



# VEJLEDNING OM KØB OG SALG AF KOLONIHAVEHUSE

***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. Det betyder bl.a., at du ikke kan forvente at tjene penge på din kolonihave, og det skal du have med i dine overvejelser, når du køber et kolonihavehus.

## 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. 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.

Kort sagt er der to aftaler, der skal indgås, når du køber en kolonihave:

- En lejeaftale eller brugsretsaftale på havelodden, som skal indgås med foreningen.
- En købsaftale som skal indgås med sælger om det byggeri, der står på havelodden.

Som medlem af haveforeningen er det vigtigt, at du har enten en lejeaftale eller en brugsretsaftale på havelodden med haveforeningen, da blot et medlemsbevis vil kunne skabe uklarheder i forhold til lovgivning vedrørende din brugsret til havelodden.



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 ekskluderes fra foreningen og mister retten til kolonihaven – altså retten til at benytte havelodden.

Når du har lejeret/brugsret til en havelod, har du herefter lov til at bygge på havelodden inden for visse rammer. Dette kan du læse mere om nedenfor under afsnit 4. 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. Det vil normalt være en betingelse for at indgå en lejeaftale, at du samtidig køber den bebyggelse, som er opført på havelodden. Der vil blive udarbejdet en købsaftale, som vedrører byggeriet på havelodden.

#### **4. HVILKE LOVE OG REGLER GÆLDER FOR KOLONIHAVER?**

Lejekontrakten/brugsretsftalen vedrørende 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 hovedlejekontrakt med jordejer. Haveforeningen, den stedlige kreds eller kommunen kan oplyse dig om reglerne i den enkelte haveforening. Bygningsreglementet (seneste udgave er BR 2018) finder som udgangspunkt også anvendelse for kolonihavehuse. Findes der imidlertid lokalplaner eller deklARATIONER for området, som regulerer forhold omkring bygninger i foreningen, er det alene bestemmelserne i bygningsreglementet vedrørende kolonihavehuses aftræksystemer (ildsteder og skorstene) og vand- og afløbsinstallationer, som finder anvendelse.

Hvis byggeriet ikke er i overensstemmelse med reglerne, skal sælger før salget søge dispensation fra reglerne på rette sted. Opnår sælger ikke en 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. Disse tilfælde vil navnlig finde sted, hvis sælger f.eks. er et dødsbo eller af andre årsager ikke vil være i stand til selv at lovliggøre de ulovlige forhold.

Hvis køber overtager forpligtelsen til lovliggørelse, vil bestyrelsen fastsætte en frist for lovliggørelse. Hvis køber overtager sælgers forpligtelse til lovliggørelse, vil det typisk have indflydelse på prisen for huset, men det er et noget, som køber og sælger må afklare.



## 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 om vurdering af kolonihavehuse".

Vurderingsrapporten angiver den maksimalt tilladte salgspris. Huset kan altså aldrig sælges til en pris, der er højere end vurderingsprisen.

Man skal være opmærksom på, at vurderingsprisen/maksimalprisen i rapporten ikke altid er udtryk for den pris, som huset rent faktisk kan sælges for, idet husene mange steder sælges langt billigere. Den reelle salgspris afhænger derfor ofte af udbud og efterspørgsel i området, husets stand mv. Den maksimale salgspris kan derfor ikke umiddelbart lægges til grund ved eksempelvis beregning af arveafgift eller optagelse af lån. Her er man nødt til at foretage en mere konkret vurdering af priserne i den pågældende forening.

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 både køber og sælger være opmærksom på, at et kolonihavehus ikke må sælges til overpris, det vil sige 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 værdiløst løvsøre - kan kræve merprisen retur fra sælger.

### Løvsøre

Løvsøre er diverse tilbehør til kolonihavehuset og eventuel anden bebyggelse, som ikke "sidder fast" på huset. Som eksempel kan nævnes hvidevarer, møbler, gardiner, lamper osv. Prisen for løvsøre må højst udgøre 20 % af vurderingsprisen (ekskl. foreningsmæssig værdi/andelsværdi), dog højst kr. 65.000. Det er en forudsætning, at de enkelte elementer i løvsøret ikke allerede indgår i vurderingen af huset og haven.

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

Hvis du som køber overvejer at købe løvsøret, skal du være opmærksom på, at løvsørelisten er udarbejdet af sælger. Vurderingsudvalget har ikke forholdt sig til indholdet i løvsørelisten; kun at den samlede pris ikke overstiger max-prisen for løvsøre. Det er derfor dig selv, der skal godkende løvsørelisten og sikre dig, at løvsøret rent faktisk er til stede og har den angivne værdi.

## 6. HUSETS TILSTAND OG MANGLER VED Huset

Hvis der efter købet af kolonihavehuset opstår spørgsmål om skjulte mangler ved huset, 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 andet 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. Rapporten skal alene sikre, at Kolonihaveforbundets vurderingsregler overholdes, og fastlægge en maksimal salgspris.

Haveforeningens bestyrelse og det vurderingsudvalg, der udarbejder vurderingsrapporten, kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle fejl og mangler ved kolonihavehuset.

Køber opfordres til – inden indgåelse af købsaftalen – at lade en byggesagkyndig rådgiver gennemgå kolonihavehuset og dets installationer. Det er som regel ikke muligt at forsikre sig mod skjulte fejl og mangler i kolonihavehuse, og det gør en grundig undersøgelse endnu mere påkrævet.

Sælger har pligt til at oplyse om alle forhold omkring kolonihavehuset (dets stand, dets defekter eller mangler mv.), der kan have betydning for den pågældende købers beslutning om at købe huset. 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 let bliver oversvømmet ved skybrud eller lignende.

Hvis sælger tilsidesætter denne oplysningspligt, risikerer sælger at komme til at hæfte for forhold, som han burde have oplyst køber om og dermed at skulle tilbagebetale en del af købesummen som et afslag i denne og eventuelt erstatning.

Kolonihaveforbundet har i den forbindelse indgået en aftale med OBH-Gruppen, hvorefter sælger har mulighed for at få udarbejdet en besigtigelsesrapport af en byggesagkyndig. En sådan besigtigelsesrapport har ikke samme juridiske status som en tilstandsrapport, men har i stedet til formål at belyse ejendommens tilstand og konstatere eventuelle skader i forbindelse med et salg. En besigtigelsesrapport giver dermed et bedre beslutningsgrundlag for køber, samt er med til at give større sikkerhed for, at sælger overholder sin oplysningspligt. Rapportens udarbejdelse vil derfor i mange tilfælde også resultere i færre tvister mellem køber og sælger efterfølgende, da køber ikke kan påberåbe sig punkter, som vedkommende er blevet gjort bekendt med inden handlen. Hvis sælger er et dødsbo, skal køber være ekstra opmærksom på husets stand, da et dødsbo ikke på samme måde har kendskab til huset, og derfor ikke kan oplyse om evt. fejl og mangler.

Det er en forudsætning for, at køber kan opnå erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, at køber kan dokumentere, at der er tale om en mangel, som var til stede på overtagelsesdagen. Jo længere tid der går fra, at køber har overtaget huset, jo sværere bliver det. Køber skal derfor sørge for at gå huset igennem – igen – efter overtagelsen og reklamere inden rimelig tid overfor sælger, hvis der konstateres fejl eller mangler.

Da kolonihavehuse ofte er præget af en høj grad af selvbyg og generelt kan være bygget af ringere materialer end almindelige huse, kan det i praksis være svært at få medhold i et krav om mangler. Dette bør køber tage højde for, når huset gennemgås inden købsaftalen.



Omvendt skal sælger som udgangspunkt oplyse køberen om evt. selvbyg for at undgå at tilsidesætte sin oplysningspligt, og dermed ifalde erstatningsansvar.

## 7. LOVBESTEMTE RETTIGHEDER

### 7.1. Tilstandsrapport/elinstallationsrapport (huseftersynsordningen)

Sælgers ansvar for mangler, som blev behandlet ovenfor, gælder i op til 10 år fra overtagelsesdagen. Sælger har dog mulighed for at benytte sig af huseftersynsordningen og dermed få begrænset sit ansvar for mangler.

Huseftersynsordningen gælder for kolonihavehuse både på lejet jord og i andelshaveforeninger. Reglerne betyder, at en sælger af et kolonihavehus kan vælge at fremlægge en tilstandsrapport, elinstallations-rapport, et tilbud på ejerskifteforsikring og et skriftligt tilbud om at betale halvdelen af præmien for forsikringen. 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. Dette gælder også, selvom sælger får afslag på at tegne ejerskifteforsikring. Et sådant afslag kan f.eks. være begrundet i husets ringe stand.

Da anvendelse af huseftersynsordningen er temmelig dyrt i forhold til priserne på kolonihavehuse, ser vi sjældent ordningen anvendt i praksis. Tilstandsrapporter er dog blevet lidt billigere de seneste år, og for nyere huse i områder med kloak mv., kan det være værd at overveje at få udarbejdet en tilstandsrapport, men sælger bør altid selv foretage en afvejning mellem husets pris og prisen på tilstandsrapporten. (Bemærk igen, at en vurderingsrapport IKKE er det samme som en tilstandsrapport og ikke har nogen relevans i forhold til denne ordning).

### 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.

Ønsker køber at anvende fortrydelsesretten og træde tilbage fra købet, skal sælgeren eller dennes repræsentant samt haveforeningen 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.

Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

For at fortryde købet, skal køber 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 kolonihavehuset i brug, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille kolonihavehuset 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 bebyggelsen på købers vegne, har beskadiget eller forringet bebyggelsen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

For at undgå, at der opstår en situation, hvor køber vælger at gøre brug af sin fortrydelsesret efter, at vedkommende har overtaget huset og f.eks. er gået i gang med et stort renoveringsarbejde og derfor får svært ved at opfylde ovenstående krav om at tilbagebringe huset i væsentligt samme stand som ved før indgrebet, anbefaler forbundet, at overtagelsesdatoen først ligger mindst 6 hverdage efter underskriften af købsaftalen.

Hvis der er tinglyst skøde og dermed adkomst (ejerskab) til køber, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at adkomsten kan blive aflyst igen.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv (forkortet LFFE).

## **8. EJERSKAB OG PANT I TINGBOGEN**

Et blad i tingbogen er en slags "registreringsattest" på huset, som viser, hvem der ejer huset, og om huset er blevet brugt til at stille sikkerhed for en gæld (pant).

### **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, skal alle kommende ejere af huset også tinglyse deres adkomst. Dette gælder helt frem til det tidspunkt, hvor huset eventuelt rives ned.

Adkomsten følger huset, og når huset rives ned, skal adkomsten til det nedrevne hus aflyses. Registreringen kan ikke videreføres til det nye hus. Så hvis ejer har behov for at finansiere byggeri af et nyt hus, og der skal tinglyses et pantebrev som sikkerhed for lånet, må ejer starte forfra og kontakte en landinspektør, som måler huset op og placerer det på hovedmatriklen. Herefter kan der tinglyses adkomst til det nye hus.

Hvis der ikke er tinglyst en ejer på huset, behøver man ikke at tinglyse de ændrede ejerforhold.

Ved salg af et kolonihavehus er det vigtigt, at sælger indhenter en tingbogsattest, som fremlægges for køber. Dermed kan begge parter se, om der er tinglyst adkomst og pant på huset.

Der har været en del tilfælde, hvor efterfølgende ejere af et kolonihavehus ikke har sørget for, at de blev noteret som ejer i tingbogen. Det kan betyde, at den aktuelle, faktiske ejer af kolonihavehuset kan blive påført store udgifter for at få rettet op på ejerforholdene 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. Hvis købesummen bliver deponeret hos en konto i haveforeningen, vælger mange foreninger at tilbageholde en del af købesummen, indtil sælger har rettet (berigtiget) tingbogen.

På grund af de mange problemstillinger, der kan opstå i forbindelse med adkomst mangler, opfordrer forbundet til, at sælger altid fremlægger en tingbogsattest ved salg af kolonihavehuse.

Der skal i forbindelse med tinglysning af overdragelsen fra sælger til køber betales tinglysningsafgift efter gældende regler. Om det er køber eller sælger, der skal afholde udgifterne i forbindelse med berigtigelse af adkomst/ejerskab i tingbogen, bør reguleres i købsaftalen mellem parterne.

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

Er der tale om et ejerpantebrev, kan sælger tilbyde køber at overtage pantet. Dette vil være relevant, hvis køber selv skal optage lån med sikkerhed i huset, da køber på denne måde sparer omkostninger til tinglysning af nyt pantebrev. Overtagelse af et ejerpantebrev vil naturligvis forudsætte, at eventuelt underpant i ejerpantebrevet bliver indfriet af sælger.

Derudover er det også muligt i forbindelse med handlens berigtigelse, at sælgers pant (bortset fra skadesløsbreve) kan blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Såfremt køber ønsker at optage pant i kolonihavehuset, har vedkommende derefter mulighed for at anvende afgiftspantebrevet til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion, da køber i så fald slipper for at betale tinglysningsafgift endnu en gang. Køber skal dog i denne forbindelse være opmærksom på, at såfremt han/hun ønsker at gøre brug af denne mulighed, har han/hun ikke mulighed for at forhøje hovedstolen. Derudover er det stadig et krav, at hovedstolen på det gamle pantebrev (sælgers) aflyses med den andel af hovedstolen, som køber har modregnet på det nye pantebrev. Hvis der er tinglyst pant til en tidligere ejer, skal dette pant også aflyses af tingbogen. Det kan være en svær opgave, da gamle pantebreve kan være bortkommet. I så fald skal man igennem en såkaldt mortificering af pantebrevet, hvor det erklæres dødt og borte. Dette sker via domstolene og tager et års tid. I denne periode vil haveforeningerne tilbageholde et beløb maksimalt svarende til hovedstolen på pantebrevet som sikkerhed for eventuel gæld – men dette bør også reguleres i købsaftalen.

## 9. SÆRLIGT FOR KØBERE – HVIS DU VIL OPTAGE LÅN I HUSET

Som køber af et kolonihavehus kan du i forbindelse med handlen have behov for at optage et



lån. Långiver, som f.eks. en bank, 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. Nogle banker kræver, at der underskrives et tillæg til lejekontrakten, som giver banken adgang til at indtræde i lejekontrakten, hvis køber misligholder lånet. Dette tillæg sætter nogle grænser for foreningens råden i forhold til lejekontrakten, og vi anbefaler foreningerne, at sådanne tillæg afvises.

Hvis foreningen anvender forbundets standardvedtægter for haver på lejet jord, kan bestemmelsen i § 4.8 heri tilbydes banken i stedet for tillægget. Du kan kontakte haveforeningen for nærmere oplysninger om, hvad mulighederne er her.

Bemærk, at hvis du som køber optager et lån med pant i kolonihavehuset, skal bestyrelsen ophæve dit medlemskab af haveforeningen, hvis panthaver senere fremsætter begæring om salg af kolonihavehuset på tvangsauktion.

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

## **10. SÆRLIGT FOR SÆLGERE – OM KØBESUMMENS UDBETALING OG YDELSER TIL FORENINGEN**

### **10.1 Købesummens udbetaling**

Hvis købesummen deponeres hos foreningen, vil den først kunne frigives til sælger, når alle betingelser for handlen i henhold til købsaftalen er opfyldt. Hvis købesummen afregnes direkte mellem køber og sælger, påhviler det sælger at sørge for at betale alle de beløb, som skal betales til foreningen m.v. af købesummen.

### **10.2 Ydelser til foreningen i salgsperioden**

Sælger skal opsiges lejeaftalen for sit havelod inden huset kan sælges. En opsigelse er bindende for sælger.

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen eller brugsretsaf-talen hæfter sælger for enhver forfalden pengeydelse til foreningen i form af haveleje m.m., indtil bebyggelsen er fjernet eller til overdragelse til ny lejer eller ejer har fundet sted. For sidstnævnte tilfælde vil det være selve overdragelsesdatoen, der er afgørende.