

Lea Vangstrup
Gammel Skørpingvej 106
Ottruphuse
9520 Skørping

Dato: 29. april 2021
J.nr: 110-521352 CNH/CRY
Skr: Charlotte Rye/CNH
Dir.tlf: 46929229
E-mail: cry@vingaardshus.dk
Bank: Jyske Bank 5079 0004400098

Rådgivning om etablering af en "Tiny House-landsby"

I henhold til aftale skal jeg herved beskrive en skitsemodel for, hvorledes en "Tiny House-landsby" kan tænkes realiseret i forhold til struktur og aftaleindgåelse.

Det forudsættes i det følgende, at de nødvendige ændringer for så vidt angår kommuneplan og lokalplan gennemgøres. Det forudsættes endvidere, at den fornødne infrastruktur i form af vejadgang, strøm og afløbsforhold mv. etableres. Nedenstående forholder sig således alene til relationen mellem lodsejeren og lejerne af grundstykker.

Jordstykket

Det omhandlede areal ejes af Lea Vangstrup og Nukia Fitzgerald i en endnu ikke helt fastlagt konstellation, herefter betegnet som lodsejerne. Adkomsten til jordarealet skal forblive hos lodsejerne, og der skal ikke ske en udstykning eller udmatrikulering af jordstykket.

På jordstykket bliver der afmærket omkring 26 arealer hver til brug for et Tiny House. Hensigten er herefter, at der med hver (kommende) ejer af et Tiny House indgås en lejeaftale for lige præcis det pågældende areal, hvor det konkrete Tiny House skal placeres.

Aftaleforholdet mellem lodsejerne og husejerne

Der skal laves en skabelon for lejeaftalerne med husejerne, hvilket skal være en sådan fast skabelon, at den eneste variabel i de enkelte aftaler er navne på lejerne og ikrafttrædelsesdatoen. Der kan dog også overvejes, om der skal være forskel på lejens størrelse alt efter placering på jordstykket, ligesom der i aftalen skal være mulighed for lejeregulering.

Aftaleskabelonen laves af lodsejernes advokat, når der er truffet en principbeslutning om gennemførelse af projektet.

Genstanden for lejeaftalen

Det skal fremgå klart af lejeaftalen, at der er tale om leje af et jordstykke med tilhørende infrastruktur, og at der *ikke* er tale om leje af et "Tiny House". Lejeforholdet vil dermed ikke være omfattet af lejeloven, hvilket vil give betydeligt mere fleksibilitet for lodsejerne til at tilrettelægge aftaleforholdet, således der kan sikres dels en varig tilknytning uden for stor udskiftning og dels mulighed for opsigelse af eventuelle uønskede elementer.

Indgåelse af aftalen vil give lejerne ret til at opstille et "Tiny House" på det konkrete og afgrænsede jordstykke, der er indgået aftale om, ligesom lejerne får ret til benyttelse af adgangsvejene, infrastruktur og tilslutning for el, vand, kloak og fibernet, hvor lejer selv betaler abonnement og forbrug for det enkelte "Tiny House" samt fællesfaciliteterne i "landsbyen".

Vilkår

Forinden endelig aftale indgås, skal den kommende lejer sende skitseprojekt med beskrivelse af og illustrationer af, hvordan det påtænkte "Tiny House" vil komme til at tage sig ud. Det er således afgørende for lodsejerne, at de har udvælgelsesret blandt de mulige lejere, således der kan vælges "Tiny House-projekter", der passer ind i "landsbyen", og som lever op til de designmæssige og kvalitetsmæssige ønsker, lodsejerne har til sammensætningen.

En lejeaftale vil desuden være betinget af Rebild Kommunes godkendelse af det konkrete påtænkte "Tiny House", da opførelsen af de konkrete "Tiny Houses" formentlig vil forudsætte en byggetilladelse. Dette giver endvidere en ekstra sikkerhed mod forhastet indflytning, da der må forventes at være en vis minimumssagsbehandlingstid i kommunens afdeling for Byg & Plan.

Da det er lodsejernes ønske, at der opbygges en "landsby" med den rette sammensætning af lejere, herunder ud fra æstetiske og kvalitetsmæssige overvejelser, er det også væsentligt, at det aftalemæssigt sikres, at der ikke sker for stor udskiftning af lejerne, og at muligheden for at leje et jordstykke ikke udnyttes af personer, der blot ønsker en fleksibel og billig boligform for hurtigt at kunne relokere til anden kommune (f.eks. de såkaldte "sociale nomader").

Ovenstående vurderes at kunne sikres ved at betinge aftaleindgåelsen af lejerens betaling af et beløb på kr. 100.000, hvilket udgøres af et depositum på kr. 28.000 samt et beløb på kr. 72.000 svarende til en forudbetalt leje for 24 måneder. I de næstkommende 24 måneder betaler lejeren ikke sædvanlig husleje, da denne netop er forudbetalt.

Lejeaftalen skal være uopsigelig fra lejerens side i de første 24 måneder, og det skal fremgå af aftalen, at hvis lejeren trods uopsigeligheden opsiges aftalen eller blot fraflytter, tilfalder den forudbetalte leje lodejerne. Depositummet henstår til sikkerhed for eventuelle yderligere

krav, herunder til eventuel bortskaffelse af et "Tiny House" mv. for at sikre "landsbyen" mod for stor udskiftning af lejerne.

Ud over en uopsigelsesperiode skal gælde et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Når en lejer fraflytter "landsbyen", skal lejerens principielt medtage sit "Tiny House", men der vil kunne være mulighed for, at lejerens sælger sit "Tiny House" til en ny lejer. Det kræver dog godkendelse af lodsejerne, hvis et "Tiny House" skal blive stående med en ny ejer af huset og dermed en ny lejer af det pågældende areal.

Ved en lejers opsigelse af en lejeaftale bestemmer lodsejerne, hvem der fra ventelisten eller blandt flere ansøgere i øvrigt skal tildeles ret til at indgå aftale med lodsejerne. Dette er for at sikre muligheden for at vælge det konkrete projekt, der passer bedst ind i "landsbyen" og for at sikre "landsbyen" og kommunen mod den for hastige udskiftning. En ny lejer skal indgå aftale på samme vilkår som beskrevet ovenfor.

Der skal laves aftalevilkår, der sikrer overholdelse af "landsbyens" retningslinjer, herunder ordensreglement, og at gentagen tilsidesættelse heraf kan medføre opsigelse og pligt til fraflytning af "landsbyen".

Det er min vurdering at ovenstående forhold gyldigt kan fastsættes i en lejeaftale med lejerne, da lejeloven ikke finder anvendelse på aftaleforholdet, og at dette vil sikre dels den mest hensigtsmæssige sammensætning af beboere og dels sikre mod misbrug af boligformen.

Jeg står naturligvis til rådighed for uddybning af det anførte, såfremt det ønskes, ligesom jeg gerne bistår med den konkrete udformning af aftaleskabelonen mv.

Venlig hilsen

Christian Norup Hostrup

Tlf: 46929240
Mobil: 30214040
E-mail: CNH@vingaardshus.dk