

INFORMATION TIL SÆLGER 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.

Salg af et kolonihavehus

1. Vurdering og salgspris

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.

I praksis betyder det, at sælger forud for et salg skal have besøg af et vurderingsudvalg, som skal foretage en vurdering. Til brug for denne vurdering er det vigtigt, at sælger oplyser vurderingsudvalget om såvel evt. udførte forbedringer som evt. mangler ved kolonihaven.

For at kunne dokumentere sådanne evt. udførte forbedringer vil det være en fordel for sælger at kunne fremvise kvitteringer for købte materialer og udført arbejde. Nogle arbejder vil i forbindelse med vurderingen blive betragtet som almindelig vedligeholdelse og ikke en forbedring - og vil derfor ikke nødvendigvis kunne medføre en højere vurdering af kolonihaven.

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".

Som sælger skal man være opmærksom på, at den vurderingspris som vurderingsudvalget kommer frem til, 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 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.

Sælger kan i forbindelse med vurderingen hverken gøre vurderingsudvalget eller haveforeningens bestyrelse ansvarlig for vurderingen, medmindre disse har begået grove fejl.

2. Løsøre

Til brug for den vurdering, som skal foretages i forbindelse med et salg, skal sælger udarbejde en liste over det løsøre, som ønskes solgt. Prisen for løsøre må højst udgøre 20 % af den samlede maksimale salgspris, dog maks 65.000 kr. Som sælger skal du være opmærksom på, at du ikke må stille som betingelse for handlen, at køber skal købe løsøret. Køber har med andre ord ret til at afvise at købe løsøret.

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 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.

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.

4. Tilstandsrapport

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 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, 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 bør - med henvisning til kolonihavehusets særegne karakter - fraskrive sig ethvert ansvar for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset og dets installationer i købsaftalen.

5. 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 bør - med henvisning til kolonihavehusets særegne karakter - fraskrive sig ethvert ansvar for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset og dets installationer i købsaftalen.

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

6. 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.

7. Ejerskab (adkomst) og pant i kolonihavehuset

Ved salg af et kolonihavehus er det vigtigt, at sælger sørger for, at det fremgår af tingbogen, at sælger er adkomsthaver (ejer) af kolonihavehuset.

Sælger skal derfor sikre sig, at der ikke er tinglyst anden adkomst/ejerskab til kolonihavehuset fra tidligere salg af kolonihavehuset.

Hvis det fremgår af tingbogen, at en anden end sælger er adkomsthaver/ejer til kolonihavehuset, skal sælger derfor 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.

Såfremt sælger har taget et lån med tinglyst pant i kolonihavehuset, er sælger forpligtet til at sikre, at dette pant kan aflyses af tingbogen i forbindelse med salget. Sælger skal forud for indgåelse af købsaftale skriftligt dokumentere på hvilke vilkår panthaver vil afløse det tinglyste pant. Oplysninger herom kan fås direkte hos panthaver, som oftest en bank.

8. 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.

9. Købesummens betaling

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.

10. Skat

Overdragelse af et kolonihavehus er som udgangspunkt skattefrit, hvis betingelserne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 er opfyldt, hvilket oftest er tilfældet.