12. august 2026
Sagsnummer: AcadreCaseNumber
Sagsbehandler:
Christina Birkved
Tlf.: 87 53 64 56

Notat vedr. lejekontrakter

Syddjurs Kommune vedhæfter oversigt over lejekontrakter med lejere i af bådepladser samt kontrakter vedrørende vinteropbevaring.

Det fremgår af oversigten, at der eksisterer fire typer af lejekontrakter for bådpladser benævnt henholdsvis type 1, 2, 3 og 4. Endvidere er der lejeaftale om vinteropbevaring. Eksempler på de fire typer kontrakter vedhæftes tillige med kontrakten om vinteropbevaring.

Syddjurs Kommune har foretaget vurdering af, om lejekontrakterne kan opsiges med henblik på at få lejerne over på en indskyderordning.

Lejekontrakter vedrørende bådpladser

For kontrakt type 1 og 2 er vurderingen den samme som for type 3. Disse kontrakter er udtrykkeligt fortløbende og gælder, indtil de opsiges efter kontraktens bestemmelser. Udlejers almindelige opsigelsesbestemmelse er i begge kontrakter formuleret sådan, at opsigelse kan ske med mindst tre måneders varsel til 1. april, hvorefter der angives to konkrete opsigelsesgrunde: at det lejede skal bruges til andet formål, eller at lejeren væsentligt tilsidesætter havnereglementet. Derudover er der særlige bestemmelser om betalingsmisligholdelse og om fartøjer, der ikke er sødygtige eller er groft misligholdt.

Lejekontrakterne af type 1, 2 og 3 er således ikke kontrakter med en fri opsigelsesadgang for kommunen. Hvis bådpladserne fortsat skal anvendes som bådpladser, men overgå til en indskyderordning, er vurderingen, at der ikke tale om, at pladsen skal anvendes til "andet formål". Omlægningen vedrører kontrakt- og betalingsformen og ikke selve anvendelsen.

For så vidt angår lejekontrakter type 4 (der er på nuværende tidspunkt 13 af sådanne kontrakter), vurderes det, at denne nye standardkontrakt derimod indeholder en bredere opsigelsesadgang, idet kommunen kan opsige med tre måneders varsel til 1. april.

Det er naturligvis muligt at forsøge at få lejere på lejekontrakter af type 1, 2 eller 3 over på en indskyderordning ved frivillige aftaler. Efterhånden som lejekontrakter af type 1, 2 eller 3 ophører eksempelvis ved lejers opsigelse, kan fremtidige lejere komme over på en indskyderordning.

Vedrørende manglende lejekontrakter

Det fremgår af oversigten over lejekontrakter, at der er lejekontrakter, der ikke kan findes. Syddjurs Kommune tager kontakt til lejerne af disse bådpladser med henblik på at lejerne kan fremsende lejekontrakter til Syddjurs Kommune. Såfremt disse lejere ikke er i besiddelse af en lejekontrakt, vil Syddjurs Kommune tilbyde lejerne en ny lejekontrakt i form af en standardlejekontrakt (type 4), hvor der er mulighed for opsigelse.

Vedrørende mulighed for regulering af leje

Det er kommunens vurdering, at der kan ske regulering til gældende sats, idet de gamle kontrakter henviser til gældende havnereglement. Det skyldes, at havnereglementet siger, at standpladsgebyrets størrelse følger de til enhver tid gældende takster i takstbladet. Den nye standardlejekontrakt (type 4) henviser til også til gældende takstblad.

Vedrørende vinteropbevaring

Vinteropbevaringskontrakten er lidt anderledes. Her har kommunen forbeholdt sig ret til at opsige, hvis der på grund af pladsmangel eller "anden årsag" ikke længere er plads i bådhallerne. Derudover kan der ske straksopsigelse, hvis bygningens anvendelsesformål ændres, eller der sker noget med bygningen, som påvirker anvendelsesformålet.

Bestemmelsen om "anden årsag" vurderes ikke uden videre kan anvendes til at omlægge vinteropbevaringen til en indskyderordning. Formuleringen er knyttet til situationen, hvor der ikke længere er plads i bådhallerne, og bør derfor efter kommunens vurdering læses som en bestemmelse om kapacitets-/driftsmæssige forhold. Tilsvarende kan bestemmelsen om ændret anvendelsesformål kun anvendes, hvis selve bygningens anvendelse faktisk ændres. Hvis bådhallen fortsat skal bruges til vinteropbevaring, men på en anden økonomisk eller organisatorisk model, ser vi derfor heller ikke her et sikkert opsigelsesgrundlag.