

INFORMATION TIL SÆLGER 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 denne information vil indgå som en del af aftalegrundlaget.

Salg af et kolonihavehus

1. Vurdering og salgspris

Alle medlemmer af Kolonihaveforbundet er underlagt Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som er vedtaget for at 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.

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 og værdiansættelse, som forud for et salg skal foretages skal omfatte 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 vurdering som vurderingsudvalget udarbejder ikke nødvendigvis er den salgspris, man kan få for sit kolonihavehus m.v. Der er tale om en maksimalpris, som kolonihavehuset kan sælges til. Hvis der imidlertid ikke er stor nok efterspørgsel efter kolonihavehuse i almindelighed eller sælgers kolonihavehus i særdeleshed, kan man være nødsaget 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 værdiansættelsen hverken gøre vurderingsudvalget eller haveforeningens bestyrelse ansvarlig for værdiansættelsen, medmindre disse har begået grove fejl.

2. Løsøre

Til brug for den vurdering som skal foretages i forbindelse med et salg skal sælger udarbejde liste over det løsøre, som ønskes solgt. Prisen for løsøre må højst udgøre 20 % af den samlede maksimale værdiansættelse, dog maks 65.000 kr. Som sælger er det vigtigt, at være opmærksom på, at et salg af kolonihavehuset ikke kan betinges af en forpligtelse for køber til samtidig køb af løsøre. Køber kan således afvise, at ville købe løsøre i forbindelse med handlen.

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.

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 skal søge dispensation på rette sted 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 kun i særlige undtagelsestilfælde give samtykke til, at køber overtager denne forpligtelse til lovliggørelse.

4. Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom omfatter bygninger på lejet grund.

Sælger vil derfor som udgangspunkt kunne blive omfattet af lovens ordning om sælgers fritagelse for ansvar for skjulte fejl og mangler og lovens ordning om købers fortrydelsesret.

Hvis sælger derfor får udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, samt et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyder at betale halvdelen af præmien til forsikringen, er sælger omfattet af reglerne i loven. Dvs. sælger kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset. Det er fuldstændig frivilligt for sælger, om han vil anvende ordningen.

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.

a) Tilstandsrapport – elinstallationsrapport

Såfremt sælger vælger at benytte ordningen skal sælger i givet fald bære alle omkostninger til udarbejdelse og indhentelse af rapporter.

b) Ejerskifteforsikring

Såfremt sælger vælger at benytte ordningen og får udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport, skal sælger ligeledes fremskaffe et ejerskifteforsikringstilbud til køber og skal – hvis køber tegner ejerskifteforsikringen – også betale halvdelen af den billigst tilbudte ejerskifteforsikringspræmie. Denne betaling skal ske til køberen, når køber overfor sælger dokumenterer, at en ejerskifteforsikring er tegnet.

c) Fortrydelsesret

Som nævnt omfatter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også bygninger på lejet grund. Dette betyder, at køber kan fortryde en indgået aftale i op til 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælgeren (eller en der repræsenterer sælgeren) 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 aftalen er knyttet vilkår om godkendelse af bank, advokat, foreningsbestyrelsen eller lignende.

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.

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.

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 risikere at hæfte for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset i en periode på op til 10 år efter overdragelsen. Sælger vil som følge heraf med fordel og med henvisning til kolonihavehusets særegne karakter fraskrive sig ethvert ansvar for skjulte fejl og mangler ved kolonihavehuset og dets installationer i købsaftalen.

6. Ejerskab (adkomst) og pant i kolonihavehuset

Ved salg af et kolonihavehus er det vigtigt, at sælger sørger for at det af tingbogen fremgår, 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.

Fremgår det af tingbogen, at en anden end sælger er adkomsthaver 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 optaget lån mod 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 aflyse det tinglyste pant. Oplysninger herom kan fås direkte hos panthaver, som oftest en bank.

7. 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.

8. 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. Denne resterende del af købesummen vil først kunne frigives til sælger, når alle betingelser for handlen i henhold til købsaftalen er opfyldt.

9. Skat

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