

KOLONIHAVEFORBUNDETS VURDERINGSREGLER 2016-2018

Vurderingsreglerne er fastsat af kongressen, og beskriver de overordnede regler om vurdering. Købs- og Salgsudvalget har udarbejdet en vejledning til vurderingsreglerne, som uddyber vurderingsreglerne. De steder, hvor man kan finde yderligere fortolkningsbidrag til vurderingsreglerne i vejledningen, er markeret med en stjerne.

1. Formål med bestemmelserne

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 kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som er udtryk for bebyggelsens værdi, og ikke fordi brugsretten til havelodden er attraktiv.

2. Generelle regler

2.1. Lejemålets ophør

Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusiv fundering og indbo. Fjernelse skal dog foretages på en sådan måde, at hverken havens anlæg eller det kollektive foreningsanlæg påføres skade. I så fald er medlemmet erstatningsansvarlig.

Et medlem har også ret til ved salg at overdrage bebyggelsen samt anlæg og beplantning til den, foreningen godkender hertil efter reglerne herom.

Intet medlem kan optages uden bestyrelsens godkendelse, ligesom handelen skal foregå med bestyrelsens medvirken.

2.2. Bebyggelsen skal være lovlig*

En handel eller overdragelse forudsætter, at bebyggelsen på salgstidspunktet er lovlig. Det betyder, at bebyggelsen skal være udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende i området – det være sig i haveforeningens vedtægt og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklARATION lagt på området eller gennem en skriftlig lejeaftale med det samlede haveareals udlejer.

For ildsteder og skorstene samt afløb og afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet for det pågældende område samt, hvad kommunen ellers måtte foreskrive herom.

Hvis der kan konstateres afvigelser i byggeriet, skal havelejer før salg lovliggøre arealet. Lovliggørelse kan ske enten i form af en nedrivning af ulovlige bygninger, eller ved en dispensation fra den myndighed, der har mandat til at give en sådan dispensation.

2.3. Der skal altid foretages en vurdering

En handel eller overdragelse forudsætter at bebyggelsen samt anlæg og beplantning gøres til genstand for en vurdering og værdiansættelse, der udføres af nedsatte vurderingsudvalg. Manglende vurdering inden salg medfører handlens ugyldighed.

2.4. Salgspris kan ikke overstige vurderingspris

Det er en konsekvens af reglerne, at enhver handel skal afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse. Det betyder, at den maksimalt tilladte salgspris (maksimalpris ekskl. løvsøre og foreningsmæssig værdi/andelsværdi) ikke må overstige prisen for den samlede vurdering af have og bebyggelse.

2.5. Hvornår skal der vurderes

Der skal altid vurderes ved salg eller overdragelse af et kolonihavehus, dog ikke hvis der er tale om et tomt havelod.*

Ved overdragelse forstås salg eller fuldstændig overdragelse til ægtefæller eller slægtninge i ret op- eller nedstigende linje, uanset om salg/overdragelse sker, mens sælger er i live eller salg/overdragelse sker ved dødsfald. Der er også tale om fuldstændig overdragelse, hvis to haveejere bytter haver.

Derimod er der ikke tale om en fuldstændig overdragelse, når en ægtefælle eller en slægtning i op- og nedstigende linje optages som ekstra lejer på lejekontrakten eller ved den ene lejers fraflytning/sletning af lejekontrakten, og der er derfor ikke krav om vurdering i dette tilfælde. En forening kan dog vælge, at der også skal vurderes i disse tilfælde.

En forening kan træffe beslutning om, hvilke perioder, der kan foretages vurdering (hele året, kun sæson eller lignende).

2.6. Hvem skal vurdere

Den enkelte haveforening skal vælge et vurderingsudvalg efter reglerne i foreningsvedtægten. Vurderingsudvalget vælges som udgangspunkt af generalforsamlingen. Vurderingsudvalget er dermed ikke et udvalg under bestyrelsen. Som vurderingsmand og suppleant kan kun vælges én repræsentant fra samme havelod. Medlemmerne af vurderingsudvalget bør ikke samtidig være medlem af bestyrelsen.

Et vurderingsudvalg består af minimum 3 personer, der vælges for en 2-årig periode. Hvis en forening har eget vurderingsudvalg, skal dette benyttes.

Hvis en forening ikke kan vælge et vurderingsudvalg kan generalforsamlingen* beslutte at bede kredsene, en anden haveforenings vurderingsudvalg eller et vurderingsudvalg nedsat på tværs af kredsen om at foretage vurderinger i foreningen. I så fald skal også disse vurderinger foretages efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

En vurderingsmand kan ikke deltage i en vurdering, hvor han/hun har en personlig interesse i resultatet.

2.7. Hvad skal vurderes

Den vurdering og værdiansættelse, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar.

2.8. Hvem har ansvaret*

Vurderingsudvalget har ansvaret for den vurdering, der er foretaget. Vurderingen skal 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 opførelsesår, fundamentstype, 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.

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for, at bebyggelsen på havelodden til enhver tid opfylder gældende regler.

Imidlertid skal bestyrelsen være opmærksom på, at såfremt bestyrelsen er, burde være eller bliver bekendt med brud på gældende regler (især i forbindelse med salg), har bestyrelsen pligt til at påtale forholdet og til at sikre, at byggeriet bringes i overensstemmelse med reglerne. Gør bestyrelsen ikke dette, kan foreningen/bestyrelsen evt. blive gjort erstatningsansvarlig.

2.9. Hvornår gælder vurderingsrapporten*

Vurderingsrapportens samlede vurdering er gældende i 12 måneder fra vurderingsdatoen. Dette betyder, at der ikke sker en regulering af vurderingsrapporten ved årsskifte.

Foreningsmæssig værdi/andelsværdi oplyst i vurderingsrapporten er den pr. vurderingsdatoen af generalforsamlingen godkendte værdi. Ved salg benyttes dog den senest vedtagne foreningsmæssig værdi/andelsværdi.

2.10. Hvad indeholder vurderingsrapporten

Når der er foretaget en vurdering, vil følgende fremgå af vurderingsrapporten:

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag	Indeholder prisen for bygningerne på grunden på tidspunktet for vurderingen. Det vil sige, at nedskrivning og fradrag er regnet med.
Evt. tillæg	Indeholder evt. tillæg
Ubebygget værdi	Indeholder prisen for havens anlæg (ekskl. bygninger)
Samlet vurderingspris i alt for have og bebyggelse	Indeholder summen af bebyggelsens aktuelle værdi, evt. tillæg samt ubebygget værdi
Evt. foreningsmæssig værdi/andelsmæssig værdi	Indeholder foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr. den dato den er fastsat i foreningens regnskab eller lignende.
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løstøre	Indeholder summen af den samlede vurderingspris og foreningsmæssig værdi/andelsværdi.
Løstørepris	Indeholder prisen for løstøre
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løstøre	Indeholder summen af den samlede vurderingspris, foreningsmæssig værdi/andelsværdi samt løstøre.

Herudover indeholder rapporten en specifikation af værdiansættelsen af de enkelte bygninger mv.

2.11. Brug af vurderingssystemet og hjælpetekster

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger. Vurderinger foretaget efter andre metoder er ugyldige.

I vurderingssystemet fremgår en række hjælpetekster, som angiver retningslinjer for vurderingen, som er fastsat af kongressen eller Hovedbestyrelsen. Disse skal som udgangspunkt anvendes. Der kan dog også i

haveforeningens lejekontrakt være fastsat andre bestemmelser for værdiansættelse og dens behandling end Forbundets. I så fald skal disse benyttes.

Selv om systemet langt hen af vejen hjælper vurderingsudvalget på vej, så er der dog visse ting, som vurderingsudvalget selv skal undersøge. Bla. er der en række lokale regler og byggeforskrifter, som systemet ikke tager højde for. Sådanne lokale regler kan komme mange steder fra, bla. haveforeningens vedtægt og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklaration lagt på området eller gennem en skriftlig lejeaftale med haveforeningens udlejer.

3. De konkrete vurderingsregler

3.1. Hovedregel: Brug af indeksregulerede priser

Vurderingsreglerne er baseret på indeksregulerede maksimale enhedspriser, som er fastsat af kongressen. Enhedspriserne er fastsat i 2014-kroner. Enhedspriserne reguleres årligt på basis af det gennemsnitlige forbrugerprisindeks for året 2014, udgørende 100. Tilsvarende indeks for 2015 lægges til grund for havesalg m.m. i 2017. For havesalg i 2018 lægges indekset for 2016 til grund o.s.v.

3.2. Hovedbestyrelsens kompetence

Hovedbestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte retningslinjer i for, hvordan et hus skal være for at opnå den maksimale vurderingspris pr. m2 mv. Disse regler gengives i hjælpeteksterne i vurderingssystemet.

Hovedbestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fastsætte regler om eventuelle regionale eller lokale nedslag i vurderingerne, herunder for daghaver. Sådanne regler skal i givet fald være baseret på statistiske oplysninger om vurderingspriser og salgspriser i området, men skal samtidig sikre, at medlemmer som kan sælge til vurderingsprisen ikke tvinges til at sælge til underpris.

Hovedbestyrelsen er herudover bemyndiget til at afklare fortolkningsspørgsmål vedr. vurderingsreglerne, og kan under ansvar overfor kongressen rette åbenbare fejl og åbenbare uhensigtsmæssigheder i de af kongressen fastsatte vurderingsregler. En sådan beslutning kræver 2/3 flertal i Hovedbestyrelsen.

3.3. Enhedspriserne

Følgende enhedspriser pr. m2 benyttes (2014-indeks er index 100):

Hovedhus (inkl. udvidelser)	3.387,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Bjælkehytter bygget før 1. januar 2014	3.387,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med bræddetykkelse på 70-90 mm	3.387,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med bræddetykkelse på 33-69 mm	3.387,00 kr. pr. m2 minus et fradrag på 55 % (udvendige mål)
Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med bræddetykkelse på 25-32 mm	3.387,00 kr. pr. m2 minus et fradrag på 70 % (udvendige mål)
Udhus (inkl. udvidelser)	2.258 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Indvendig beklædning	1.130,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Isolering	85,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
El installation i lovlig stand	386,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Gas installation i lovlig stand	193,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Lukket terrasse (inkl. udvidelser)	2.649,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)
Åben overdækket terrasse (inkl. udvidelser)	1.976,00 kr. pr. m2 (udvendige mål)

Åben terrasse opført før 1. januar 2013	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Åben terrasse opført efter 1. januar 2013	Vurderes som havens anlæg og beplantning
Vand-tilslutningsafgift	Aktuel udgift
El-tilslutningsafgift	Aktuel udgift
Stikledning el	Dokumenteret dagspris
Nagelfast/tilpasset inventar	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Alternative energianlæg	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Ildsteder og skorstene i lovlig udførelse	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Faskiner i lovlig udførelse	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Solenergi	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Fundamenter før 1. januar 2014	Dokumenteret/sandsynliggjort udgift
Fundamenter efter 1. januar 2014 – sokkelsten uden frostsikring eller lignende	100,00 kr. pr. m2.
Fundamenter efter 1. januar 2014 – frostsikre punktfundamenter	200,00 kr. pr. m2.
Fundamenter efter 1. januar 2014 – fuldstøbte frostsikre fundamenter inkl. støbt gulv	600,00 kr. pr. m2
Køkken	Maksimalpris 19.320,00 kr.
Bad efter 1. januar 2013	Maksimalpris 23.676,00 kr.
Bad før 1. januar 2013	Dokumenteret eller sandsynliggjort udgift
Drivhus	500,00 kr. pr. m2
Havens anlæg og beplantning	Fra 0 til 65 kr. med intervaller på 6,50 kr. (0, 6,50, 13,00, 19,50, 26,00, 32,50, 39,00, 45,50, 52,00, 58,50, 65,00)

De gældende indeksregulerede priser for det aktuelle år kan findes på Kolonihaveforbundets hjemmeside

3.4. Nedskrivning

Når indeksprisen eller øvrige priser er beregnet, beregnes også en årlig nedskrivning. Nedskrivningsmetoden er forskellig inden for forskellige kategorier:

Generel metode: 2 % saldo nedskrivning i 60 år. Herefter resterværdien.

Alternativ energi:	5% lineær nedskrivning i 16 år. De resterende 20 % udgør restværdien.
Solenergi:	4% lineær nedskrivning i 20 år. De resterende 20 % udgør restværdien.
Faskiner:	4% lineær nedskrivning i 20 år. De resterende 20 % udgør restværdien.
Drivhus:	7% lineær nedskrivning i 10 år. De resterende 30 % udgør restværdien.

Der foretages ikke nedskrivning på tilslutninger til el, gas, vand og afløb.

3.5. Fradrag*

Hvis bebyggelsen ikke opfylder de krav, som er fastsat i vurderingssystemets hjælpe tekster for at opnå den maksimale pris, eller hvis bebyggelsens værdi efter nedskrivning fremstår ringere end vurderingsprisen, SKAL der gives fradrag efter skøn. Et fradrag skal begrundes skriftligt.

3.6. Tillæg *

Hvis der er dokumenterede udgifter til forbedringer/vedligeholdelse kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå. Hvert dokumenteret tillæg skal vurderes særskilt. De samlede dokumenterede tillæg må ikke overstige 100 % af bebyggelsens aktuelle værdi før nedskrivning og fradrag. Tillæg skal begrundes skriftligt. For dokumenterede udgifter skal der foretages en årlig nedskrivning, jf. punkt 3.4.

Hvis der er udokumenterede udgifter til synlige forbedringer eller hvis hus mv. er helt ekstraordinært godt udført eller vedligeholdt, kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå. Hvert udokumenteret tillæg skal vurderes særskilt. Beløbet fastsættes efter vurderingsudvalgets skøn, og de samlede udokumenterede tillæg må ikke overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag. Tillæg skal begrundes skriftligt.

Uanset om et tillæg er dokumenteret eller udokumenteret, kan tillæg aldrig medføre, at vurderingsprisen efter nedskrivning og fradrag bliver højere end bebyggelsens aktuelle værdi før nedskrivning og fradrag.

3.7. Havens anlæg og beplantning

Havens anlæg og beplantning vurderes med en indeksreguleret pris pr. m² efter vurderingsudvalgets skøn til mellem 0 og 65 kr. pr. m² (med 6,50-kr.'s interval). Værdiansættelsen skal omfatte haveloddens størrelse i m² - dog fraregnet det bebyggede areal (inkl. drivhus, blikskure, legehuse mv.) Vurderingsudvalget kan vælge forskellige priser ud fra en vurdering af havens helhedsindtryk baseret på orden, indhold og kvalitet. Havens anlæg dækker alt inkl. fliser, hegn, åbne terrasser etc. Der skal ikke ske en individuel optælling af træer, buske og planter.

3.8. Løsøre

Sælger skal udarbejde en løsoverliste og vurdere løsøret med et samlet beløb. Beløbet må ikke overstige 20 % af den samlede vurdering af have og bebyggelse, og må ikke overstige 64.104,13 kr. (2014 er index 100). Bestyrelsen skal påse, at prisen holder sig inden for den tilladte maksimalgrænse ovenfor.

Salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidig køb af løsøre. En køber er altså ikke forpligtet til at købe løsøret, og sælger kan ikke stille som betingelse, at køber skal købe løsøret.

3.9. Andre regler

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan huset dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skriftligt kan meddele sælger, at huset skal rives ned. Hvis et hus er dømt til nedrivning, skal det rives ned for sælgers regning, inden salg/overdragelse. Andet kan dog evt. aftales med køber.

4. Anke af vurderingen*

Bestyrelsen og sælger (samt køber, hvis det fremgår af lejekontrakten med jordejer) har mulighed for at anke vurderingen. En anke skal afleveres til foreningens bestyrelse eller kredsens, som skal sørge for at anken kommer videre til kredsens anke-vurderingsudvalg.

En anke over vurderingen skal være fremsat senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeudvalget kan fastsætte et gebyr for behandling af ankesagen.

Anken kan alene dreje sig om den foretagne vurdering og værdiansættelse af have og bebyggelse. Ankeinstansens afgørelse vedr. den foretagne værdiansættelse er bindende for alle parter, som er berørt deraf, og kan ikke påklages.