til at nyetablere haveanlæg, herunder græsplæner og plantninger af enhver art, såfremt dette anses for påkrævet af hensyn til bevarelse af landskabets karakter.

Brug af kemiske bekæmpelsesmidler må ikke finde sted.

Lejemålets ophør.

§ 13. Når lejemålet ophører, skal de lejerens tilhørende bygninger og underjordiske anlæg, medmindre andet aftales, fjernes inden for en af udlejer fastsat tid. I modsat fald tilfalder bygninger og underjordiske anlæg udlejer som ejendom uden betaling.

Misligholdelse.

§ 14. Såfremt lejeafgiften jfr. § 3 ikke betales til forfaldstid, eller kontrakten i øvrigt misligholdes efter dens indhold, har lejerens forbrudt sig mod kontrakten. Lejerens skal betale de udgifter, der måtte være forbundet med lejemålets ophør i utide. Herunder udgifter til evt. fjernelse af bygninger og erstatte det tab, udlejer måtte lide.

Lejer skal underrettes, når misligholdelsen efter udlejers opfattelse er sket. Der skal gives en passende frist til indsigelse fra lejer samt til i givet fald at bringe forholdet i orden.

Ophør af lejemål kan ikke ske, før denne frist er udløbet, og kun såfremt forholdet ikke er bragt i orden.

Der skal ske underretning til den respektive lejerforening i tilfælde af misligholdelse.

Pantsætning.

§ 15. Lejerens er berettiget til at pantsætte de ham tilhørende bygninger. En eventuel panthaver kan ikke erhverve større rettigheder, end lejerens selv har ifølge nærværende kontrakt.

Såfremt nærværende kontrakt er opsagt eller opsiges af udlejer, ophører enhver panthavers rettigheder samtidig med kontraktens udløb.

Udlejer erklærer følgende overfor panthavere, som har underrettet udlejer om pantsætningen:

1. Så længe lånet indestår i de på arealet opførte bygninger, kan lejerens misligholdelse af kontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for kontrakten, forinden panthaver er underrettet om misligholdelsen, og der derefter er forløbet 1 måned, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved panthavers eller lejers foranstaltning. Udlejer forpligter sig til straks at orientere panthaver i tilfælde af udlejers opsigelse eller lejers misligholdelse af kontrakten
2. Hvis lejen ikke erlægges inden en måned efter forfaldstid, eller hvis lejemålet på grund af lejers misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis lejerens helt eller delvis opgiver rettigheder efter lejekontrakten, er udlejerens forpligtet til straks at underrette panthaver, der da er berettiget til at indtræde i kontrakten som lejer. Hvis panthaver indtræder i kontrakten er panthaver berettiget til at overdrage

rettighederne efter kontrakten til tredjemand. Senest 1 måned efter panthavers modtagelse af underretning fra udlejer skal panthaver give denne besked om, hvorvidt panthaver indtræder i kontrakten.

3. Udlejer kan kun med panthavers samtykke indrømme lejeren henstand med betaling af leje udover 3 måneder.
4. Såfremt en eventuel panthaver enten må overtage den pantsatte bygning på tvangsauktion til brugelig pant eller i øvrigt overtage administrationen af denne er panthaver mod at berigtige eventuelle lejerestancer berettiget til at indtræde i lejemålet og til i forbindelse med de pantsatte bygninger af overdrage kontrakten til tredjemand.
5. Bortset fra stigninger i lejen, der skyldes skatter og øvrige udgifter pålagt af det offentlige, samt reguleringsbestemmelser, der fremgår af den oprindelige lejekontrakt, er lejestigninger uden virkning for panthaver eller den, til hvem denne måtte overdrage det pantsatte.
6. Ændringer i lejekontrakten, der forringer panthavers sikkerhed, kan kun ske med panthavers samtykke.
7. Udlejer er forpligtet til at indhente panthavers samtykke inden eventuelle erstatninger ydes/effektueres direkte til lejer.
8. Udlejer forpligter sig til at tinglyse lejekontrakten med evt. tillæg på grundens ejendomsblad forud for en eventuel overdragelse af grunden. Senest samtidig med fremsendelse af lejekontrakten med evt. tillæg til tinglysning skal panthaver underrettes om overdragelse af grunden. Udlejer forpligter sig tilsvarende til at lade lejekontrakten med evt. tillæg tinglyse på anden grund tilhørende udlejer, hvis lejers bygning flyttes hertil. 8. Lejekontrakten løber i øvrigt på uændrede vilkår. Tillægget begæres i givet fald tinglyst forud for al pantegæld.
9. Udlejer har intet at indvende imod den på arealet opførte bebyggelse.

Lejeren er berettiget til at lade nærværende kontrakt tinglyse samt at lade pantebreve tinglyse i de lejeren tilhørende bygninger. Lejekontrakten vil være at aflyse på udlejers begæring ved forevisning af endelig dom for lejemålets ophør.

Ansvar.

§ 16. Udlejer er uden ansvar for skader på personer, ting og bygninger på det lejede areal.

Værneting.

§ 17. I søgsmålstilfælde kan sagen af parterne indbringes for retten i den retskreds, hvor det lejede areal er beliggende.

Tilføjelse ved flere lejere:

§ 18 Lejerne er solidarisk ansvarlige for kontraktens overholdelse. Henvendelser vedrørende lejemålet vil med bindende virkning for lejerne kunne ske til (navn og adresse).