



Nyhedsbrev nr. 13

APRIL 2005

Som det sikkert er de fleste bekendt, har Miljøministeriet foretaget det der hedder en lovovervågning af Kolonihaveloven. Det betyder at Ministeriet har undersøgt om Loven har levet op til de forventninger som Folketinget havde, da Loven blev vedtaget.. Konklusionen er, at Loven i det store og hele har været en succes, bortset fra 2 hovedområder, nemlig ulovlig helårsbeboelse og penge "under bordet", altså overpris for løsøre/indbo.

Det sidste problem blev der under det lovforberedende arbejde peget på fra Kommunernes Landsforening side, og det var derfor helt nødvendigt at Forbundet tog initiativ til at løse det.

I forvejen var der røster oppe i vor medlemskreds om, at Forbundets vurderingsregler trængte til en revidering/fornyelse. Det blev derfor besluttet på Forbundets kongres i 2003, at Hovedbestyrelsen skulle arbejde med vurderingsreglerne.

Der har været nedsat et køb - og salgsudvalg, som udarbejdede de nye vurderingsregler, som Hovedbestyrelsen efterfølgende har godkendt.

De nye vurderingsregler som vedlægges, træder i kraft den 1. juni i år.

Det er forsøgt at forenkle reglerne, og m² priserne er fastholdt, bortset fra at der givet et tillæg for køkken/ruminddeling på kr. 375,00 pr. m² i 2002 priser..

Til gengæld er nedskrivningsprocenten sat ned fra 3 % til 2 %. Det er forårsaget af en henvendelse fra Træbranchens Oplysningsråd, der anbefalede at nedskrivningen skal ske over 40 år. Det betyder at ældre huse bedre holder prisen. Skrapværdien er herefter 20 %.

Udgangspunktet er stadig, at vurderingen er et udtryk for, hvad et jævnt godt kolonihavehus er værd.

På to områder gælder der helt nye regler.

For det første er det nu muligt at forhøje prisen på et hus, hvis det fremtræder i en ekstraordinær god stand.

For det andet skal sælger nu udarbejde en liste over det løsøre/indbo som sælgeren ønsker der skal medfølge i handlen, og sælger skal sætte en samlet pris for disse ting. Vurderingsudvalget tager herefter stilling til, om udvalget finder den forlangte pris for rimelig. Hvis ikke meddeler udvalget bestyrelsen at udvalget mener prisen er for høj, og dette bevirker at sælgeren enten må nedsætte prisen til noget rimeligt, eller på anden vis sørge for, at der er balance imellem pris og varer.

Det skal understreges, at sælgeren stadig ikke kan betinge handlen af huset med samtidig køb af indbo/løsøre.

Løsøre er altså fremover medinddraget under vurderingen.

Vi vil godt i denne forbindelse bringe nedenstående bidrag fra advokat Eivind. F. Kramme.

”I kommende nyhedsbrev kan jeg anbefale, at Forbundets medlemmer modtager følgende orientering:

Salg af indbo og løsøre ved haveoverdragelser

Pr. 1/4 d.å. er afsluttet 5 retssager med tilbagebetaling af ca. kr. 700.000, samt at der pr. samme tidspunkt er 10 verserende retssager om tilbagebetaling af ca. kr. 2 mio.

Kravet om tilbagebetaling forældes først efter 5 år fra aftalens indgåelse.

Forbundet skal anbefale, at medlemmer, der har betalt overpris for et kolonihavehus, hvor overprisen er maskeret som salg af indbo og løsøre uden reel handelsværdi, søger tilbagebetaling, især i de tilfælde hvor en professionel ejendomsformidler har medvirket, da der i disse tilfælde er større sikkerhed for, at tilbagebetalingskravet kan opfyldes.

Medlemmer, der ikke ønsker at forfølge et tilbagebetalingskrav, skal være opmærksomme på, at de risikerer betydelige tab, når de selv skal sælge til lovlig pris.”

Ellers er det ikke her muligt, at gennemgå reglerne nøjere, og vi skal derfor henvise jer til, at hurtigst muligt rette henvendelse til jeres lokale kreds, og dér få oplyst hvornår og af hvem der sker afholdelse af vurderingskurser inden den 1. juni.

De nye vurderingsregler kan rekvireres i papirudgave her fra Forbundskontoret til en pris af kr. 15 pr. sæt. Elektronisk ved at vi sender en diskette med alle filerne til en pris af kr. 10 pr. diskette. Endelig kan filerne fremsendes pr. e-mail. De vil **ikke** blive lagt ud på hjemmesiden.

I den forbindelse vil vi meget gerne have alle vore medlemsforeningers e-mail adresse, da det gør det lettere at kommunikere, og selvfølgelig også billigere.

Der vil blive trykt et omslag til alle papirerne med en sideflap og en bundflap. På sideflappen vil der blive fortrykt en indholdsfortegnelse. Trykkeren har stillet i udsigt, at vi kan have omslagene i slutningen af måneden.

Ivan Larsen/Mads Kofod