*Nedenfor finder du forslag til tekst til en lejekontrakt. Lejekontrakten skal altid tilpasses konkret og forholdene i jeres klub kan være meget forskellige fra det foreslåede. Ikke-relevante afsnit skal slettes og der skal udfyldes med tekst i skarpe parenteser [X], så de passer til forholdene i klubben. Tjek gerne til sidst, at alt er udfyldt, alle parenteser er slettede og, at al teksten står med et afsnitsnummer (så de ikke er forsvundet) og teksten står pænt på siderne, så der f.eks. ikke hænger en overskrift nederst på en side. Efter sletning af dette afsnit med rød skrift skal det sikres, at overskriften ”Lejekontrakt” står øverst på denne side. Nederst i dokumentet findes en vejledning til udfyldelse, som herefter tillige skal slettes inden underskrift.*

LEJEKONTRAKT

Mellem

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **[KLUBBEN]**[ADRESSE 1][ADRESSE 2]Cvr.nr. [INDSÆT](herefter kaldet ”lejer”) | og | **[NAVN]**[ADRESSE 1][ADRESSE 2]Cvr.nr. [INDSÆT](herefter kaldet ”udlejer”) |

Hver for dig kaldet ”part” og sammen kaldet ”parterne”, har indgået den nedenfor anførte lejekontrakt vedrørende leje af ca. [X] ha jord med golfanlæg samt bygningerne på ejendommen beliggende på matr.nr. [X], [X], [X].

1. **BAGGRUND**
	1. Udlejer har på det samlede areal etableret en golfbane og de dertil hørende bygninger bestående af matrikelnummer [X].
	2. Den af udlejer etablerede golfbane opfylder de af Dansk Golf Union (DGU) og Danmarks Idrætsforbund (DIF) stillede medlemsbetingelser - og optagelseskrav.
	3. Det er mellem parterne aftalt, at lejer skal leje golfbanen i vedligeholdt stand.
	4. Udlejer ansætter de for driften nødvendige medarbejdere.
	5. Aftalen er alene omfattet af lov om leje af erhvervslokaler, når det er særskilt angivet. Lejemålet vedrører primært leje af jord med golfanlæg og sekundært dele af bygninger.
	6. Det er en forudsætning for aftalen, at udlejer og lejer til enhver tid er selvstændige juridiske enheder med hver deres økonomi. Lejer skal herunder overholde de foreningsretlige grundsætninger.
	7. Udlejer er ikke momsregistreret for udlejning af fast ejendom.
2. **AFTALENS BEGYNDELSE, OPHØR OG OPSIGELSE**
	1. Aftalen træder i kraft den [X] og ophører den [X].
	2. Den [X] skal parterne indlede forhandlinger om en forlængelse af nærværende aftale.
	3. Aftalen kan opsiges med [X] måneders varsel til ophør med udgangen af [X].
	4. Indgåelsen af aftalen er for lejer betinget af, at aftalen ikke fratager lejer dens almennyttighedsstatus og ikke medfører, at lejer ”arbejder med gevinst for øje”. Lejer er ensidigt berettiget til at ophæve aftalen uden økonomiske konsekvenser for lejer, såfremt betingelsen ikke er opfyldt.
	5. Indgåelse af denne aftale og senere aftaler er tillige betinget af DGU’s– og DIF’s godkendelse jf. afsnit 17.
3. **DET LEJEDES OMFANG**
	1. Den lejede golfbane omfatter: en [X] hullers golfbane, driving range og putting green, jf. bilag 1. Det lejede omfatter tillige klubhuset og bygninger på [X] m2. jf. bilag 2.
	2. Det lejede betegnes samlet for golfanlæg. Dele af klubhuset udgørende [X] m2 drives af udlejer som restauration og golfshop, og er ikke/er omfattet af nærværende lejeaftale.
	3. Til det lejede hører det faste inventar og de installationer, som fremgår af bilag 3.
	4. Som en del af lejemålet kan lejer disponere over [X] parkeringspladser på ejendommen jf. bilag [X].
	5. Det lejede overtages af lejer i vel vedligeholdt stand. Lejeren har forinden besigtiget og godkendt det lejede.
	6. Lejer får eksklusive råderet over golfanlægget.
4. **DET LEJEDES BENYTTELSE**
	1. Det lejede skal af lejeren benyttes til golfaktiviteter, og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
	2. Udlejer er ansvarlig for, at det lejede ved lejemålets begyndelse lovligt kan anvendes til den af lejers foreningsvirksomhed.
	3. Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den dertil gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.
	4. Golfanlæggets faciliteter må benyttes efter retningslinjerne og ordensregler, der fastsættes af lejer efter høring fra udlejer.
	5. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Har lejer foretaget ændringer af det lejede, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at reetablere det lejede, medmindre udlejer skriftligt har godkendt ændringer.
	6. Lejers salg af reklameplads på golfanlægget, eksempelvis baneguide, skilte, greenfeebilletter, scorekort og hulflag, skal til enhver tid overholde den gældende lovgivning, respektere naturens særlige værdier og golfanlæggets høje standard.
5. **TURNERINGER**
	1. Ved hvert års begyndelse fastlægger lejer så vidt muligt, hvilke turneringer og company days, der skal afvikles på golfbanen. Lejer udarbejder turnerings- og aktivitetskalender senest umiddelbart efter, at DGU og andre har offentliggjort sæsonens turneringskalender.
6. **LEJENS STØRRELSE OG REGULERING**
	1. Den årlige leje udgør [X] og forfalder den [X].
7. **EL, VAND OG VARME**
	1. Lejer er forpligtet til at foretage selvstændig registrering hos forsyningsselskaberne for så vidt angår lejers forbrug af vand. Lejer betaler ud over lejen a conto-beløb til dækning af udgifter til vand direkte til forsyningsselskabet.
	2. Udlejer leverer el og varme og opkræver ud over lejen a conto-beløb på kr. [X] til dækning af udgifterne. Udlejer udarbejder forbrugsregnskab efter lov om leje af erhvervslokaler § 45 mv.
	3. Udgifter til lejemålets årlige forbrug er anslået til følgende:

Vand kr. [X]

Varme kr. [X]

El kr. [X]

1. **VEDLIGEHOLDELSE AF GOLFANLÆGGET**
	1. Udlejer påtager sig driftsansvaret af det lejede, og afholder i den henseende alle driftsudgifter, samt ansætter personale i fornødent omfang, herunder greenkeepere og administration af dette.
	2. Udlejer er ansvarlig for, at vedligeholdelsen af det lejede til enhver tid sker miljømæssigt forsvarligt. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning, erstatningskrav eller bøder, der hidrører fra vedligeholdelsen, påhviler udlejer. Dette gælder, uanset hvornår kravet fremsættes, og uanset om krav fra tredjemand eller myndigheder måtte være rettet mod lejeren.
	3. Udlejer er ansvarlig for vedligeholdelse af golfanlægget. Udlejer skal holde golfanlæggets faste installationer og indretninger ved lige, herunder vandingsanlæg, bygninger, omlægning af greens, ændring på golfbanens udformning, afløb til forsyning af vand, varme, elektricitet samt gas.
	4. Golfbanen er opført i et godt kvalitetsniveau og skal til enhver tid fremstræde i den stand, at det lever op til kvalitetsniveauet. Vedligeholdelsen skal modsvare de krav, der stilles på sammenlignelige baner med hensyn til størrelse, kvalitet og investering i anlægget.
	5. Vedligeholdelse af golfbanen gennemføres i overensstemmelse med den af parterne udarbejdede plejeplan og skal leve op til lejers forpligtelser som medlem af DGU. Plejeplanen bygger på individuelle tilstandskrav og plejebeskrivelser, som udarbejdes for alle golfbanens elementer. Parterne udfører løbende kvalitetskontrol af golfbanens vedligeholdelse og opdaterer om nødvendigt plejeplanerne. Udlejer er forpligtet til at overholde lovgivning vedrørende brug af pesticider o. lign. Ved vedligeholdelsen af golfbanen.
	6. Udendørsarealerne ved klubhus og andre lejede bygninger falder også ind under udlejers vedligeholdelsespligt og skal renholdes. Nødvendig snerydning, grusning og saltning foretages i vinterperioden.
	7. Al indvendig vedligeholdelse af bygninger, herunder fornøden fornyelse, påhviler udlejer. Det lejede skal til enhver tid fremstå vedligeholdt.
	8. Udlejer er bl.a. forpligtet til at vedligeholde og/eller om fornødent forny maling, gulv, indvendige bygningsdele, herunder låse og dørhåndtag.
	9. Prisen for vedligeholdelse af golfanlægget udgør ved nærværende aftales indgåelse kr. [X] plus moms pr. [X], som betales ud over lejen.
2. **MILJØFORHOLD**
	1. Udlejer kan ikke gøre lejer erstatningsansvarlig for miljømæssige forhold opstået som følge af lejers sædvanlige brug af golfanlægget.
	2. Udlejer er ansvarlig for, at driften af golfanlægget sker under iagttagelse af alle gældende regler af miljømæssig karakter, herunder anvendelse af pesticider og gødning samt for alle lovpligtige registreringer og journaler sker/føres.
3. **YDELSER I ØVRIGT FRA UDLEJER**
	1. Lejers bestyrelse og udvalgsformænd har adgang til telefon, fax, fotokopieringsmaskine, printer, PC, internetadgang, brevpapir, porto og kontorartikler mv. i forbindelse med lejers arbejde. Prisen for disse ydelser opkræves med kr. [X] plus moms pr. [X] ud over lejen.
4. **FORSIKRING**
	1. Udlejer tegner de fornødne forsikringer for golfanlægget, herunder golfbanen, vandingsanlæg, bygninger, driftsmateriel og løsøreeffekter tilhørende udlejer.
	2. Lejer tegner i øvrigt selv de fornødne forsikringer.
5. **LEJEMÅLETS STAND VED OVERTAGELSEN**
	1. Det lejede overtages som beset og i den stand, hvori det er og forefindes.
	2. Lejer skal ved lejemålets ophør aflevere golfanlægget i samme stand som ved overtagelsen, med undtagelse af almindeligt slid og ælde.
6. **DEPOSITUM**
	1. Lejer betaler ikke depositum.
7. **ERSTATNING**
	1. Lejer har krav på erstatning efter bestemmelsen i lov om leje af erhvervslokaler § 66, hvis udlejer opsiger lejemålet.
	2. I øvrigt tilkommer der ingen af parterne af andre grunde - ret til erstatning eller anden godtgørelse ved lejemålets ophør.
	3. Bliver det lejede ødelagt af ildsvåde eller anden ulykke, bortfalder aftalen, uden at parterne kan gøre nogen erstatningsansvar gældende mod hinanden, bortset fra hvis det følger af lovgivningens almindelige regler.
	4. I tilfælde af beskadigelse af baneanlæg tilfalder erstatningen udlejer. Lejer kan i intet tilfælde gøre krav over for udlejer, for tab af privat ejendom, mistet arbejdsfortjeneste eller andet. Parterne indleder dog forhandlinger om nedsættelse af lejen ved længere varig banelukning.
8. **UDLEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE**
	1. Udlejer har ret til at foretage ændringer i/på det lejede og ændringer af ejendommen, efter forudgående aftale med lejer. I det omfang at lejer godtgør, at ændringerne har medført forringelse af det lejede, kan lejer rejse krav om nedsættelse af leje.
	2. Udlejer kan iværksætte arbejder i/på det lejede med [X] skriftligt varsel, hvori juli måned ikke indgår. Det samme gælder i relation til arbejder uden for det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede, under eller efter arbejdernes gennemførelse. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.
	3. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal gennemføres uden afbrydelse og i alle tilfælde med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejer skal straks foretage eventuelle efterreparationer.
9. **ALMINDELIGE BESTEMMELSER**
	1. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne aftale, skal være skriftlige, dateret og underskrevet af begge parter for at være bindende.
	2. Ethvert krav, der udspringer af nærværende aftale udgør pligtige pengeydelser i lejeforholdet.
	3. Ved lejers forsinkelse med betaling af ydelser i henhold til nærværende aftale forrentes kravet med rentesats efter renteloven fra forfaldsdagen, indtil betaling sker.
10. **BESTEMMELSER I FORHOLD TIL IDRÆTTEN**
	1. Så længe lejer har fuldt medlemskab af DGU, opnår lejer retten til at benytte den af DGU meddelte USGA Course Rating og Slope Rating samt EGA’s Handicap System. Retten tilkommer lejer, der ikke har ret til at videreoverdrage rettighederne til tredjemand.
	2. DGU og DIF skal godkende, at lejeaftaler mv. ikke tilsidesætter de foreningsretlige principper. Ændres aftalen, udarbejdes der tillæg eller lignende, som kan påvirke lejers foreningsretlige status, er parterne forpligtet til at fremsende kopi af ændringen til DGU.
11. **TINGLYSNING**
	1. Lejer er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på udlejers ejendom. Aftalen respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter samt ejendommens eventuelle udstykning.
	2. Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af lejer. Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af lejer.
12. **ØVRIGE FORHOLD**
	1. Parterne er enige om, at det er af allerstørste betydning, at der til stadighed er et godt samarbejde mellem parterne.
	2. Parterne forpligter sig i øvrigt generelt til gensidigt at orientere hinanden om alle væsentlige forhold.
	3. Det aftales, at lejer er berettiget til at overholde gensidighedsprincippet i henhold til Dansk Golf Unions regler, som er angivet på denne måde.
	4. ”Klubben er forpligtet til at stille banen til rådighed for Dansk Golf Union én dag hvert andet år. Stiller klubben banen til rådighed for en turnering, som løber over to dage, har klubben varetaget sin forpligtelse for i alt fire år, inklusiv det år, hvor turneringen afvikles. Klubben er berettiget til at tillade andre golfspillere med DGU-kort greenfeespil på golfbanen”.
13. **ÆNDRINGER TIL AFTALEN**
	1. Ændringer eller tilføjelser til nærværende aftale skal være skriftlige og underskrevet af parterne klubben og administrator, som en betingelse for, at disse kan gøres gældende over for den anden part.
14. **MISLIGHOLDELSE**
	1. Lejekontrakten kan i øvrigt bringes til ophør i tilfælde af væsentlig misligholdelse.
	2. I tilfælde af misligholdelse, der kan berigtiges, skal der forinden ophævelse gives påkrav til den

misligholdende part om, at denne skal bringe misligholdelsen til ophør inden 14 dage, idet den ikke-

misligholdende part ellers kan ophæve aftalen uden yderligere varsel.

* 1. Den ikke-misligholdende part kan i øvrigt gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder rejse krav om erstatning efter dansk rets almindelige regler.
1. **OPLØSNING ELLER ÆNDRING AF KLUBBEN**
	1. I tilfælde af klubbens opløsning, konkurs eller lignende kan lejer eller bestyrelsen (hverken den tidligere eller siddende bestyrelse) ikke gøres erstatningsansvarlig for misligholdelse af denne aftale.
2. **TVISTER**
	1. En eventuel retssag skal anlægges efter dansk ret ved de civile domstole ved lejers hjemsted.
3. **BILAG**
	1. Vedlagt er følgende bilag som udgør en integreret del af denne lejekontrakt:

Bilag 1: [X]

Bilag 2: [X]

..

\* \* \* \*

Nærværende lejekontrakt er udarbejdet i to eksemplarer, en til hver part.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dato: |  | Dato: |
| På vegne af lejer[NAVN][TITEL] |  | På vegne af udlejer[NAVN] |

|  |
| --- |
| ***VEJLEDNING TIL UDKAST TIL EN TRADITIONEL LEJEAFTALEN****OM VEJLEDNINGEN**Denne vejledning er udarbejdet af Dansk Golf Union (DGU) og knytter sig til udkast til lejekontrakt fra juni 2023. Vejledningen har til formål at hjælpe parterne med udformningen af en lejeaftale. Det er ikke hensigten, at vejledningen skal kunne bruges som fortolkningsbidrag til en indgået aftale, hvis den senere giver anledning til en tvist mellem parterne og det er vigtigt at understrege, at nærværende ikke kan erstatte juridisk bistand.* *Efterhånden er der mange klubber, der lejer deres baner af en baneejer/driftsselskab (udlejer). I forbindelse med disse lejeaftaler kræver Danmarks Idrætsforbund (DIF) og DGU, at lejeaftalerne overholder DIF’s og DGU’s regelsæt i form af medlemsbetingelser.* *Regelsættene indebærer blandt andet, at klub og udlejer til enhver tid skal være selvstændige juridiske enheder med hver deres økonomi. Overholder en lejeaftale ikke det regelsæt, kan det få negative konsekvenser for klubbens medlemskab af DGU og i forhold til SKAT.* *Det anbefales, at parterne forud for underskrift af en lejeaftale søger nødvendig rådgivning hos advokater og/eller revisorer med henblik på korrekt håndtering af moms og/eller skat i aftalen. Det anbefales også, at DGU og DIF gennemser aftalerne, da DIF’s og DGU’s regler og juraen generelt kan være ændret.**Erhvervslejeloven finder som udgangspunkt ikke anvendelse ved leje af golfbaner, medmindre det fremgår af aftalen.* ***PARTERNE****Det er væsentligt at få anført de rigtige parter i aftalen og få anført korrekt navn, eventuelt selskab, adresse og eventuelt CPR/CVR-nr. Andre relevante oplysninger som eksempelvis telefonnumre og e-mail kan også anføres. Der kan med fordel anføres en kontaktperson fx den til enhver tid valgte formand for klubben.**HUSK at det skal være tegningsberettigede personer, der underskriver aftalen.* *Det forudsættes i denne aftale, at udlejer ikke er momspligtig af udlejningen. Udlejning af fast ejendom er momsfritaget, medmindre udlejer har ladet sig frivilligt momsregi­strere for udlejning af fast ejendom.* *En golfbane kan udlejes som en fast ejendom momsfrit/momspligtigt eller opdeles i flere leje­mål, der momsmæssigt udlejes forskelligt. Skatterådet har i* [*SKM2012.188.SR*](http://skat.dk/SKAT.aspx?oId=2041624&vId=0&lang=DA) *bekræftet, at ud­lejning af et golfanlæg kan opdeles i en momsfri udlejning af jordarealet med bygninger og momspligtig udlejning af arealet med anlagt golfbane.* *SKAT har i styresignal* [*SKM2009.517.SKAT*](http://skat.dk/SKAT.aspx?oId=1827031&vId=0&lang=DA) *præciseret udlejningsbegrebet i relation til sports­anlæg. Der er tale om udlejning af fast ejendom, når der udlejes et klart afgrænset areal, lejer har eksklusive brugsret til det afgrænsede areal og lejer det for en længere periode. Er betingelserne ikke opfyldt, vil der være tale om et momspligtigt salg af adgang til golfbaneanlæg.* *I øvrigt bør parterne ved udarbejdelse af lejeaftalen og selve konstruktionen være opmærksom på afgørelsen* [*SKM2010.472.LSR*](http://skat.dk/SKAT.aspx?oId=1905007&vId=0&lang=DA)*. Her fandt Landsskatteretten, at det selskab, der udlejede golfbanen, havde en sådan indflydelse på klubbens forhold, at klubbens formål ikke kunne adskilles fra det kom­mercielle formål, der er selskabets. Klubben ansås derfor for at arbejde med gevinst for øje (og ikke almennyttig) og var dermed momspligtig af sine indtægter.**For nemheds skyld henvises der til punkterne i udkastet til lejeaftalen.****1. BAGGRUND****I aftalen anbefales det at udfærdige et afsnit, der afspejler parternes formål og intention med aftalen. Væsentlige forudsætninger parterne lægger til grund for aftalen bør gengives i afsnittet.**Herved burde parterne få klarlagt potentielle konflikter før kontraktindgåelsen. Endeligt udgør formålet med aftalen et fortolkningsbidrag, hvis der som følge af aftalen skulle opstå en tvist.****2. AFTALENS BEGYNDELSE, OPHØR OG OPSIGELSE****Det er individuelt og op til de enkelte parter, at finde frem til varigheden af lejeaftalen samt opsigelsesvarsler. Det anbefales dog, at opsigelsesvarslet fra udlejers side udgør mindst 10 år og fra klubbens side fx 6 måneder. En lejeaftale må kun indgås, så den binder ejeren af jorden i højst 30 år, men der er intet til hinder for at der kan indgås en ny aftale på 30 år efterfølgende.* *Det er vigtigt at få anført datoen for aftalens ikrafttræden. Ved alene at angive et ikrafttrædelsestidspunkt bliver aftalen tidsubegrænset. Aftalen skal derfor opsiges af en af parterne for at bringes til ophør.****3. DET LEJEDES OMFANG****Det anbefales at få skrevet ind, hvad der præcis udlejes, hvilke bygninger, baner etc. samt hvilke beløb der er inklusiv i lejen. Derudover bør der henvises til et bilag, som viser en tegning over bygninger og baner, som er lejet. Såfremt udlejer har skiltning på banen, skal det indgå præcis i aftalen, hvor denne skiltning er og omfanget heraf.****4 & 5. DET LEJEDES BENYTTELSE & TURNERINGER*** *Det er vigtigt at være opmærksom på DIFs regelsæt og momslovgivningen i relation til baneejers benyttelse. DIF kræver, at klubben har eneret til golfbanen. Hvis klubben lejer hele banen 24 timer i døgnet 365 dage om året, kan udlejer ikke bruge golfbanen uden at leje sig ind som andre gæster efter klubbens tilladelse. Det vil sige, at baneejer ikke kan drive fx pay and play, lave company days etc. uden at det aftales med klubben. I relation til momslovgivningen skal klubben være opmærksom på, at der ligeledes skal være eneret for klubben, såfremt anlægget udlejes momsfrit. Såfremt en baneejer ønsker at benytte banen til fx company days, skal der indgås en selvstændig samarbejdsaftale med klubben. Denne samarbejdsaftale må ikke være afhængig af lejeaftalens opsigelse eller ophævelsesbestemmelser.**Det er muligt at lave en lejeaftale, hvor klubben fx kun lejer banen i hverdagene. Dog skal klubben have eneretten til det lejede i det tidsrum der lejes.**Der er mulighed for, efter aftale med ejeren, at få udarbejdet en servitut, hvis indhold består i, at arealet kun må benyttes til golfanlæg. Servitutten skal tinglyses for at opnå gyldighed.****6. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING****Lejens størrelse kan reguleres på mange forskellige måder, og som udgangspunkt er det op til de enkelte parter at finde frem til en fornuftig løsning. Trods den frie aftaleret er parterne underlagt enkelte begrænsninger i relation til lejens fastsættelse. Lejebetaling fastsat med en procentdel af klubbens indkomst/kontingentbetalinger strider mod DIF’s og dermed DGU’s regelsæt. DIF godkender derfor en fast årlig betaling, eller fast betaling pr. indmeldt medlem. Det skal være muligt for klubben at forhøje kontingentet til brug for klubbens aktiviteter uden at udlejer forlods har ret til en procentdel.**Aftaler, hvor der opstår et økonomisk mellemværende mellem en administrator og klubmedlemmer, vil også være i strid med DGU’s og DIF’s regelsæt. Der må således ikke være en pengestrøm mellem medlem og baneejer. Begrundelsen er, at klubben ikke må tilsidesætte sine foreningsretlige demokratiske principper. Det indebærer blandt andet, at klubkontingent, indskud og/eller andre former for økonomiske gebyrer over for klubmedlemmerne skal fastsættes af klubbens generalforsamling. Samme regler gør sig gældende inden for moms og skattelovgivningen.**Ovenstående regler fra DIF gælder også i relation til klubbens momsfrihed i forhold til kontingenter og greenfee.**SKAT godkender, at lejen kan udgøre en sats for hvert betalende medlem i klubben, og SKAT godkender endvidere også betaling af leje med en procentdel af greenfeen.**Driftsmidler og løsøre, der i mindre omfang stilles til rådighed som led i en momsfri udlejning, anses almindeligvis for en integreret del af ejendommen og er dermed fritaget for moms.* *Det anbefales, at der laves et regneeksempel på udregning af lejen, således at eventuelle tvister forhindres.****7. EL, VAND OG VARME****Det fungerer forskelligt i klubberne hvordan el, vand og varme afregnes. Levering af vand, el og varme m.m. er som udgangspunkt momsfrit som led i den momsfri udlejning af fast ejendom. Udlejer har dog mulighed for at lade sig registrere som leverandør af gas, el, vand og varme m.m. i forbindelse med en frivillig momsregistrering og opkræve moms af sine leverancer. Det muliggør, at klubben kan opnå fradrag for købsmoms og forbrugsafgifter, i samme omfang som klubben har ret til momsfradrag.****8. VEDLIGEHOLDELSE AF GOLFANLÆGGET****I udkastet er det udlejer, der har ansvaret for vedligeholdelsen, men det er forskelligt fra klub til klub, hvem der har ansvaret for vedligeholdelse af golfbanen. Det kan derfor aftales frit.**Parterne skal dog være opmærksomme på, at klubben, som medlem af DGU, er underlagt visse forpligtelser i relation til vedligeholdelse af golfanlæg eksempelvis klipning af greens. En vedligeholdelsesaftale skal derfor afspejle de forpligtelser, klubben har over for DGU.**klubben skal være opmærksom på, at lovgivningen vedrørende brug af pesticider skal overholdes.**Se bekendtgørelse og vejledning på Miljøstyrelsens hjemmeside.* *Det er centralt for aftalen at få defineret, hvilke områder parterne mener, der skal vedligeholdes. I aftaleudkastet er der opremset en række faciliteter, som normalt findes på en golfbane, og som er med til at udfylde definitionen ”golfanlæg”. Listen er ikke udtømmende og skal tilpasses hver enkelt golfklub, herunder evt. indgået lejeaftale om golfanlæg.**Forestår udlejer golfbanens daglige vedligeholdelse, som led i den momsfrie udlejning, er udle­jers vedligeholdelsesydelse momspligtig, jf.* [*SKM2011.405.VLR*](http://skat.dk/SKAT.aspx?oId=1945460&vId=0&lang=DA)*. Vær opmærksom på, at værdien af vedligeholdelsen som minimum skal ansættes til baneejers reelle omkostninger dvs. fx greenkeeperløninger og driftsmidler.****9. MILJØFORHOLD****Her er det vigtigt, at udlejer og klubben er klar over hvilke regler, der gælder på miljøområdet både hvad angår den almindelige lovgivning, men også reglerne i DGU. Klubben skal være opmærksom på, at der er særskilte miljøregler og ansvarsregler for golfbaner.* ***10. YDELSER I ØVRIGT FRA UDLEJER****Vær opmærksom på, at der kan være ydelser, hvor udlejer skal opkræve moms.* ***11. FORSIKRING****klubben skal være opmærksom på, at der findes forsikringer, de automatisk er omfattet af som medlem af DGU. Du kan læse mere om disse på hjemmesiden:* [*www.idraettensforsikringer.dk*](http://www.idraettensforsikringer.dk)*. Du kan læse om den kollektive ansvarsforsikring for golfspillere på hjemmesiden www.danskgolfunion.dk. klubben bør derfor også undersøge deres øvrige forsikringsforhold.****12. LEJEMÅLETS STAND VED OVERTAGELSEN****Det kan være en idé at få skrevet ned, hvilken stand lejemålet er i, evt. ved at fotografere visse dele af lejemålet.* ***13. DEPOSITUM****I nogle lejeaftaler betales et depositum, som stilles til sikkerhed for udlejers leje.* ***14. ERSTATNING****Denne kan udelades, hvis partnerne ønsker det.****15. UDLEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE****Denne kan evt. uddybes, ændres og konkretiseres.****16. ALMINDELIGE BESTEMMELSER****Det anbefales, at bilag til aftalen dateres og underskrives af parterne. Tilføjelser og ændringer til aftalen bør være skriftlige for at sikre, at parterne er enige om sådanne tillæg. Det forebygger, at der efterfølgende opstår uoverensstemmelser om, hvorvidt dette eller hint blev aftalt parterne imellem.* ***17. BESTEMMELSER I FORHOLD TIL IDRÆTTEN****Her er det vigtigt, at udlejer får oplysning om de foreningsretlige principper, se nedenfor.****18. TINGLYSNING****Det anbefales, at klubben får tinglyst lejeaftalen, således at de sikres deres lejeret i tilfælde af, at udlejer overdrager ejendommen til andre. Det anbefales, at klubben overvejer at indføje en forkøbsret til ejendommen.* ***19. ØVRIGE FORHOLD****Gensidighedsprincippet bør fremgå af lejeaftalen, således at klubben kan have greenfee gæster på banen.****21. MISLIGHOLDELSE****Aftalen kan ophæves ved væsentlig misligholdelse, når den misligholdende part ikke efter påkrav og inden for fristen har udbedret misligholdelsen. Herved ophører aftalen med at eksistere. Der er ikke tale om en udtømmende angivelse af, hvad der anses som væsentlig misligholdelse. Er der forhold, som parterne lægger vægt på, kan det være hensigtsmæssigt at anføre det under eksemplerne. Hvis aftalen ophøres på grund af væsentlig misligholdelse, kan der rejses krav om erstatning efter dansk rets almindelige regler forudsat, at misligholderen har påført parten et tab.****22.******OPLØSNING ELLER ÆNDRING AF LEJER****Klubben bør sikre sig, så vidt muligt, at kunne undgå et evt. erstatningskrav hvis klubben opløses inden for aftaleperioden eller hvis klubben mister sit medlemskab af DGU.* ***23. TVISTER****Enhver tvist mellem parterne bør først søges løst i mindelighed. Såfremt parterne ikke frivilligt kan finde en løsning på den opståede konflikt, indbringes sagen for retten, hvor klubben har hjemsted, medmindre andet aftales.**Parterne skal sørge for, at de tegningsberettigede personer underskriver aftalen.****ØVRIGT INFO****Klubben bør drøfte med udlejer, om det vil være muligt at indarbejde en forkøbsretsklausul for klubben.* ***DIF’S REGELSÆT****DGU har i samarbejde med DIF udarbejdet et notat, som omhandler en fortolkning af DIF’s regler vedrørende leje – og administrationsaftaler.**Klubben skal have eneret til det lejede, i den tid klubben lejer golfanlægget. Dette betyder, at hvis klubben lejer anlægget 365 dage om året, så kan udlejer ikke benytte sig af anlægget til sin egen selvstændige virksomhed. Klubben skal have eneret til det lejede i lejeperioden.**DIF anerkender ikke, at lejen er en fast procentdel af klubben kontingent, idet dette strider mod* *DIF’s princip om 100 % autonomi for klubben, ikke mindst i det økonomiske mellemværende mellem baneejer og klub. Det er must, at bestyrelsen kan gå til generalforsamlingen og indstille til, at kontingentet hæves med xx antal kroner, uden at denne forhøjelse går til udlejer.**Klubben kan overveje at anmode om et bindende svar hos SKAT, for at være sikker på at momslovgivningen er overholdt. Der er DGUs erfaring, at SKAT kan vurdere samme typer aftaler forskelligt. Klubben bør dog rådføre sig med en revisor inden anmodning om et bindende svar.**Det anbefales i øvrigt at læse DGU’s momspjece og skattepjece, som du finder på www.danskgolfunion.dk.****ANDRE TYPER AF LEJEAFTALER****Der findes andre typer af lejeaftaler, som også er godkendt af DIF. DIF har bl.a. godkendt lejeaftaler på følgende vilkår:** *Klubben lejer starttider af baneejer. Dette forudsætter dog, at baneejer selvstændigt har momsregistreret sig for udlejning af fast ejendom.*
* *Klubben lejer golfanlæg i begrænset omfang fx alle hverdage fra 9-18. en sådan aftale bør gennemgås i forhold til momslovgivningen.*

*Ovenstående typer af lejeaftaler bør drøftes med DIF og DGU, inden klubben indgår en sådan aftale, da der kan være forenings – og momsretlige forhold, der kan give problemer for klubben eller udlejer.**Ved spørgsmål kan der rettes henvendelse til DGU på mail:* *info@dgu.org* *eller telefon 43 26 27 00.* |