

INFORMATION TIL KØBER OM HANDEL MED KOLONIHAVEHUS (på lejet jord)

Denne information beskriver regler for handel med kolonihavehuse. Beskrivelsen er ikke udtømmende, og kan derfor ikke erstatte rådgivning. Ved overdragelse af et kolonihavehus skal der udarbejdes en købsaftale. Denne information indgår som en del af købsaftalen.

1. Kolonihavehuse

1. Hvad er en kolonihave ?

Der findes kolonihaveforeninger i hele landet, og de fleste kolonihaveforeninger lejer jorden af Kolonihaveforbundet, der har lejet jorden af kommunen eller staten på langfristede lejekontrakter.

En kolonihave kan bedst karakteriseres som et grønt fristed med et socialt sigte. Tanken bag kolonihaver er, at de skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen.

En kolonihave defineres i kolonihaveloven bl.a. ved, at havelodderne normalt ikke er større end 400 m², og der må opføres huse/skure til dag- og natophold, men ikke til helårsbeboelse. Derudover kan der bygges til opbevaring af redskaber mv.

2. Hvordan bliver man kolonihaveejer ?

For at blive kolonihave-ejer, skal du optages som medlem i den haveforening, som kolonihavehuset ligger i. Man kan ikke blive optaget i en kolonihaveforening, uden at haveforeningens bestyrelse er inddraget.

Hvis man gerne vil købe et kolonihavehus, er det derfor nemmest at kontakte bestyrelsen i den forening, som man ønsker et hus i. Mange foreninger har ventelister, og man er derfor i nogle tilfælde nødt til at vente på at få tilbudt et kolonihavehus. I mange kommuner er det en betingelse, at man bor i kommunen, hvis man ønsker at leje en kolonihave.

3. Leje af havelodden og køb af huset

Et særligt kendetegn ved kolonihaver i forhold til anden fast ejendom er, at man skelner skarpt mellem selve havelodden (grunden) og kolonihavehuset og evt. anden bebyggelse.

Som medlem af haveforeningen skal du leje havelodden af eller gennem haveforeningen. Som lejer af havelodden får du en lejeaftale med haveforeningen. Lejeaftalen regulerer forholdet mellem det enkelte medlem og haveforeningen. Det er særdeles vigtigt, at have et godt kendskab til sin lejekontrakt, idet en overtrædelse af reglerne heri kan betyde, at man kan ekskluderes fra foreningen og mister retten til kolonihaven – altså retten til at leje havelodden.

Når du har lejet et havelod, har du herefter lov til at bygge på havelodden inden for visse rammer. Du ejer selv den bebyggelse, der står på havelodden.

Hvis der allerede er et kolonihavehus på havelodden, vil det være den tidligere ejer af kolonihavehuset, som sammen med haveforeningen står for salget af dette. Der vil blive udarbejdet en købsaftale, som vedrører kolonihavehuset og evt. anden bebyggelse – men altså ikke havelodden.

2. Hvilke love og regler gælder for kolonihaver ?

Regler for kolonihaver findes typisk i kommunens lokalplan, en tinglyst deklaration eller en lejekontrakt med jordejer. Her vil der typisk være beskrevet regler for bebyggelse, vinterophold mv. Derudover kan der være andre være lokale krav, f.eks. krav om tilslutning til det offentlige kloaknet frem for etablering af sivebrønde eller septiktank. Haveforeningen eller kommunen kan oplyse dig om reglerne i den enkelte haveforening.

Bygningsreglementet (seneste udgave er BR 2015) indeholder i kapitel 8 bestemmelser, som gælder for kolonihavehuses aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer.

Lejekontrakten vedr. havelodden samt haveforeningens vedtægter regulerer forholdet mellem foreningen og dens medlemmer. Haveforeningen kan også have meget detaljerede ordensregler for at sikre, at området er et rart sted at være. Ofte vil der være krav om, at hækken skal være klippet, og haven holdt pæn. Derudover kan der være regler om deltagelse i fællesarbejde, om dyr eller om nattero efter et bestemt klokkeslæt. Du kan som regel få information om de gældende ordensregler i haveforeningen ved at henvende dig til haveforeningens bestyrelse.

Overtræder man reglerne, kan man i yderste konsekvens miste retten til kolonihaven – altså retten til at leje havelodden.

3. Hvad koster en kolonihave

Alle medlemmer af Kolonihaveforbundet er underlagt Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som betyder, at et kolonihavehus ikke kan sælges eller overdrages, uden at have og bebyggelse er blevet vurderet. Formålet med vurderingsreglerne er, at kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som er udtryk for bebyggelsens reelle værdi, og ikke fordi brugsretten til havelodden er attraktiv.

Den vurdering, som skal foretages før et salg omfatter haveloddens anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar og løsøre. For yderligere information om vurdering henvises til "Vejledning til køber og sælger om vurdering".

Den vurderingspris som vurderingsudvalget kommer frem til, er ikke nødvendigvis er den pris, som kolonihavehuset kan sælges for. Vurderingsudvalgets pris er den maksimalt tilladte salgspris. Huset kan altså ikke sælges til en pris, der er højere end denne pris.

Hvis der imidlertid ikke er stor nok efterspørgsel efter kolonihavehuse i almindelighed eller sælgers kolonihavehus i særdeleshed, kan man være nødt til at sælge til en pris, der er lavere end vurderingsprisen.

Omvendt kan der være så stor efterspørgsel efter et kolonihavehus, at en køber er villig til at betale mere end vurderingsprisen. Her skal man som køber være meget opmærksom på, at et kolonihavehus ikke må sælges til en pris, der er højere end vurderingsprisen.

Sælger må således hverken kræve eller modtage "penge under bordet" i forbindelse med et salg af et kolonihavehus m.v., idet dette er i strid med gældende regler. Adskillige retssager har fastslået, at købere der har betalt "penge under bordet" – enten direkte eller ved at betale for eksempelvis værdiløst inventar - kan kræve et sådan beløb retur fra sælger.

Løsøre

Løsøre er diverse tilbehør til kolonihavehuset og evt. anden bebyggelse, som ikke "sidder fast" på huset. Som eksempel kan nævnes hvidevarer, møbler, gardiner, lamper osv. Prisen for løsøre må højst udgøre 20 % af den samlede maksimale pris, dog højst 65.000 kr.

Sælger må ikke stille som betingelse for handlen, at køber skal købe løsøret. Køber har med andre ord ret til at afvise at købe løsøret.

4. Hvilke regler gælder, når man køber et kolonihavehus

1. Tilstandsrapport/elinstallationsrapport og mangler ved kolonihavehuset

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder for kolonihavehuse på lejet jord. Reglerne i loven betyder, at en sælger af et kolonihavehus kan vælge at fremlægge en tilstandsrapport, eltjek-rapport og et ejerskifteforsikringstilbud og et skriftligt tilbud om at betale halvdelen af den tilbudte præmie for køber. Det er fuldstændig frivilligt for sælger, om han vil anvende ordningen.

Hvis sælger vælger at benytte denne ordning, bliver sælger ansvarsfri for mangler ved det overtagne i meget vidt omfang. Foreligger der et afslag om tilbud på ejerskifteforsikring, der er begrundet i at bygningens fysiske tilstand er for dårlig, er sælger også fritaget for ansvar.

Da udarbejdelse af tilstandsrapport og eltjek samt tegning af ejerskifteforsikring er temmelig dyrt i forhold til priser på kolonihavehuse, er det ikke forventningen, at ordningen vil blive brugt ret meget. (Bemærk, at en vurderingsrapport IKKE er det samme som en tilstandsrapport).

Hvis sælger ikke benytter sig af tilstandsrapportordningen, kan sælger risikere at blive gjort ansvarlig for bygningsmangler efter de almindelige regler i dansk ret - nemlig i 10 år fra salget. Det betyder, at hvis kolonihavehuset har mangler, som sælger kendte eller burde have kendt ved salget, men som han/hun ikke har oplyst køberen om, så kan en køber kræve erstatning eller nedslag i købesummen i op til 10 år efter salget. Det kræver dog, at køber kan dokumentere, at manglen var til stede på tidspunktet for salget. På grund af kolonihavehuses særlige beskaffenhed vil det i praksis sjældent være muligt at gøre en sælger ansvarlig for mangler.

Sælger vil derfor ofte fraskrive sig ethvert ansvar for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset og dets installationer i købsaftalen. Køber opfordres derfor til at søge byggesagkyndig rådgivning.

2. Sælgers loyale oplysningspligt og sælgers mangelsansvar

Sælgers loyale oplysningspligt betyder, at sælger skal oplyse om forhold omkring kolonihavehuset (dets stand, dets defekter eller mangler mv.), der har betydning for den pågældende køber. Oplysningspligten vedrører allerede konstaterede defekter og mangler, eksempelvis et utæt tag, men også mulige defekter, eksempelvis et tag, hvor tagstenene ikke er lagt ordenligt, men hvor det endnu ikke har givet anledning til utætheder. Oplysningspligten omfatter også viden om at området eksempelvis let bliver oversvømmet ved skybrud eller lignende.

Hvis sælger tilsidesætter denne loyale oplysningspligt risikerer sælger i forbindelse med en evt. efterfølgende retssag, at komme til at hæfte for evt. mangler, som han burde have oplyst køber om – og dermed, at skulle tilbagebetale en del af købesummen som et afslag i denne.

Sælger vil derfor ofte fraskrive sig ethvert ansvar for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset og dets installationer i købsaftalen. Køber opfordres derfor til at søge byggesagkyndig rådgivning.

Opstår der efter købers overtagelse af hus og have spørgsmål om skjulte mangler ved det solgte, er dette et anliggende mellem køber og sælger.

3. Fortrydelsesret

Reglerne om fortrydelsesret findes i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Hovedindholdet af fortrydelsesreglerne er, at en køber af et kolonihavehus, kan træde tilbage fra aftalen inden for en frist på 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælgeren (eller en der repræsenterer sælgeren) inden fristens udløb. Hvis købesummen står på haveforeningens deponeringskonto skal haveforeningen have besked inden for samme frist. Tilsvarende skal et beløb på 1% af den aftalte købesum være kommet frem til sælger eller en repræsentant for sælger inden fristens udløb.

4. Hvidvaskningsloven – forbud mod modtagelse af store kontante beløb

For at forhindre bla. hvidvask af penge, er der i hvidvaskningsloven strikse regler for håndtering af kontanter. Som følge heraf og da haveforeningerne ofte ikke ønsker at håndtere større kontantbeløb, vil køber i forbindelse med betaling af købesummen alene kunne betale op til kr. 50.000,00 heraf kontant.

Resten af købesummen vil køber skulle betale via en overførsel fra en bank. Hvis købesummen deponeres hos foreningen, vil købesummen først kunne frigives til sælger, når alle betingelser for handlen i henhold til købsaftalen er opfyldt.

5. Hvad skal du som køber af et kolonihavehus være særligt opmærksom på

1. Vurderingsrapport – ikke en tilstandsrapport

Det er vigtigt at være opmærksom på, at den vurderingsrapport, der udarbejdes i forbindelse med et salg af et kolonihavehus ikke kan sammenlignes eller sidestilles med den tilstandsrapport, der ofte udarbejdes af en byggesagkyndig i forbindelse med salg af fast ejendom.

Vurderingsrapporten er ikke udarbejdet af en byggesagkyndig, og formålet med vurderingsrapporten er ikke at beskrive fejl og mangler eller hvilken stand kolonihavehuset er i, men alene at sikre at Kolonihaveforbundets vurderingsregler overholdes, herunder at fastlægge en vurderingspris efter Kolonihaveforbundets regler.

Haveforeningens bestyrelse og det vurderingsudvalg, der udarbejder vurderingsrapporten kan ikke gøres ansvarlig for, om kolonihavehuset er behæftet med skjulte fejl og mangler.

2. Byggesagkyndig rådgivning

Vurderingsrapporten kan som anført ikke anvendes til at vurdere kolonihavehusets stand, herunder hvilke fejl og mangler, der måtte være ved kolonihavehuset.

Da kolonihavehuse ikke er underlagt samme detaljerede regulering som anden fast ejendom og da der kun meget sjældent udarbejdes en egentlig tilstandsrapport eller en elinstallationsrapport for et kolonihavehus, opfordres køber til – inden indgåelse af aftalen om køb - at lade kolonihavehuset og dets installationer undersøge og gennemgå ved egen byggesagkyndig rådgiver.

Hertil kommer, at det oftest ikke er muligt at forsikre sig mod skjulte fejl og mangler, og det er derfor endnu mere påkrævet, at køber foretager en grundig undersøgelse af kolonihavehuset og dets installationer inden købsaftalen indgås.

3. Bebyggelsens og installationers lovlighed

For kolonihavehuse gælder, at bebyggelsen skal være opført og udført i overensstemmelse med de regler, som er gældende for et sådant byggeri i det pågældende område.

Dette gælder hvad enten disse regler er beskrevet i haveforeningens vedtægter og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan, en tinglyst deklaration eller en skriftlig lejeaftale med jordejer. For aftræksystemer og vand- og afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med Bygningsreglementet samt, hvad kommunen ellers måtte have fastlagt af regler herfor.

Hvis det i forbindelse med vurderingen konstateres, at byggeri eller installationer ikke er i overensstemmelse med reglerne, skal sælger før salget søge dispensation fra reglerne på rette sted. Opnår sælger ikke en sådan dispensation er sælger forpligtet til at lovliggøre byggeriet og/eller installationerne før salget.

Bestyrelsen for haveforeningen kan kun i særlige undtagelsestilfælde give samtykke til, at køber overtager denne forpligtelse til lovliggørelse.

Hvis kolonihavehuset opfylder alle de regler, der gælder for bebyggelse mv. i området, er køber forpligtet til at acceptere den stand som kolonihavehuset i øvrigt måtte være i.

4. Mangler ved kolonihavehuset

Hvis der efter købet af kolonihavehuset opstår spørgsmål om skjulte mangler, er dette et forhold mellem køber og sælger, som er haveforeningen uvedkommende.

5. Tinglyst ejerskab (adkomst) i kolonihavehuset

Som køber af et kolonihavehus er det en god idé at sikre sig, at det fremgår af tingbogen, at sælger er adkomsthaver (ejer). Det er vigtigt, at der ikke er tinglyst en anden ejer fra tidligere salg af kolonihavehuset.

Der har været en del tilfælde, hvor efterfølgende ejere af et kolonihavehus ikke har sørget for, at de blev noteret som ejer. Det kan betyde, at den aktuelle ejer af kolonihavehuset kan blive påført store udgifter for at kunne dokumentere sit ejerskab til kolonihavehuset og få dette indført i tingbogen.

Hvis det fremgår af tingbogen, at en anden end sælger er adkomsthaver/ejer til kolonihavehuset, skal sælger inden overtagelsesdagen sørge for at få rettet (berigtiget) tingbogen, så købers ejerskab (adkomst) kan tinglyses. Mange haveforeninger tilbageholder en del af købesummen, indtil sælger har rettet (berigtiget) tingbogen.

Der skal i forbindelse med tinglysning af overdragelsen fra sælger til køber betales tinglysningsafgift efter gældende regler.

6. Sælgers pant i kolonihavehuset

Som køber skal man altid sikre sig, at man i forbindelse med køb af et kolonihavehus modtager en opdateret tingbogsattest. Herved kan køber sikre sig viden om, om der er pant i huset og hvem, der ejer kolonihavehuset.

Hvis sælger har pant i huset, er sælger forpligtet til at sikre, at dette pant kan aflyses i forbindelse med salget. Sælger skal derfor dokumentere, hvordan afløsningen vil ske. Dokumentation sker typisk via en skriftlig bekræftelse fra panthaver.

7. Købers lån i kolonihavehuset

Køber af et kolonihavehus kan i forbindelse hermed også have behov for at optage et lån. Långiver - en bank eller anden långiver vil ofte have, at man stiller sikkerhed for lånet, f.eks. i form af pant i kolonihavehuset.

Her er det vigtigt, at være opmærksom på, at da et kolonihavehus er en bygning på en lejet grund, er det ikke lige så let - som ved anden fast ejendom - at kunne tilbyde banken eller andre långivere sikkerhed i form af pant i kolonihavehuset.

Enkelte banker tilbyder et egentlig kolonihavelån - evt. med en øvre lånegrænse og som skal afvikles over typisk højst 10 år. Banken tager pant i huset og forlanger indtrædelsesret i haveloddets lejemål. Det betyder, at banken kan sætte køber ud af huset og overtage købers lejekontrakt for grunden, hvis køber ikke betaler sit lån i banken. Køber kan kontakte sin bank eller et realkreditinstitut for at høre om mulighederne. Nogle haveforeninger ønsker ikke at tiltræde/acceptere sådanne krav fra banker om indtrædelsesret, hvilket kan vanskeliggøre købers finansiering af kolonihavehuset.

8. Pant og tvangsauktion

Køber skal være opmærksom på, at hvis køber optager et lån med pant i kolonihavehuset skal bestyrelsen ophæve købers medlemskab af haveforeningen, hvis panthaver fremsætter begæring om salg af kolonihavehuset på tvangsauktion.

Hvis medlemskabet ophæves af denne grund, er bestyrelsen beføjet til at genudleje havelodden og sælge kolonihavehuset bedst muligt inden for den maksimale vurderingspris.