

Vejledning om køb og salg af kolonihaver

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

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. Nogle haveforeninger ejer dog selv jorden, som havelodderne ligger på. I så fald kaldes det en andelshave.

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.

2. Hvordan bliver man kolonihave-ejer ?

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. Ejerskab til huset, men ikke til havelodden

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

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

Når du har lejeret/brugsret til 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.

4. Hvilke love og regler gælder for kolonihaver ?

Lejekontrakten/brugsretsftalen vedr. havelodden samt haveforeningens vedtægter regulerer forholdet mellem foreningen og dens medlemmer. Haveforeningen kan derudover 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 havelodden, og dermed mister man også retten til at have sit kolonihavehus stående på havelodden.

Byggeri på og anvendelse af havelodden reguleres typisk i kommunens lokalplan, en tinglyst deklaration eller en lejekontrakt med jordejer. 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 (ildsteder og skorstene) og vand- og afløbsinstallationer.

Hvis det i forbindelse med vurderingen konstateres, at byggeriet 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.

5. 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 fastsætte en maksimal tilladt salgspris.

For yderligere information om vurdering henvises til "Vejledning til køber og sælger om vurdering".

Vurderingsudvalgets pris er den maksimalt tilladte salgspris. Huset kan altså ikke sælges til en pris, der er højere end denne pris. Den vurderingspris som vurderingsudvalget kommer frem til, er dog ikke nødvendigvis er den pris, som kolonihavehuset kan sælges for. Hvis der ikke er stor nok efterspørgsel efter kolonihavehuse i almindelighed eller sælgers kolonihavehus i særdeleshed, kan sælger 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 løsøre - 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.

6. Husets tilstand og mangler ved huset

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

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 maksimal salgspris 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.

Derfor opfordres køber til – inden indgåelse af købsaftalen - 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.

Sælger har naturligvis pligt til at 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 ordentligt, 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 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.

Hvis sælger i forbindelse med vurderingen eller salget har afgivet urigtige oplysninger om f.eks. installationers lovlighed, så risikerer sælger også at blive erstatningsansvarlig for de urigtige oplysninger.

7. Lovbestemte rettigheder

7.1. Tilstandsrapport/elinstallationsrapport (huseftersynsordningen)

Sælger har som udgangspunkt ansvaret for fejl og mangler ved byggeriet – herunder skjulte fejl og mangler. Efter reglerne i almindelig dansk ret kan sælger risikere at blive gjort ansvarlig for bygningsmangler i 10 år fra salget. Det betyder, at hvis kolonihavehuset har skjulte fejl eller mangler, 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.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder for kolonihavehuse på lejet jord og formentlig også for andels-kolonihavehuse. 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 overdragne 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 igen, at en vurderingsrapport IKKE er det samme som en tilstandsrapport).

7.2. Købers fortrydelsesret

Køber kan fortryde en aftale om køb af et kolonihavehus, hvis han/hun opfylder de betingelser, der fremgår nedenfor. Løsøre er ikke omfattet af fortrydelsesretten, så en køber kan ikke fortryde køb af løsøre, medmindre han/hun fortryder køb af kolonihavehuset.

Sælgeren eller dennes repræsentant samt haveforeningen skal have skriftlig besked om det inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag, aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Aftalen kan godt være indgået inden underskrift på selve købsaftalen, hvis både køber og sælger f.eks. har accepteret handlen på en mail inden da. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

For at fortryde købet, skal køber endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Selv om foreningen er involveret i salget, så er fortrydelsesret et mellemværende mellem køber og sælger. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en repræsentant f.eks. haveforeningen, kan foreningen dog godt modtage beløbet på sælgers vegne.

Hvis køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgers disposition.

Hvis køber har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på huset, skal køber inden 6-dages fristens udløb tilbageføre huset til i væsentlighed samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis køber eller andre, der har haft adgang til ejendommen på købers vegne, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

8. Ejerskab og pant i tingbogen

Et blad i tingbogen er en slags "registreringsattest" på huset, som viser, hvem der ejer huset, og om der er pant i huset.

8.1. Tinglyst ejerskab (adkomst) i kolonihavehuset

Tingbogen viser, om der er registreret en ejer på huset - eller en såkaldt "adkomst", som det hedder i tingbogen. Hvis der én gang er registreret en ejer i tingbogen, er det derfor nødvendigt også at tinglyse et nyt ejerforhold (via et skøde), da det ellers senere kan være svært at dokumentere, hvem der ejer huset. Dette gælder altså også, selv om der ikke er pant i huset. Hvis der ikke er registreret en ejer på huset, behøver man ikke at tinglyse de ændrede ejerforhold.

Ved salg af et kolonihavehus er det derfor vigtigt, at både køber og sælger sikrer, at det fremgår af tingbogen, at sælger rent faktisk er registreret som ejer af huset, HVIS der er registreret noget på et bygningsblad i tingbogen. 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.

8.2. Sælgers pant i kolonihavehuset

Hvis der er registreret noget i tingbogen vedr. det pågældende kolonihavehus, så skal man som køber 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.

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

9. Særligt for købere – hvis du vil optage lån i huset

Køber af et kolonihavehus kan i forbindelse med handlen 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 du som køber af huset ikke ejer jorden, 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.

Køber skal være opmærksom på, at hvis køber optager et lån med pant i kolonihavehuset skal bestyrelsen ophæve købers medlemskab af haveforeningen, hvis pantkøber senere 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.

10. Særligt for sælgere – om købesummens udbetaling, skat og ydelser til foreningen

Købesummens betaling

Hvis købesummen deponeres hos foreningen, vil købesummen først kunne frigives til sælger, når alle betingelser for handlen i henhold til købsaftalen er opfyldt.

Ydelser til foreningen i salgsperioden

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen hæfter sælger for enhver forfalden pengeydelse til foreningen i form af haveleje m.m., indtil bebyggelsen er fjernet eller til overdragelse til ny lejer har fundet sted.