

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

Denne information er ikke en udtømmende opregning af regler og bestemmelser på området for handel med kolonihavehuse og kan derfor ikke erstatte rådgivning herom. Ved overdragelse af et kolonihavehus skal der udarbejdes en købsaftale, hvortil nærværende information vil indgå som en del af aftalegrundlaget.

1. Kolonihavehuse

1.1. Hvad er en kolonihave ?

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 normalt opføres huse til dag- og natophold, men ikke til helårsbeboelse. Derudover kan der bygges til opbevaring af redskaber mv.

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.

1.2. Hvordan bliver man kolonihaveejer ?

Hvis man gerne vil købe et kolonihavehus, er det nemmest at kontakte 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.

Ifølge Kolonihaveforbundets vedtægter kan man ikke blive optaget i en kolonihaveforening, uden at haveforeningens bestyrelse er inddraget. Man kan heller ikke være optaget i mere end én kolonihaveforening under Kolonihaveforbundet.

1.3. Særlige kendetegn for kolonihaver

Et særligt kendetegn ved kolonihaver i forhold til anden fast ejendom, er at man skelner skarpt mellem selve kolonihaven (grunden) og en eventuel bebyggelse - altså et kolonihavehus. Kolonisten lejer jorden og har inden for visse rammer lov til at bygge på grunden.

Den enkelte kolonist lejer sin grund af eller gennem haveforeningen. I mange kommuner er det en betingelse, at man bor i kommunen, hvis man ønsker at leje en kolonihave.

Er der bygget et kolonihavehus på grunden, vil det være den tidligere lejer, som sammen med haveforeningen står for salget af dette.

1.4. Offentlig adgang

I nye kolonihaveområder må alle og enhver færdes til fods på veje og stier i dagtimerne i sommerhalvåret, og i ældre kolonihaveområder vil der også ofte være adgang for offentligheden.

1.5. Kolonihaveforbundet

Kolonihaveforbundet er en landsdækkende sammenslutning af godt 400 kolonihaveforeninger med 40.000 medlemmer. Medlemmerne udgør tilsammen godt 2/3 af Danmarks kolonihavefolk. Kolonihaveforbundet er upolitisk og som sådan ikke knyttet til noget bestemt parti.

2. Hvilke love og regler gælder for kolonihaver ?

2.1. Lovgivning og lokalplaner

Kolonihaver er omfattet af Kolonihaveloven og Planloven. Det er især de enkelte kommuners lokalplaner som indeholder diverse regler, som gælder for haveforeningens huse og område.

En lokalplan kan eventuelt forbyde overnatning i kolonihavehuset i vinterhalvåret. Kommunen fastlægger også regler for byggeri i kolonihaver og kan stille betingelser for, hvem der kan leje en kolonihave.

Derudover kan der være lokale krav, fx 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.

2.2. Lejekontrakt med jordejer

Den enkelte haveforening har som regel lejet eller genudlejet den jord, som udgør foreningens område. I lejekontrakten med jordejeren er der forskellige regler, som foreningen skal følge. Det kan f.eks. være byggegrænser, regler for vinterophold mv.

2.3. Deklarationer

Kolonihaveområderne er typisk reguleret af tinglyste deklarerationer/servitutter med bestemmelser om områdets og de enkelte havelodders anvendelse, bebyggelse og tekniske installationer. Deklarationerne gælder umiddelbart i forhold til selve foreningerne, som herefter har ansvaret for at håndhæve eventuelle overtrædelser i forhold til de enkelte medlemmer/kolonister.

2.4. Lejekontrakt med det enkelte medlem

Da man som køber af et kolonihavehus køber en bygning på lejet grund, skal der særskilt udarbejdes en lejeaftale mellem køber og ejer af grunden, hvorpå kolonihavehuset er beliggende.

Det er for køber vigtigt, at kunne blive lejer i haveforeningen, hvorfor det for køber skal være en betingelse for handlen, at der mellem køber og udlejer indgås lejeaftale om købers leje af grunden.

Såfremt dette ikke er dokumenteret senest på overtagelsesdagen, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen uden omkostninger for køber.

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 miste retten til kolonihaven – altså retten til at leje grunden.

2.5. Vedtægter

Haveforeningens vedtægter regulerer forholdet mellem foreningen og dens medlemmer. Det er særdeles vigtigt, at have et godt kendskab til haveforeningens vedtægter, idet en overtrædelse af disse kan betyde, at man kan ekskluderes fra foreningen og miste retten til kolonihaven – altså retten til at leje grunden.

2.6. Ordensregler

Haveforeningen kan 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. Der kan også være ganske detaljerede regler for bebyggelse, dens udseende, højde osv. Derudover kan der være regler om deltagelse i fællesarbejde, om dyr eller om nattero efter et bestemt klokkeslæt.

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

Man vil dog stadig være ejer af et eventuelt kolonihavehus på grunden, men den nye lejer af grunden vil ikke være forpligtet til at overtage kolonihavehuset.

Du kan som regel få information om de gældende ordensregler i haveforeningen ved at henvende dig til haveforeningens bestyrelse.

2.7. Bygningsreglements bestemmelser om aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer

Der findes ikke – som for anden fast ejendom – regler for opførelse af kolonihavehuse. Kolonihavehuse kan i henhold til Bygningsreglementet som udgangspunkt opføres uden tilladelse og anmeldelse, når blot Bygningsreglementets bestemmelser overholdes og der ikke i lokalplanen er opstillet krav til sådanne bebyggelser.

Bygningsreglementet (seneste udgave er BR 2010) indeholder i kapitel 8 bestemmelser som gælder for kolonihavehuses aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer. Således skal kolonihavehusets aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer opfylde kravene i Bygningsreglementet og være både i lovlig og i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

2.8. Vurderingsregler for kolonihavehuse

Alle medlemmer af Kolonihaveforbundet er underlagt Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Disse vurderingsregler er vedtaget for at forhindre kapitalvindig og at kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som ikke er et udtryk for husets aktuelle beskaffenhed, men snarere kan opnås fordi brugsretten til havelodden er attraktiv. For mere viden om, hvordan kolonihavehuse vurderes henvises til "Vejledning til købere og sælgere om vurdering".

Som følge af vurderingsreglerne skal haveforeningens bestyrelse medvirke ved alle overdragelser af kolonihaver. Bestyrelsens medvirken skal ske, fordi bestyrelsen skal godkende køber af en kolonihave og fordi bestyrelsen skal udpege - og generalforsamlingen godkende eller vælge - et vurderingsudvalg, der skal vurdere kolonihavehuset for at fastsætte en maksimalpris, som kolonihavehuset kan sælges til – mere herom nedenfor.

2.9. Fastsættelse af prisen på et kolonihavehus

a) Maksimalpris

Den vurdering og værdiansættelse, som forud for et salg skal foretages skal omfatte haveloddens anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar.

Den vurdering som vurderingsudvalget udarbejder er ikke nødvendigvis den salgspris sælger kan få for sit kolonihavehus m.v. Der er tale om en maksimalpris, som sælger maksimalt må forlange at få for sit kolonihavehus m.v. Hvis der imidlertid ikke er stor nok efterspørgsel efter kolonihavehuse i almindelighed eller sælgers kolonihavehus i særdeleshed, kan sælger være nødsaget til at sælge til en pris der er lavere end vurderingsprisen.

b) Penge under bordet

Omvendt kan der være så stor efterspørgsel efter et kolonihavehus, at en køber er villig til at betale mere end vurderingsprisen. Her skal man 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.

c) Løsøre

Løsøre må højst udgøre 25 % af den samlede maksimale pris, dog højst 65.000 kr.

Sælger kan ikke betinge et salg af kolonihavehuset af en forpligtelse for køber til samtidig køb af løsøre. Køber kan således afvise, at ville købe løsøre i forbindelse med handlen.

2.10. Forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom

2.10.1. Sælgers hæftelse for mangler og sælgers mangelsansvar og købers fortrydelsesret - Lov forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom omfatter bygninger på lejet grund, hvorfor lovens ordning om sælgers fritagelse for ansvar for skjulte fejl og mangler og lovens ordning om købers fortrydelsesret, kan finde anvendelse på handlen.

Da udarbejdelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport er temmelig dyrt i forhold til salgspriser på kolonihavehuse, er det ikke ofte, at ordningen bliver brugt. Sælger vil derfor i langt de fleste tilfælde fortsat kunne hæfte for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset i en periode på op til 10 år efter overdragelsen.

2.10.2. Tilstandsrapport – elinstallationsrapport

Såfremt sælger vælger at benytte ordningen, skal køber forud for handlens indgåelse blandt andet modtage en gyldig tilstandsrapport og en gyldig elinstallationsrapport.

2.10.3. Ejerskifteforsikring

Sælger skal endvidere fremlægge et tilbud på en ejerskifteforsikring, der dækker skjulte fejl og mangler.

2.10.4. Fortrydelsesret

Da lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom som nævnt også omfatter bygninger på lejet grund, kan køber fortryde og træde tilbage fra en indgået aftale i op til 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Hvis køber fortryder købet mister køber sin plads på en eventuel venteliste i haveforeningen.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælger (eller en der repræsenterer sælger) og haveforeningen inden fristens udløb. Tilsvarende skal et beløb på 1 % af den aftalte købesum være kommet frem til sælger eller en repræsentant for sælger inden fristens udløb.

Det er uden betydning, om der til købsaftalen er knyttet vilkår om godkendelse af bank, advokat, foreningsbestyrelsen eller lignende.

2.11. 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. Købesummen vil ikke kunne frigives til sælger før alle betingelser for handlen i henhold til købsaftalen er opfyldt.

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

3.1. 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.

Vurderingsrapporten er udarbejdet for at fastlægge en maksimalpris, der skal forhindre kapitalvinding og at kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som ikke er et udtryk for husets aktuelle beskaffenhed, men snarere kan opnås fordi brugsretten til havelodden er attraktiv.

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

3.2. Byggesagkyndig rådgivning

Vurderingsrapporten kan som anført ikke anvendes som grundlag for en vurdering af kolonihavehusets stand, herunder hvilke fejl og mangler der måtte findes 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 - forud for indgåelse af aftale 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, hvorfor det er endnu mere påkrævet, at køber foretager en grundig undersøgelse af kolonihavehuset og dets installationer forud for indgåelse af købsaftale om køb af kolonihavehus.

3.3. Bebyggelsens og installationers lovlighed

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

Hvis kolonihavehuset opfylder disse krav, er køber forpligtet til at acceptere den stand som kolonihavehuset i øvrigt måtte være i.

Dette gælder hvad enten disse forskrifter er beskrevet i haveforeningens vedtægter og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en på området tinglyst deklaration eller gennem en skriftlig lejeaftale med det samlede haveareals udlejer. For aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med Bygningsreglementet samt, hvad kommunen ellers måtte have fastlagt af regler herfor.

Kan der i forbindelse med vurderingen konstateres afvigelser i byggeriet, skal sælger oplyses om, at sælger før et salg på rette sted skal søge dispensation fra de gældende forskrifter. Opnår sælger ikke en sådan dispensation er sælger forpligtet til at lovliggøre byggeriet og/eller installationerne forud for et salg. Bestyrelsen for haveforeningen kan i særlige tilfælde undtagelsesvist give samtykke til, at køber overtager denne forpligtelse til lovliggørelse.

I disse tilfælde kan bestyrelsen uden yderligere varsel forlange kolonihavehuset solgt eller fjernet og ophæve købers medlemskab af foreningen, hvis køber ikke har gennemført lovliggørelsen inden den fastsatte frist.

3.4. Ejerskab (adkomst) og pant i kolonihavehuset

3.4.1. Ejerskab/Adkomst

Køber af et kolonihavehus skal sikre sig, at det af tingbogen fremgår, at sælger er adkomsthaver (ejer).

Når der én gang er tinglyst en ejer, er det nødvendigt ved hvert ejerskifte at få noteret den nye ejer af kolonihavehuset i tingbogen. Hvis kolonihavehuset nedrives eller bortfjernes, skal det selvstændigt oprettede blad i tingbogen slettes.

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.

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

3.4.2. Pant i et kolonihavehus

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.

Køber af et kolonihavehus kan i forbindelse med fremskaffelse af købesummen have også 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 långiver sikkerhed i form af pant i kolonihavehuset.

Realkreditlån gives med pant i fast ejendom, og det kan være vanskeligt at opnå et realkreditlån i forbindelse med køb af et kolonihavehus.

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.

Grunden ejes som anført oftest af en anden end kolonisten, hvorfor det alene er kolonihavehuset, der kan pantsættes.

Haveforeningen kan i forbindelse med pantsætning af kolonihavehuset forlange, at ejeren af brugsretten til haveloddet underskriver en erklæring om pantsætning af kolonihavehuset. I en sådan erklæring vil ejer af kolonihavehuset typisk bekræfte, at denne accepterer, at haveforeningens bestyrelse skal ophæve medlemskab og brugsret til havelodden, hvis haveforeningen fra en kreditor, der har pant i kolonihavehuset, modtager oplysning om, der er iværksættes retsskridt til realisation af pantet. Endvidere accepterer ejeren af kolonihavehuset, at bestyrelsen kan sælge såvel brugsret til havelodden som kolonihavehuset bedst muligt.

3.4.3. 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 pantaver fremsætter begæring om salg af kolonihavehuset på tvangsauktion.

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

Panthaver vil i en sådan situation modtage transport i salgsprovenuet efter fradrag af haveforeningens tilgodehavende, herunder advokatomkostninger m.v. mod indeståelse for aflysning af pantet.