



Nyhedsbrev nr. 21

Oktober 2007

I.

Reviderede vurderingsregler fra 1. januar 2008

Tillæg for forbedringer, moderniseringer og vedligeholdelser. Mere lempelige afskrivningsregler. Værdifastsættelse af fundamenter og en højere mulig pris for havens anlæg. Det er nogle af elementerne i de netop reviderede vurderingsregler for kolonihaver, der træder i kraft den 1. januar 2008.

I forlængelse af 2006-Kongressens beslutning om at justere værdiansættelsen af kolonihaver, har Hovedbestyrelsen nu godkendt et nye sæt vurderingsregler, der træder i kraft 1. januar 2008.

Vurderingsreglerne vil forsat sikre en maksimalpris på kolonihaver. Samlet set vil kolonihavernes vurdering dog i højere grad afspejle sammenhængen mellem pris og den enkelte kolonihaveejers vedligeholdelse af huset. Dette vil alt andet lige give et løft i priserne langt de fleste typer kolonihavehuse – uden at kolonihavernes sociale sigte udhules. **Et løbende vedligeholdt kolonihavehus vil derfor kunne – selv med mange år på bagen – opretholde en værdi, der er lige så høj som værdien af nyt hus.**

Hovedbestyrelsen besluttede i forlængelse af de nye vurderingsregler, at kredsene frem over ikke kan benytte 'egne' regler, men skal benytte de nu udarbejdede regler for at sikre en ensartet vurdering over hele landet.

Her følger i hovedtræk de væsentligste ændringer med de nye regler:

1. Afskrivningen.

Den årlige afskrivning vil fortsat være 2 % om året, men nu efter den såkaldte saldometode (renters rente princip), modsat den tidligere benyttede lineære metode. Dette betyder, at værdien af huset falder langsommere gennem årene.

Eksempel med en nyværdi på huset på 100.000 kroner.

Nuværende afskrivning:

Nyværdi på hus 100.000 kroner: Efter 25 år nedskrevet lineært: værdi 50.000 kroner.

Nye regler per 1. januar 2008:

Nyværdi på hus 100.000 kroner: Efter 25 år nedskrevet med saldometode: værdi 60.347 kroner.

Hertil skal så lægges opskrivning i henhold forbrugerprisindekset igennem de sidste 25 år som er på ca. 3 % årligt. **Værdi for huset efter 25 år 126.352 kroner.**

2. Tillæg for dokumenteret vedligeholdelse, forbedringer og modernisering;

Dette er den største ændring. Fra 1. januar kan der gives tillæg, såfremt der foreligger dokumentation for udgifter til materialer og lønninger.

Eksempel med 40 m² hus opført i 1982:

Værdi ved opførelse efter forbundets regler på det tidspunkt = $40 \times 2.075 \text{ kr./m}^2 = 83.000 \text{ kr.}$

Nutidsværdi ved salg i 2008 efter forbundets regler = $40 \times 4.770 \text{ kr./m}^2 = 190.800 \text{ kr.}$ uden nedskrivning

Når der nedskrives i 25 år vil det aktuelle vurderingsbeløb være 115.141 kr.

Det betyder, at det beløb, der maksimalt kan gives tillæg for, er 190.800–115.141 kr. = 75.659 kr.

3. Tillæg for udokumenteret vedligeholdelse, forbedringer og moderniseringer;

Nuværende regler: Der kan maksimalt gives tillæg for udokumenterede forbedringer på op til 20 % af værdien af det nedskrevne hovedhus.

Nye regler per 1. januar 2008: Fremover kan der gives op til 30 % af den samlede vurderingssum for hele bebyggelsen. Specielt er det nyt, at der kan gives tillæg for forbedringer og modernisering.

For både pkt. 2 og 3 gælder dog, at der MAXIMALT kan vurderes op til den værdi, huset har, som var det opført på vurderingstidspunktet.

4. Fundamenter;

Tidligere var der ikke mulighed for at medtage fundamenter i vurderingen.

Efter 1. januar 2008 er dette muligt.

5. Havens anlæg og beplantning;

Tidligere kunne der vurderes fra 0 til 18 kr. pr. m².

Fremover kan der vurderes fra 0 til 50 kr. pr m².

6. Løsøre;

Tidligere kunne løsøre maksimalt udgøre 15 % af den nedskrevne hovedhusværdi.

Efter de nye regler den 1. januar 2008 kan værdien fastsættes op til 20 % af værdiansættelsen af den samlede bebyggelse.

(Køb af løsøre kan fortsat ikke gøres til en betingelse for handel.)

FAKTA: Beslutningen bag de nye regler

Vurderingsregler har siden 1982 været genstand for justeringer. Senest på Kongressen 2006 blev det besluttet at Hovedbestyrelsen fik mandat til at lade udarbejde justerede regler, samt lade disse nye regler få virkning før næste kongres. Hovedbestyrelsen nedsatte et købs- og salgsudvalg med en bred sammensætning. Dette udvalg udarbejdede et kompendium, og Hovedbestyrelsen godkendte det udarbejdede forslag den 22. september i år. Disse nye vurderingsregler får virkning fra 1. januar 2008.

FAKTA: Eksempel på nyt hus med nye vurderingsregler.

Følgende regneeksempel illustrerer værdiansættelsen efter de nye regler af et nyt hus på 40 m².

Hovedhus med isolering, el og indvendig beklædning: 190.800 kroner

Hertil kommer arbejder efter regning (faktura), eks;

Kloakfremførsel til hus, badeværelse, vvs, el-tilslutning.

OBS! – om vurderingskurser

Vurderingskurser i efteråret 2007 og januar 2008 er aflyst. I stedet vil der blive afholdt kurser for kredsformænd og vurderingsfolk i samtlige kredse i slutningen af januar og begyndelsen af februar 2008. Herudover vil der blive afholdt de ordinære vurderingskurser i løbet af foråret og inden 1. juni 2008.

II.

Advokat Kramme har nærmere præciseret bestyrelsesansvar i forbindelse med mangler ved overdragelse af kolonihavehuse. Jeg vedlægger hans brev af 29. oktober 2007 til orientering.

III.

Der vil blive afholdt ekstra jurakurser den 16. februar 2008 i Glostrup, og den 1. marts i Kolding.

Mads Kofod