

Hvad gælder der om vurdering

Alle medlemmer af Kolonihaveforbundet er underlagt Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som betyder, at et kolonihavehus ikke kan sælges eller overdrages, uden at huset er blevet vurderet.

Formålet med vurderingsreglerne er undgå at kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som ikke er udtryk for husets aktuelle værdi, men som snarere betales, fordi brugsretten til havelodden er attraktiv.

Hvornår skal der vurderes

Der skal foretages en vurdering ved ethvert salg eller enhver overdragelse af et kolonihavehus. Ved overdragelse forstås overdragelse til ægtefæller eller slægtninge i ret op- eller nedstigende linje, uanset om overdragelse sker, mens sælger er i live eller overdragelsen sker ved dødsfald. Der er også tale om overdragelse, hvis to haveejere bytter haver. Derimod er der ikke tale om en overdragelse, når der optages en ekstra lejer på lejekontrakten eller ved den ene lejers fraflytning/sletning af lejekontrakten, og der skal derfor ikke vurderes i disse tilfælde.

Hvem skal vurdere

Den enkelte haveforening skal vælge et vurderingsudvalg. Vurderingsudvalget vælges som udgangspunkt af generalforsamlingen. Vurderingsudvalget er altså ikke et udvalg under bestyrelsen. En haveforening kan dog også vælge at lade en anden forenings eller kredsens vurderingsudvalg stå for vurderingerne.

Hvad skal vurderes

Den vurdering og værdiansættelse, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar. Herudover skal der laves et samlet skøn over løsøre (baseret på en løssøreliste, som sælger skal lave).

Bestyrelsen skal inden vurderingen sikre sig, at have og bebyggelse overholder gældende regler. Gør de ikke det, skal ejeren som udgangspunkt lovliggøre forholdene inden vurdering.

Hvordan vurderes der

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger.

Systemet benytter indeksregulerede maksimale priser, som er fastsat af kongressen og som pristalreguleres årligt. Systemet beregner også en årlig nedskrivning.

Vurderingsprisen

Køber og sælger (evt. i samarbejde med bestyrelsen) fastsætter salgsprisen på baggrund af udbud og efterspørgsel i området. Prisen kan dog aldrig overskride den værdiansættelse, som vurderingsudvalget har fastsat.

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., skal huset rives ned. Formelt skal det dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skal skrive et

brev til sælger om, at huset skal rives ned. Hvis et hus er dømt til nedrivning, skal det rives ned for sælgers regning, inden salg/overdragelse.

Anke af vurderingen

Ejeren af huset og foreningens bestyrelse kan anke vurderingen til den kreds, som Haveforeningen er en del af. (I Københavns Kommune kan en køber også anke vurderingen). Anken kan alene dreje sig om den foretagne værdiansættelse. Anken skal være fremsat til haveforeningens bestyrelse senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

Hvem har ansvaret for vurderingens rigtighed

Vurderingsudvalget har som udgangspunkt ansvaret for den vurdering, der er foretaget.

Vurderingen skal dog foretages på grundlag af det, der er synligt, og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje. Vurderingen af ting, der ikke umiddelbart kan konstateres med det blotte øje eller hvor der er tale om oplysninger, som ikke nødvendigvis er tilgængelige (eksempelvis opførelses-år, fundaments-type, afløb, isolering, konstruktion mv.), må nødvendigvis baseres på sælgers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger.

I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på sælgers oplysninger, er sælger ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne.

Bestyrelsen har ansvaret for lovligheden af have og byggeri.

Hvornår gælder vurderingsrapporten

Vurderingsrapportens værdiansættelse er kun gyldig i det kalenderår, i hvilken den er foretaget.

Hvordan læses vurderingsrapporten

Når vurderingsudvalget har vurderet have og bebyggelse, udarbejder de en vurderingsrapport, som skal udleveres i fuld længde til havelejer og bestyrelsen. En evt. køber skal også have en kopi. På

www.kolonihave.dk/images/Filer/vurdering/VejledningTilKoeberOgSaelgerOmVurdering.pdf kan du læse mere om, hvordan vurderingsrapporten skal forstås.