

# Vedtægter for H/F Klausdalsbro.

## §1. Haveforeningens navn og stiftelse.

1. Foreningens navn er haveforeningen "Klausdalsbro". Foreningens hjemsted er Herlev Kommune.
2. Foreningen er stiftet 7. maj 1954

## §2. Formål og virke.

1. Foreningen har til formål at administrere og forvalte det til kolonihaveformål lejede areal på matrikel nr. Hjortespring 6D m.fl. i overensstemmelse med de bestemmelser, der er lagt til grund herfor samt for området i sin helhed og indeholdt i vedtægt for kreds Hovedstaden Midt og Kolonihaveforbundet.
2. Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser i en byplan, lokalplan, tinglyst deklARATION og lignende for området og for de enkelte haver overholdes og respekteres af foreningens medlemmer.
3. Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet og den stedlige kreds. Dette medfører en forpligtelse til at følge Kolonihaveforbundets regler samt beslutninger truffet af Kolonihaveforbundets kompetente organer.

## § 3. Medlemmer

1. Som medlem kan kun optages myndige personer, som lever op til lovgivningens betingelser for at erhverve fast ejendom i Danmark.
2. Ved leje af en havelod oprettes en lejeaftale, som regulerer lejeforholdet mellem foreningen og medlemmet. Lejeaftalen underskrives af medlemmet samt et medlem fra bestyrelsen.
3. Et medlem må maksimalt leje 1 havelod under Kolonihaveforbundet.
4. Som medlem af foreningen anses den eller de personer, som har skrevet under på en lejekontrakt på et havelod. Der kan registreres to lejere på en lejekontrakt. Lejere på samme lejekontrakt er sidestillet og har samme rettigheder og forpligtelser overfor foreningen.
5. Medlemmer skal registreres i Kolonihaveforbundets medlemssystem. Alle medlemmer er pligtige til at opgive navn, bopæls-adresse uden for foreningen, e-mail og telefonnummer til foreningen. Alle ændringer i de nævnte oplysninger skal meddeles formand eller kasserer senest 2 uger efter, at ændringen er sket, hvorefter bestyrelsen opdaterer oplysningerne i Foreningsportalen.
6. Medlemskabet og lejeretten er personlig, og derfor kan haven under ingen omstændigheder lejes ud. Udlån kræver altid bestyrelsens godkendelse. Medlemmet har ansvaret for, at gæsten overholder foreningens regler.
7. Medlemmer optages som hovedregel efter ventelisten, se dog reglerne i stk. 8-10. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig. Generalforsamlingen kan fastsætte de nærmere regler omkring ventelisten samt fastsætte et omkostningsbestemt gebyr for optagelse på ventelisten.
8. Medlemmet har ret til at få optaget en ny lejer på en eksisterende lejekontrakt sammen med medlemmet, når der er tale om en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år), en myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem, og den nye lejer i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Der kan ikke optages andre personer på en eksisterende lejekontrakt, medmindre ventelisten er tom.

9. Medlemmet har ret til at overdrage lejemålet til en ægtefælle/registreret partner, en person med hvem medlemmet har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år, en myndig slægtning i ret op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis person opfylder de betingelser, der i øvrigt gælder for optagelse i foreningen. Medlemmet har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre, medmindre ventelisten er tom.
10. Ved dødsfald fortsætter en evt. medlejer lejemålet. Hvis lejer stod alene på lejekontrakten, har en efterlevende ægtefælle/registreret partner ret til at fortsætte lejeaftalen. En samlever i mere end 2 år har samme ret under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet. En myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sad i uskiftet bo med dem, har endvidere ret til at få overdraget lejemålet. Fortsættelse af lejemålet samt overdragelse ved dødsfald forudsætter, at det nye medlem opfylder de øvrige betingelser for optagelse i foreningen.
11. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget bebyggelsen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal i perioden overholde alle forpligtelser i foreningen og skal betale årskontingent og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor haveloddet er videreoverdraget. Dette medlem kan ikke fremleje bebyggelsen på haveloddet, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra tvangsauktionsdagen overdrage haveloddet til en person, som opfylder kravene i stk. 1-3.

#### **§ 4. Generalforsamling.**

1. Foreningens generalforsamling er foreningens øverste myndighed.
2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning med en dagsorden, der mindst skal indeholde følgende punkter:
  - Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
  - Godkendelse af dagsorden
  - Beretning.
  - Årsregnskab med evt. revisionsberetning.
  - Indkomne forslag.
  - Godkendelse af budget, herunder fastsættelse af leje.
  - Valg af formand (lige år)
  - Valg af kasserer (ulige år)
  - Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (2 i lige år, 3 i ulige år) og 2 suppleanter (for et år).
  - Valg af 2 interne revisorer for 2 år (der vælges 1 hvert år) og 2 suppleanter for 1 år.
  - (evt.) Valg af ekstern revisor.
  - (evt.) Valg af 3 vurderingspersoner for 2 år i henholdsvis lige og ulige år, se dog § 10
3. Indkaldelse til ordinær generalforsamling udsendes sammen med årsberetning, årsregnskab og forslag til budget med mindst 5 ugers varsel via e-mail. Ved manglende e-mail kan materialet efter anmodning til formanden afleveres i medlemmets postkasse ved haven.
4. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen sendt via e-mail eller ved brev i postkassen ved kontoret. Indkomne forslag og supplerende materiale udsendes senest 8 dage før generalforsamlingen via e-mail. Ved manglende e-mail kan materialet efter anmodning til formanden afleveres i medlemmets postkasse ved haven.
5. Behandlingen af forslag forudsætter forslagsstillers tilstedeværelse på generalforsamlingen, ved flere forslagsstillere til et forslag tilstedeværelse af mindst én af disse.

6. Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem af foreningen samt dennes ægtefælle/registreret partner eller samlever. Samme personkreds har ligeledes taleret. Yderligere har personer inviteret af bestyrelsen adgang og taleret ved generalforsamlingen, men har dog ingen stemmeret. Alene medlemmer af foreningen, som ikke er i restance, har stemmeret.
7. Der kan afgives 1 stemme pr. havelod.
8. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
9. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal af de afgivne stemmer. Ved stemmelighed er forslaget ikke vedtaget. Blanke stemmer er ugyldige stemmer. Skal der stemmes om forslag til:
  - Vedtægtsændring.
  - Optagelse af kollektive lån.
  - Ekstraordinære indskud.
  - Haveforeningens opløsning.kræves dog, at mindst 2/3 af de udlejede haver er mødt, og at 2/3 af de afgivne stemmer går ind for forslaget. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte, kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.
10. Referat fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten, referenten samt foreningens formand. Referatet offentliggøres eller sendes ud senest fire uger efter generalforsamlingen til foreningens medlemmer.

## **§ 5. Ekstraordinær generalforsamling**

1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer med angivelse af dagsorden beslutter det.
2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes endvidere, hvis mindst 25 % af foreningens udlejede haver fremsætter skriftligt krav herom til bestyrelsen med angivelse af dagsorden.
3. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 8 dages varsel. Bestyrelsen er i de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling inden 8 dage fra beslutningen eller begæringens modtagelse. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes tidligst 1 uge og senest 3 uger efter indkaldelsen.
4. Når betingelserne for indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling er opfyldt, men bestyrelsen afviser at indkalde den, indkalder og afholder kredsbestyrelsen generalforsamlingen. De hermed forbundne udgifter afholdes af foreningen.
5. Beslutning på en ekstraordinær generalforsamling, som er indkaldt efter stk. 2, kan kun træffes, hvis mindst 4/5 af de udlejede haver, der har begæret generalforsamlingen deltager.
6. Bestemmelserne i § 5, stk. 6-9 gælder også for ekstraordinære generalforsamlinger.

## **§ 6. Generalforsamlingens opgaver og mandater**

1. Generalforsamlingen fastlægger foreningens vedtægter og ordensregler, herunder regler for vedligeholdelse af haven og fællesarbejde.
2. Generalforsamlingen fastlægger det årlige årskontingent på baggrund af det budget, som foreningens bestyrelse forelægger generalforsamlingen til godkendelse. Årskontingentet er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
3. Generalforsamlingen kan fastsætte engangsbeløb til udførelse af større anlægsarbejder, f.eks. kloak, vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Engangsbeløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

4. Generalforsamlingen kan fastsætte bod eller andre sanktioner samt størrelsen heraf for manglende overholdelse af ordensbestemmelser, misligholdelse af haven samt manglende overholdelse af øvrige bestemmelser, som medlemmet er forpligtet til at overholde. Sådanne beløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
5. Generalforsamlingen kan fastsætte størrelsen på det beløb, som skal betales, hvis man ikke deltager i fællesarbejde. Sådanne beløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
6. Generalforsamlingen kan fastsætte et gebyr, som opkræves, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt. Gebyr er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
7. Generalforsamlingen fastsætter bestyrelsens honorar. Formands og kasserers samt eventuelt øvrige bestyrelsesmedlemmers omkostninger/udlæg til telefon, kontorhold, kørsel m.v. dækkes af foreningen, dog maksimalt efter statens takster.
8. Generalforsamlingen tager stilling til de forslag, som medlemmerne sætter på dagsordenen.

## **§ 7. Valgregler vedr. tillidshverv**

1. Valgbar til tillidshverv er ethvert medlem af foreningen, der ikke er i restance.
2. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant samt vurderingsmand og suppleant kan kun vælges én repræsentant fra samme havelod. Samme havelod kan dog godt være repræsenteret i udvalg under bestyrelsen.
3. En opstillet, som er forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, kan vælges, såfremt vedkommende har afgivet en skriftlig erklæring herom.
4. Hvis der ikke kan vælges en bestyrelse, overtager kredsen efter regning administrationen af foreningen, indtil der kan vælges en bestyrelse.
5. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder før en valgperiodes udløb, indtræder suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste generalforsamlings afholdelse. Afgår formanden eller kassereren i en valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg, hvis fratrædelsen ikke sker umiddelbart før den ordinære generalforsamling. Valg af formand eller kasserer i utide gælder frem til næste planlagte ordinære valg.

## **§ 8. Bestyrelsens opgaver og mandater**

1. Bestyrelsen skal varetage den daglige ledelse af foreningen og sørge for, at generalforsamlingens beslutninger føres ud i livet. Bestyrelsen skal endvidere føre tilsyn med, at foreningen overholder regler, som er pålagt området udefra, f.eks. i en deklaration, en lokalplan eller en lejekontrakt.
2. Bestyrelsen fastlægger selv grundlaget for sit virke m.m. i en forretningsorden.
3. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori denne eller en med denne beslægtet person er involveret, eller på anden måde er personlig interesseret.
4. Der skrives referat af forhandlinger på bestyrelsesmøder. Referater er offentlige, dog ikke når de omhandler personsager.
5. Den daglige ledelse af foreningen indebærer, at bestyrelsen har mandat til at træffe de beslutninger, der er nødvendige for driften af foreningen – herunder afholde de nødvendige udgifter. Normal drift af foreningen omfatter bl.a.:
  - Fastlæggelse af diverse procedurer som får foreningen til at fungere
  - Optagelse af nye medlemmer
  - Påtale og øvrige sanktioner overfor medlemmer, som ikke overholder foreningens regler mv.
  - Ophævelse af lejekontrakt med medlemmer, som ikke overholder foreningens regler mv.
  - Betaling af foreningens nødvendige udgifter
  - Drift og vedligehold af foreningens fællesområder og fællesbebyggelse

- Opdatering og vedligeholdelse af foreningens hjemmeside og regelsæt
  - Iværksætte nødvendige tiltag og afholde nødvendige udgifter, som er nødvendige for at overholde eksterne regler (f.eks. persondataregler, regler for fællesarealer, spildevand, affald mv.)
  - Tegne nødvendige forsikringer
  - Forhandling med myndigheder og andre eksterne parter vedr. foreningens område
6. Bestyrelsen kan benytte ekstern arbejdskraft til særlige opgaver, f.eks. sekretær-funktion, IT, bladredaktion, juridisk samt regnskabs- og revisionsmæssig bistand. Den eksterne arbejdskraft kan deltage i bestyrelsesmøder uden stemmeret.
7. Bestyrelsen kan nedsætte forskellige underudvalg til at løse konkrete opgaver, f.eks. festudvalg, legeplads-udvalg eller lignende. Udvalgene har ingen selvstændig beslutningskompetence, men refererer til bestyrelsen, som dog kan uddelegere konkret ansvar og budget til udvalget.
8. Udgifter udover den normale drift, som har karakter af fornyelse, investering og udvikling, forelægges generalforsamlingen.
9. Bestyrelsen skal sikre, at der er tegnet:
- en bestyrelsesansvarsforsikring, der omfatter bestyrelsens erstatningsansvar ved uagtsomme erstatningspådragende handlinger.
  - en underslæbsforsikring, der omfatter foreningens tab ved underslæb i forbindelse med administration af foreningens midler.
  - en vurderingsudvalgsforsikring, der omfatter vurderingsudvalgets erstatningsansvar ved uagtsomme ansvarspådragende handlinger.
  - en erhvervsansvarsforsikring, der omfatter foreningens erstatningsansvar over for tredjemand.
  - en ulykkesforsikring, der omfatter skade på personer i forbindelse med fællesarbejde i foreningen.

## **§ 9. Bestyrelsens proces og konsekvens ved manglende overholdelse af foreningens regler, herunder lejevilkår og ordensregler**

1. Ved overtrædelser af ordensreglernes § 9 om havens vedligeholdelse gælder:
- Foreningen har nedsat et udvalg kaldet "ukrudts-ugler" som 4 gange pr. sæson går en runde i haverne for at følge op på om ordensreglernes bestemmelser om havens vedligeholdelse er overholdt.
  - Ukrudt-uglernes runder varsles med 14 dage.
  - Hvis ukrudtsuglerne konstaterer, at haven ikke lever op til ordensreglerne, så får medlemmet en vejledning om, hvad der skal til for at leve op til ordensreglerne. Der er ingen sanktioner forbundet hermed, men medlemmerne bør snarest følge vejledningen for at leve op til reglerne om havens vedligeholdelse.
  - Selv om ukrudtsuglernes runder i haverne ikke er forbundet med en sanktion, så kan Bestyrelsen til enhver tid påtale manglende vedligeholdelse af haven, når de bliver opmærksomme på dette ved tilsyn, klager eller oplysning fra ukrudtsugler.
  - Ved en påtale for misligholdelse af haven gives der en frist på mindst 14 dage for at udbedre forholdet. Påtalen udløser et gebyr fastsat af generalforsamlingen.
  - Som opfølgning på påtalen beslutter bestyrelsen, om der skal sendes en ny påtale med et nyt gebyr, eller om lejevilkårenes mulighed for at sende en havekonsulent og en gartner skal udnyttes.
  - Hvis forholdet ikke udbedres efter en påtale, har bestyrelsen mandat til at ophæve medlemmets lejekontrakt, jf. lejevilkårene for leje af en havelod under Kolonihaveforbundet.
2. Ved overtrædelse af lejevilkår, ordensregler og øvrige regler gælder:

- Ved overtrædelse af lejevilkår, øvrige ordensregler, vedtægter eller regler fastsat udefra i f.eks. lokalplan, lejekontrakt med arealets ejer mv., sendes en påtale for forholdet med en realistisk frist til at udbedre forholdet. Påtalen udløser et gebyr fastsat af generalforsamlingen.
  - Hvis forholdet ikke udbedres efter en påtale, har bestyrelsen mandat til at ophæve medlemmets lejekontrakt, jf. vedtægterne og lejevilkårene for leje af en havelod under Kolonihaveforbundet.
  - Alle former for påtaler, rykkere og ophævelser skal afgives på skrift via mail/afleveres af bestyrelsen på havelodden og sendes med afleveringsattest til medlemmets folkeregisteradresse.
  - Alle former for påtaler fra bestyrelsen er altid gældende i 3 år, således at ny overtrædelse af samme art inden for den 3-årige periode vil blive anset for en grov tilsidesættelse af diverse regler af foreningens regler, som kan medføre ophævelse af lejemålet.
3. Klager over andre medlemmer skal ske skriftligt til formanden. Klagen behandles på et bestyrelsesmøde, hvor klager skal være til stede. Hvis bestyrelsen beslutter at gå videre med klagen, vil det medlem, som der klages over, blive hørt, inden der sendes påtale afsted, hvis det giver mening i situationen.
4. Bestyrelsen har mandat til efter anmodning at give et medlem - som på grund af sygdom, arbejdsløshed eller anden uforstået trang ikke kan betale – skriftlig henstand, dog normalt ikke over tre måneder. I sådanne tilfælde kan der ikke sendes påtale mv., før fristen for henstand er udløbet.

#### **§ 10. Eget vurderingsudvalg eller vurdering i kredsen:**

1. Generalforsamlingen kan blandt foreningens medlemmer vælge et eller flere vurderingsudvalg til at foretage vurderinger efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler. Et vurderingsudvalg er ikke underlagt bestyrelsen. En opstillet, som er forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, kan vælges, såfremt vedkommende har afgivet en skriftlig erklæring herom. Hvis generalforsamlingen beslutter, at foreningen selv vælger vurderingsudvalg, gælder følgende:
- Udvalget skal bestå af 6 personer og må ikke udgøre et flertal i bestyrelsen
  - En vurderingsmand må ikke deltage i vurdering af et hus, hvori denne eller en med beslægtet person er involveret, eller på anden måde er personlig interesseret
  - Generalforsamlingen kan fastsætte et gebyr for vurderinger
  - Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, hvilke perioder, der kan foretages vurdering (hele året, kun sæson eller lignende)
2. Generalforsamlingen kan endvidere beslutte at overlade foreningens vurderinger til kredsen. I så fald skal også disse vurderinger foretages efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.
3. Generalforsamlingens beslutning efter stk. 1 eller stk. 2 er gældende for alle vurderinger i foreningen, indtil generalforsamlingen måtte træffe en anden beslutning.

#### **§11. Tavshedspligt og persondata**

1. Bestyrelsesmedlemmer og medlemmer af udvalg nedsat af bestyrelsen, har tavshedspligt med hensyn til oplysninger om personers økonomiske og personlige forhold, som medlemmerne får indseende i under deres arbejde for foreningen.
2. Medlemmer af foreningens eller kredsens vurderingsudvalg må kun videregive oplysninger om resultatet af foretagne vurderinger til foreningens bestyrelse, medlemmet som ejer huset samt en evt. køber.
3. Bestyrelsen har ansvaret for foreningens overholdelse af reglerne i persondataforordningen. Medlemmerne underrettes om behandlingen via foreningens persondatapolitik.

## **§12. Hæftelse og tegningsret**

1. Foreningens midler skal anbringes i et anerkendt pengeinstitut.
2. Foreningen forpligtes ved underskrift af kasserer og formand i fællesskab, som kan råde over kort og netbank til foreningens bankkonti. Bestyrelsen kan meddele prokura. I alle øvrige forhold repræsenterer formanden foreningen udadtil og er ansvarlig for foreningens daglige ledelse.
3. Uanset stk. 1 og 2, er retshandler vedrørende foreningen kun gyldige og har bindende virkning over for tredjemand, når de vedtages af den samlede bestyrelse.
4. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres forholdsmæssige del af medlemsantallet (pro rata). Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.
5. I forhold til gæld til foreningen hæfter medlemmerne personligt, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

## **§ 13. Foreningens formue**

1. Medlemmerne har ingen krav på foreningens formue eller ejendele ved udtræden eller ophør af medlemskab.
2. De enkelte lejemål værdisættes ikke, og kan dermed ikke omsættes.
3. Medlemmerne kan belåne egen bebyggelse på lejemålet (bygning på lejet grund), men foreningens ejendom (havelodden) kan ikke belånes, pantsættes eller gøres til genstand for retshandlinger af nogen art.

## **§14. Regnskab og revision.**

1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
2. Det påhviler kassereren eller evt. ekstern revisor at udarbejde et årligt driftsregnskab ledsaget af en statusopgørelse opgjort under hensynstagen til de tilstedeværende værdier og forpligtelser.
3. Det påhviler i øvrigt kassereren på ordinære bestyrelsesmøder at forelægge en regnskabsoversigt til direkte sammenhold med det foreliggende budget.
4. Årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag. Bestyrelsen kan bestemme, at årsregnskabet skal udarbejdes med bistand af en registreret eller statsautoriseret revisor.
5. Det påhviler de valgte interne revisorer at revidere foreningens årsregnskab samt føre protokol med de bemærkninger, revisionsarbejdet måtte give anledning til.
6. Revisorerne skal foretage mindst ét uanmeldt kasseeftersyn pr. år. Kasseeftersynet skal omfatte både kontantbeholdningen og bankindestående.

## **§15. Foreningens opløsning.**

1. Hvis gyldig beslutning om foreningens opløsning træffes, og dette alene skyldes, at foreningens virke overføres til andet haveområde, skal foreningens formue overføres til den forening, som viderefører det nye haveområde med samme forpligtelser over for den opløste forenings medlemmer.
2. Skyldes foreningens opløsning, at foreningen helt ophører at drive haveforening udpeges 2 likvidatorer.
3. Evt. formue ved likvidationens afslutning udbetales til de havelodder, som har en eller flere lejere, der er registreret som medlemmer på dette tidspunkt.
4. Foreningen kan ikke opløses, så længe lejekontrakten med udlejer er i kraft.