



Kolonihaveforbundets Bestyrelsesvejledning 2019

Tryk CTRL + F for at søge på ord i dokumentet

(Version 4.0, januar 2019)

<u>Forord til bestyrelsesvejledningen.....</u>	<u>6</u>
<u>A. Regler for kolonihaveforeninger</u>	<u>7</u>
A.1. Kolonihaveloven	7
A.2. Regler for kolonihaveforeningens område og byggeri på havelodderne	8
A.2.1. Hvilke regler gælder for foreningens areal	8
A.2.2. Regler om byggeri på havelodderne	9
A.2.2.1. Særligt om ulovligt byggeri	10
A.2.2.1.1. Særligt om skelproblemer og naboerklæringer.....	11
A.2.2.2. Særligt om kloakering, tilslutningsbidrag og anlæg på arealet.....	12
A.2.2.3. Regler om byggeri på forurenede områder	13
A.2.2.4. Regler om nedrivning af kolonihavehus.....	13
A.2.3. Regler som følger af forskellige grundejerpligter.....	14
A.2.3.1. Snerydningspligt og glatførebekæmpelse.....	14
A.2.3.2. Fællesarealer, fælleslokaler og legepladser	14
A.2.3.2.1. Fællesarealer.....	14
A.2.3.2.2. Fælleslokaler	15
A.2.3.2.3. Legepladser.....	15
A.2.4. Regler om hæk/hegn/træer imellem havelodder	16
A.2.5. Generelle regler vedrørende brændeovne	16
A.3. Vedtægter og ordensregler	16
A.4. Regler fastsat af forbundet (vurderingsregler, fortolkninger mv.)	17
A.5. Regler om personoplysninger (oplysninger om medlemmerne)	17
A.6. Regler om skat.....	17
A.6.1. Skattefri godtgørelse	17
A.6.2. Beskatning af honorar.....	18
A.6.2.1. Beskatning af øvrige goder	18
A.6.3. Grundskyld og ejendomsværdiskat.....	19
A.6.4. Håndværkerfradrag	19
A.6.5. Beskatning ved salg af kolonihavehuse	21
A.7. Regler om adresser.....	21
A.7.1. CPR-lovgivningen og reglerne om folkeregisteradresse	21
A.7.2. Vej- og adressenavne i foreningen	22
A.8. BBR-registrering.....	22

A.9. Når reglerne ikke passer sammen	23
A.10. Generelle sagsbehandlingsprincipper	23
B. Regler om foreningens ledelse og ansvar og foreningens organer	25
B.1. Generalforsamlingen	25
B.1.1. Indkaldelse til ordinær generalforsamling	26
B.1.2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling	26
B.1.3. Dagsorden (herunder ændringsforslag)	27
B.1.4. Adgang og stemmeret	28
B.1.5. Dirigentens rolle	29
B.2. Bestyrelsen	30
B.2.1. Hvem kan vælges til bestyrelsen	30
B.2.2. Valg af bestyrelsen	31
B.2.3. Bestyrelsens forretningsorden	31
B.2.3.1. Foreningens arkiv er bestyrelsens ansvar	32
B.2.4. Bestyrelsens opgaver	32
B.2.5. Bestyrelsesmedlemmernes roller	33
B.2.5.1. Formandens opgaver	33
B.2.5.2. Kassererens opgaver	33
B.2.5.3. Andre roller i bestyrelsen	34
B.2.6. Bestyrelsesmøder	34
B.2.7. Bestyrelsens beslutningskompetence	34
B.2.8. Bestyrelsesansvar	35
B.2.9. Bestyrelsens afgang	36
B.3. Revisionen	36
B.3.1. Revisor har krav på adgang til følgende:	37
B.3.2. Revisorer skal udføre følgende opgaver:	37
B.4. Vurderingsmænd	38
C. Regler om optagelse af nye medlemmer/lejere	39
C.1. Reglerne om ventelister	39
C.2. Betingelser for optagelse på en lejeaftale	42
C.3 Optagelse af lejer nr. 2	43
D. Lejekontrakten og lejers rettigheder og pligter under lejeforholdet	45
D.1. Generelt om lejekontrakter	45
D.2. Lejers brug af det lejede	45

D.2.1. Opsætning af overvågning	45
D.2.2. Flyvning med droner	46
D.2.3. Jagtudøvelse/regulering på haveforeningens område	46
<u>D.3. Bestyrelsens adgang til havelodden</u>	<u>46</u>
<u>D.4. Udlån og udlejning af haven.....</u>	<u>46</u>
<u>D.5. Lejers overholdelse af regler.....</u>	<u>47</u>
<u>D.6. Fællesarbejde</u>	<u>47</u>
<u>D.7. Vedligeholdelse af haven</u>	<u>48</u>
<u>D.8. Betaling af leje mv.....</u>	<u>48</u>
<u>D.9. Hæftelse.....</u>	<u>49</u>
<u>E. Konflikter.....</u>	<u>50</u>
E.1. Konflikter mellem medlemmer eller med medlemmer	50
E.2. Konflikt mellem bestyrelsesmedlemmer	50
E.3. Konflikter mellem to nabo-haveforeninger.....	50
E.4. Konflikter mellem forening og kreds	50
<u>F. Misligholdelse af lejemålet - eksklusion og ophævelse.....</u>	<u>51</u>
F.1. Bestyrelsens rolle og kompetence.....	51
F.2. Generelt om eksklusion og ophævelse	51
F.3. Betingelse 1 - En gyldig begrundelse på baggrund af saglig behandling	53
F.4. Betingelse 2 - Korrekt fremgangsmåde	53
F.4.1. Bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning	54
F.4.2. Påtaler.....	54
F.4.3. Høring	55
F.4.4. Ophævelser.....	55
F.5. Dokumentation af forløbet	55
F.6. Udsættelse af lejemålet og salg af huset.....	56
F.7. Eksklusionsgrunde	57
F.7.1. Manglende betaling	57
F.7.2. Tilsidesættelse af haveforeningens vedtægter og/eller ordensregler, regler i medlemmets lejeaftale eller regler udefra (f.eks. bopælspligt, helårsbeboelse, ulovligt byggeri)	58
F.7.3. Misligholdelse af haven.....	60
F.7.4 Udlån/udlejning af haven.....	62
F.7.5. Uacceptabel adfærd eller handling.....	62

G. Ophør af lejemålet.....	65
G.1. Lejers opsigelse	65
G.2. Den ene lejers opsigelse eller dødsfald	65
G.3. Ophør ved overdragelse eller salg af kolonihavehuset	65
G.3.1. Foreninger med en lejekontrakt indgået før 1. juli 2014.....	65
G.3.2. Foreninger med en lejekontrakt indgået/forlænget efter 1. juli 2014.....	66
G.4. Ophør af lejemålet ved dødsfald.....	66
G.5. Ophør af lejemålet ved bestyrelsens ophævelse	68
G.6. Konsekvenser af ophør af lejemålet	68
H. Bestyrelsens ansvar og opgaver ved vurdering	70
H.1. Ansvar i forbindelse med vurdering.....	70
H.2. Hvornår skal der vurderes.....	72
H.3. Hvem skal vurdere	73
H.4. Hvad skal vurderes	73
H.5. Hvordan skal der vurderes	74
H.6. Hvad er processen.....	74
H.7. Hvornår gælder vurderingsrapporten	75
H.8. Genoptagelse og anke af vurderingen	75
H.9. Særligt om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg.....	76
I. Om lejers gæld til banker og andre kreditorer samt om finansiering af kolonihavehuse.....	78
I.1. Om bankers indtrædelsesret	78
I.2. Om transport.....	79
J. Køb og salg af kolonihavehuse	81
J.1. Tingbogsattest – adkomst og/eller pant	81
J.2. Gæld til foreningen	82
J.3. Deponering af købesummen og købesummens afregning	82
J.4. Huseftersynsordningen.....	85
J.5. Fortrydelsesret.....	85
J.6. Om eventuelle mangler ved huset	86
J.7. Særligt om tvangsauktion (på begæring af banken eller anden kreditor).....	87
J.8. Særligt om tvangssalg (hvor sælger er ekskluderet og ikke vil medvirke)	87
K. Forsikringer	89

Forord til bestyrelsesvejledningen

Bestyrelsesvejledningens formål er at beskrive alle de mest almindelige problemstillinger af juridisk karakter, som bestyrelsen støder på i deres daglige arbejde.

Vejledningen skal gerne kunne bruges som opslagsværk, så det er ikke meningen, at man skal læse den i sammenhæng.

Hvis I har bemærkninger til vejledningen, forslag til nye emner eller lignende, kan I skrive til dj@kolonihave.dk

Vejledningen beskriver i hovedtræk de regler som er fastsat for foreningens område. Disse regler kommer fra en lang række forskellige steder, og det er vigtigt, at bestyrelsen er orienteret om dem.

Herudover beskriver vejledningen reglerne om foreningens ledelse og ansvar – altså reglerne om generalforsamling, bestyrelse mv.

Endelig beskriver vejledningen de regler, der regulerer forholdet til medlemmerne. Både når man optager nye medlemmer, rettigheder og pligter for medlemmerne, mens de har en kolonihave, samt de regler, der gælder, når medlemskabet ophører af forskellige grunde.

Vejledningen opdateres årligt. Dog opdateres den også løbende, hvis der sker væsentlige ændringer i regler eller praksis i løbet af året.

A. Regler for kolonihaveforeninger

Når bestyrelsen/foreningen træffer beslutninger skal det ske under hensyntagen til de regler, der er pålagt foreningens område. Disse regler kan komme en lang række steder fra. Nogle regler gælder for alle foreninger, mens andre regler er lokale regler, der kun gælder for den enkelte forening eller for alle foreninger i en bestemt kommune. Det anbefales, at foreningen har en mappe eller lignende, hvor de regler, som er gældende for den konkrete forening, samles.

Du kan se et overblik over hvilke regler, der gælder for alle og hvilke regler, der er lokale regler på [Dialognet](#).

A.1. Kolonihaveloven

De fleste regler i Kolonihaveloven er ikke interessante for haveforeningerne i det daglige, og er derfor kun kort beskrevet nedenfor.

Reglerne i Kolonihaveloven handler om kolonihavearealers varighed, kommunernes mulighed for at leje ud til under markedsleje, offentlig adgang til arealerne samt ventelister.

Du finder Kolonihavelovens tekst og vejledningen til loven på [Dialognet](#).

Markedsleje

Med ændringen af Kolonihaveloven i juni 2013 blev det muligt for alle ejere af kolonihavearealer at udleje disse til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Formålet med reglen er at bidrage til at fastholde kolonihaveområderne som et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle dele af befolkningen. Dette formål opfyldes allerede mange steder i landet, hvor arealer udlejes til så lave priser, at der er tale om et økonomisk realistisk fritidstilbud til alle, selvom kommunen ikke aktivt vurderer, om prisen bør være lavere end markedsprisen.

Det skal i den forbindelse understreges, at lovændringen alene giver kommunerne en mulighed for at leje ud til under markedslejen, og at der således ikke er tale om et krav.

Varighed

Kolonihaveloven indeholder bestemmelser om kolonihaveområdets varighed.

Et kolonihaveområde er varigt når:

- Det er taget i brug inden 1. november 2001, medmindre ejeren af området senest denne dato har meddelt Miljø- og Fødevareministeriet, at området ikke skal være et

varigt kolonihaveområde, og ejeren ikke senere skriftligt har meddelt ministeriet, at området skal være et varigt kolonihaveområde.

- Alle kolonihaveområder, der tilhører statslige myndigheder, er varige, bortset fra områder, hvor der af sikkerhedsgrunde er eller bliver fastsat særlige adgangs- og benyttelsesindskrænkninger.
- Alle kolonihaveområder der er taget i brug efter 1. november 2001.

Et varigt kolonihaveområde må ikke nedlægges helt eller delvist uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse, hvis:

1. Væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Dette omfatter ikke opførelse af almene og private boliger samt bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder, medmindre ganske særlige forhold gør sig gældende.
2. Der tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges, inden området ryddes.

Offentlig adgang

Det fremgår af Kolonihaveloven, at der skal være offentlig adgang til kolonihaveområder.

I kolonihaveområder, der er taget i brug efter den 1. november 2001, skal der være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september.

I varige kolonihaveområder, der er etableret før den 1. november 2001, og i kolonihaveområder, der ejes af kommuner, skal der åbnes adgang for den i stk. 1 nævnte færdsel, når ejeren har mulighed herfor, uden at der herved sker indgreb i eksisterende kontrakter om anvendelsen af området.

Ventelister

Reglerne om ventelister er beskrevet i [afsnit C.1.](#)

A.2. Regler for kolonihaveforeningens område og byggeri på havelodderne

A.2.1. Hvilke regler gælder for foreningens areal

Der gælder naturligvis en lang række generelle love og regler for foreningens område, som også gælder for alle andre. Dette er f.eks. jordforureningslovgivningen.

Men herudover findes der også ofte regler, som gælder specifikt for kolonihaveforeningens område, nemlig i deklamationer, lokalplaner og spildevandsplaner.

Foreningen er forpligtet til at overholde de retningslinjer, der er fastsat i deklARATIONER, lokalplaner, spildevandsplaner mv. Foreningen skal derfor sætte sig ind i de regler, der gælder for foreningen.

Kommuner henviser sommetider også til regler, som er beskrevet i en kommuneplan, en byplanramme eller lignende. Disse regler er for så vidt ikke gældende for haveforeningen, idet det alene er politikernes retningslinjer til forvaltningen, som ikke er bindende for borgerne. Imidlertid må forvaltningen ikke agere i strid med disse mere overordnede planer, så i praksis er de ofte med til at fastsætte rammer for foreningens område.

En haveforening på lejet jord har herudover en lejekontrakt med udlejer og/eller en genudlejningskontrakt med Kolonihaveforbundet, som også kan indeholde regler, som gælder for foreningens område. Disse kontrakter er individuelle, og har forskellige vilkår fra forening til forening.

Foreningen er forpligtet til at overholde de retningslinjer, der er fastsat i lejekontrakten mellem ejer af jorden og foreningen og bør derfor sætte sig ind i de vilkår, der gælder

Når kontrakten udløber, skal forbundet involveres i kontraktforhandlingerne.

A.2.2. Regler om byggeri på havelodderne

Kolonihaver er som udgangspunkt omfattet af reglerne i Bygningsreglementet, herunder kravet om byggetilladelser fra den relevante myndighed. Den seneste udgave er BR 2018.

Imidlertid undtages kolonihaver fra de fleste bestemmelser i Bygningsreglementet, hvis der findes en tinglyst deklARATION eller en lokalplan for området, som regulerer forhold omkring byggeriets størrelse og placering. Det vil her alene være reglerne i Bygningsreglementet om kolonihavehuses aftrækssystemer (ildsteder og skorstene) og vand- og afløbsinstallationer, som gælder for kolonihaver.

for alle øvrige spørgsmål anvendes reglerne i lokalplanen og deklARATIONEN.

Offentlige udlejere har i mange tilfælde tolket reglerne i Bygningsreglementet som om de ikke var gældende for kolonihaver, uanset om der var en lokalplan eller deklARATION – men dette er ikke korrekt. En lejekontrakt med udlejer kan derfor ikke alene regulere byggeriet på havelodderne.

Hvis man er i tvivl om, hvilke regler for byggeri, der gælder på foreningens havelodder, så kan man som bestyrelse rette henvendelse til den stedlige kreds eller til kommunen.

A.2.2.1. Særligt om ulovligt byggeri

Byggereglerne er desværre blandt de regler, som volder bestyrelserne mest hovedbrud. Det kan dels skyldes, at der gennem årene har været manglende styr på vekslende bestyrelser udstedelse og dokumentation af meddelte byggetilladelser, dels at der ikke har været grebet konsekvent ind over for overtrædelse af reglerne. Samtidig vanskeliggøres bestræbelser på at få gennemført en lovliggørelse af byggeri ofte af, at lovliggørelsen vil forudsætte hel eller delvis nedrivning eller ombygning af det opførte med betydelige udgifter for lejer til følge.

Det skal imidlertid understreges, at det er bestyrelsens pligt at påse, at gældende byggeregler overholdes, og at en tilsidesættelse af disse regler vil udgøre en misligholdelse af lejekontrakten med ejeren af kolonihavearealet.

Hvordan gennemtvinges lovliggørelse?

Nægter en lejer at lovliggøre byggeri på sin havelod, er bestyrelsens eneste mulighed for på egen hånd at gennemtvinge en lovliggørelse at ophæve lejeaftalen, jf. [afsnit F](#). Ophævelsen må så om nødvendigt gennemtvinges ved et civilt søgsmål mod lejeren. Dette er kostbar både tid og penge vil ofte være forbundet en vis procesrisiko. Bestyrelsen kan i disse tilfælde i stedet forsøge at få de kommunale byggemyndigheder til at meddele lejeren et påbud om lovliggørelse med mulighed for at gennemtvinge påbuddet ved tvangsbøder, jfr. nedenfor om kommunernes tilsyn med byggeri i haveforeninger.

Der kan ikke gives nogen entydig formel for, hvorledes sager om ulovligt byggeri skal håndteres. Det vil bero på mange faktorer, herunder hvor grove og bevidste overtrædelser der er tale om; hvor udbredte overtrædelserne er og på, hvorledes jordejeren og de ansvarlige myndigheder stiller sig.

Lovliggørelse ved ejerskifte

I mange tilfælde, og især hvor et ulovligt byggeri har været tolereret igennem lang tid, kan sagen løses med et krav om lovliggørelse ved ejerskifte, medmindre en omgående lovliggørelse er påkrævet af sikkerhedshensyn. Bestyrelsen bør i så fald fastholde, at huset ikke kan sælges til en ny lejer, før det er lovliggjort af sælger.

Ændring af praksis i forbindelse med byggeri

Hvis foreningens bestyrelser gennem længere tid ikke har grebet ind overfor ulovligt byggeri, skal bestyrelsen varsle overfor medlemmerne, at praksis nu er ændret, og at alt byggeri skal overholde de gældende regler. Medlemmerne bør gives en rimelig frist til at bringe byggeriet indenfor reglerne. Først herefter kan bestyrelsen overveje at ophæve lejemålet. Se mere om ophævelser under punkt F.

Bestyrelsen bør, evt. sammen med kredsen eller kommunen, fastlægge klare regler for behandlingen af byggesager, herunder for dokumentation og opbevaring af byggetilladelser, kombineret med et løbende tilsyn med, at nyopført byggeri overholder vilkårene i meddelte byggetilladelser. Den proces, der gælder for byggesagsbehandling (byggetilladelser, godkendelse af byggeri mv.) skal meldes klart ud til medlemmerne i foreningen.

Bestyrelsen kan ikke selv vælge, om den vil ændre praksis i forhold til ulovligt byggeri, hvis bestyrelsen tidligere har forholdt sig passiv, da foreningen til enhver tid er forpligtet til at overholde gældende regler om byggeri. Manglende overholdelse kan føre til, at jordejer opsiger lejekontrakten med foreningen.

Kommunernes tilsyn med byggeri i haveforeninger

De kommunale myndigheder er ofte meget tilbageholdende med at engagere sig i tilsyn med byggeri i haveforeninger.

Imidlertid har byggemyndighederne pligt til at gribe ind, hvis de bliver bekendt med byggeri, der er i strid med Bygningsreglementet, en lokalplan eller en tinglyst deklARATION, pålagt af en offentlig myndighed, jfr. Planlovens § 51. Påbud om lovliggørelse kan af kommunen rettes til den enkelte havelejer, jfr. Planlovens § 63. Et påbud kan gennemtvinges med tvangsbøder.

Forhandling med kommunen

Nogle kommuner har øget deres fokus på ulovligt byggeri og foreningerne kan derfor blive mødt med krav om lovliggørelse i situationer, hvor byggeri har været ulovligt gennem længere tid.

Her kan det være en god idé at indlede en forhandling med kommunen om de præcise kriterier og tidsrammer for lovliggørelse. Kredsen eller Forbundskontoret skal deltage i disse forhandlinger.

A.2.2.1.1. Særligt om skelproblemer og naboerklæringer

De fleste haveforeninger har en regel om, at bygninger skal placeres 2,5 meter fra havelodsskel.

I nogle foreninger har der været tradition for, at denne regel kunne fraviges via en såkaldt naboerklæring. En naboerklæring går ud på, at der ikke behøver at være 2,5 meter til skel, hvis bare naboens bebyggelse står 2,5 meter væk fra ens egens bebyggelse.

Forbundet skal på det kraftigste fraråde foreningerne at gøre brug af denne praksis. Det giver store problemer, når husene skal sælges – og især hvis det ene hus bliver revet ned og skal bygges op igen. Naboerklæringer har ingen virkning overfor myndighederne.

A.2.2.2. Særligt om kloakering, tilslutningsbidrag og anlæg på arealet

Kloakering

Fra hovedkloakken til matrikelskel

Flere og flere kommuner stiller krav om kloakering på kolonihaveområderne i deres spildevandsplaner. Foreningen skal her være meget opmærksom på, hvem der har betalingsforpligtelsen.

Hvis kloakering er et krav i en lokalplan eller lignende, så er det som udgangspunkt grundejeren, der skal betale for kloakering frem til matrikelskel. Dog vil grundejer som regel have væltet denne forpligtelse over på lejer af jorden via hovedlejekontrakten, og derfor er det foreningen, der skal betale for kloakeringen. Hvis det ikke fremgår af lejekontrakten, at foreningen har overtaget forpligtelsen, så kan grundejer dog ikke uden videre vælte udgiften for kloakering over på foreningen.

Selv om det er foreningen, der skal betale, så vil grundejer i mange tilfælde gerne lægge ud for kloakeringen. I så fald betales udgiften til kloakering tilbage via jordlejen.

Mange steder er kloakering også ganske efterspurgt blandt kolonisterne. Hvis der kloakeres på grund af et ønske fra foreningen (men uden at der er et krav i en spildevandsplan eller lignende) vil grundejer ganske givet forhandle med foreningen om, at foreningen skal betale for kloakeringen frem til matrikelskel.

Kloakering internt på haveforeningens område

Den interne kloakering på haveforeningens område skal altid betales af haveforeningen selv. Selv om det er foreningen, der skal betale, så vil grundejer i mange tilfælde gerne lægge ud for kloakeringen. I så fald betales udgiften til kloakering tilbage via jordlejen. Dette gælder dog alene i de tilfælde, hvor kloakering følger af et krav fra grundejer.

Kloakering internt på de enkelte havelodder skal betales af lejeren af havelodden.

Tilslutningsbidrag

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven er en grundejer forpligtet til at tilslutte sig det offentlige spildevandsanlæg, når der er ført stik frem til grunden. Det fremgår af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber § 2, at ejendomme, der tilsluttes det offentlige kloaknet, skal pålignes et tilslutningsbidrag. Der fremgår af loven, at der kun skal betales ét tilslutningsbidrag pr. matrikel.

Hvis foreningen allerede har betalt et tilslutningsbidrag i forbindelse med fx tilslutning af fællestoiletter, kan der altså ikke senere opkræves tilslutningsbidrag, når de enkelte huse tilslutter sig kloaknettet.

Hvis der ikke tidligere er betalt tilslutningsbidrag, når alle huse skal tilsluttes kloaknettet, så skal de enkelte huse som udgangspunkt betale tilslutningsbidrag.

Tilslutningsbidraget opkræves af forsyningsselskaber, kan der evt. forhandles om beløbet. Flere steder har vandforsyningsselskaber nedsat tilslutningsbidraget til det halve, fordi kolonihaver kun benyttes halvdelen af året.

Kontakt forbundet, hvis foreningen bliver opkrævet for mere end en tilslutningsafgift, eller hvis foreningen ønsker Forbundets hjælp til forhandling af størrelsen på tilslutningsbidragene.

Anlæg på arealet

For så vidt angår andre anlæg på arealerne gælder samme principper omkring betaling. Det kræver en særlig hjemmel i lejeaftalen, hvor det klart fremgår, hvad lejer skal betale ud over leje. Hvis jordejer forlanger et bestemt anlæg på arealet, uden at der er tilstrækkelig klarhed i aftalen til at opkræve anlægsudgifter, skal foreningen ikke nødvendigvis betale disse. Kontakt evt. Forbundet, hvis jordejer stiller krav om betaling for anlæg, som ikke umiddelbart er skrevet ind i lejekontrakten.

Der kan også komme krav om anlæg på arealet fra andre end jordejer, f.eks. forsyningsselskaber mv. Kontakt evt. forbundet, hvis I er i tvivl om foreningens forpligtelser i den forbindelse.

A.2.2.3. Regler om byggeri på forurenede områder

Hvis kolonihaveområdet er forurenede, gælder der andre regler for byggeri.

Det er en god idé at undersøge, om foreningen ligger på forurenede jord. Historisk set har mange haveforeninger fået tildelt marginaljord, der tidligere har været anvendt til miljøfarlige aktiviteter. Dengang havde man ikke det samme fokus på, hvad det gjorde ved menneskers helbred, som man har i dag.

Her er et kort over forurenede områder i Danmark: [Forureningskort](#)

Du kan læse mere om jordforurening her: [Om jordforurening](#)

Hvis området er V2 forurenede, gælder der særligt strenge krav til godkendelser forud for byggeriet og til afledningen af regnvand på havelodden.

Den, der bygger et hus, har selv ansvaret for at foretage de nødvendige undersøgelser og indhente de korrekte tilladelser, når man bygger på forurenede jord.

A.2.2.4. Regler om nedrivning af kolonihavehus

Man skal anmelde nedrivning af et kolonihavehus i følgende situationer

- Der frembringes mere end 1 ton affald ved byggearbejdet.
- Renoveringen/nedrivningen vedrører mere end 10 kvm af en bygning eller et anlæg.
- Der udskiftes termoruder, som kan være fremstillet i perioden 1950-1977.

Anmeldelse skal ske til kommunen senest 14 dage før, at byggearbejdet påbegyndes.

A.2.3. Regler som følger af forskellige grundejerpligter

Grundejerpligter og grundejeransvar omhandler det ansvar, man har som grundejer, for de farer, som udgår fra ens grund. Selv om foreningen ligger på lejet jord, så har grundejer typisk lagt dette ansvar over på foreningen via lejekontrakten med foreningen.

A.2.3.1. Snerydningspligt og glatførebekæmpelse

På eget havelod

Hvert medlem er ansvarlig for at sørge for snerydning/glatførebekæmpelse på sin egen havelod.

På foreningens interne område

Haveforeningens interne veje, dvs. veje som ikke deles med andre ejendomme/grunde, er ikke underlagt rydningspligt.

Veje som foreningen grænser op til

Pligt til snerydning afhænger af, om der er tale om en offentlig vej eller en privat (fælles)vej, og om den ligger i land- eller byzone. Foreningen bør kontakte kommunen, hvis den er i tvivl om, hvilke regler, der gælder.

Forsikring

Såfremt foreningen har pligt til snerydning, og der sker skade på personer eller ting som følge af manglende snerydning, kan foreningen formentlig få dækket det erstatningskrav, der fremsættes. Se mere i afsnit K om de typer af forsikringer, som foreningen bør tegne.

A.2.3.2. Fællesarealer, fælleslokaler og legepladser

A.2.3.2.1. Fællesarealer

Alle medlemmer har som udgangspunkt lige ret til at anvende foreningens fællesarealer, men det kan aftales, at afdelinger inden for foreningen på særligt tidspunkter har fortrinsret til bestemte arealer.

På foreningens arealer bør man udvise en adfærd, som er tålelig for andre medlemmer. Grænsen for uacceptabel adfærd er lavere end den, der gælder, når man befinder sig i sin egen have.

Grundejer har pligt til at vedligeholde arealet, så det ikke udgør en fare for dem, der anvender det. Dette kan bestå i vedligeholdelse af veje eller beskæring eller fældning af syge træer. Grundejer vil som regel have overført disse pligter til foreningen via hovedlejekontrakten.

Hvis der sker skader på personer eller ting under anvendelsen af arealet, kan grundejeren som udgangspunkt ifalde et ansvar. Dette ansvar vil grundejer ligeledes ofte have overført til foreningen via hovedlejekontrakten i det omfang, dette kan lade sig gøre.

Foreningen kan tegne en forsikring, som dækker dette ansvar.

A.2.3.2.2. Fælleslokaler

Rygning i fælleshuset

Medmindre der generelt er adgang for offentligheden til foreningens lokaler eller disse lokaler samtidig tjener som arbejdsplads for ansatte i foreningen, er lokalerne ikke omfattet af rygeloven. Dermed kan foreningen selv bestemme, om det skal være tilladt at ryge indendørs.

Anvendelse af fælleshuset

Foreningen bør fastsætte bestemmelser i ordensreglerne, som regulerer medlemmernes brug af fælleshuset. Sådanne bestemmelser kan vedrøre tidsbegrænsning for arrangementer, betaling af gebyr eller støjniveau.

Hvis foreningen udlejer fælleshuset, skal den være opmærksom på, at skattefri udlejning alene kan ske til foreningens egne medlemmer.

Hvis udlejningen får erhvervsmæssig karakter, kan det medføre indberetningspligt til SKAT for foreningen.

A.2.3.2.3. Legepladser

Der gælder særlige regler for opførelse, vedligeholdelse og anvendelse af legepladser, som foreningen bør sætte sig ind i.

I det omfang offentligheden har adgang til foreningens område og dermed til eventuelle legepladser, vil legepladserne blive betragtet som offentlige legepladser. Dermed kræves tilladelse til kommunen for at opføre dem.

Foreningen kan ifalde ansvar for skader på personer og ting, hvis skaden skyldes, at foreningen har tilsidesat reglerne om opførelse og vedligeholdelse af legepladser.

De nærmere regler vedrørende legepladser kan læses hos [Sikkerhedsstyrelsen](#)

A.2.4. Regler om hæk/hegn/træer imellem havelodder

Hegnsløven finder ikke direkte anvendelse på havelodderne i en haveforening, da loven alene regulerer forholdet imellem to matrikler.

Det er således ikke muligt at indkalde til et hegnssyn i foreningen.

Hvis der opstår en tvist imellem to naboer omkring hæk og hegn, må medlemmerne enten håndtere det selv eller kontakte bestyrelsen for vejledning til, hvordan tvisten kan løses.

Reglerne omkring placering, omfang og højde af hække, træer og hegn bør fastsættes i foreningens ordensregler på en sådan måde, at medlemmerne er klar over, hvad der gælder.

A.2.5. Generelle regler vedrørende brændeovne

Der gælder særlige regler for brændeovnes indretning og udledning. Det er de enkelte medlemmers opgave at sætte sig ind i disse regler.

Medlemmerne skal ved installation af nye brændeovne sikre, at disse har en gyldig prøvningsattest, og aftrækssystemerne (skorstene) til ovnene skal opfylde kravene om højde m.v. Installationen skal godkendes af skorstensfejeren, og brændeovnen skal registreres i BBR.

Fra 1. januar 2019 er det ikke tilladt at fyre med petroleumskoks eller petcoke, som det også kaldes.

Se mere om reglerne for brændeovne [her](#).

A.3. Vedtægter og ordensregler

En forenings vedtægter og ordensregler fastsættes af generalforsamlingen og er det regelsæt, der regulerer foreningens interne liv.

Medlemmerne bestemmer selv, hvad vedtægter og ordensregler skal indeholde indenfor gældende regler og foreningens formål. Vedtægterne må ikke indebære urimelige fordele for enkelte medlemsgrupper på bekostning af andre medlemsgrupper.

Hvis vedtægter eller ordensregler er upræcise, kan bestyrelsen ved fortolkningen af reglerne anlægge et skøn. Dette skøn skal følge sagsbehandlingsprincipperne, se afsnit A.10.

Generelt om vedtægter [se afsnit B.1.3.](#)

A.4. Regler fastsat af forbundet (vurderingsregler, fortolkninger mv.)

Kolonihaveforbundet udsender som paraplyorganisation en række regler og retningslinjer for foreningerne.

Nogle af disse regler, som fx vurderingsreglerne og standardlejevilkår for leje af en havelod, er fastsat af kongressen eller Hovedbestyrelsen. Sådanne regler er foreningerne forpligtet til at følge i kraft af deres medlemskab.

Forbundskontoret udsender anbefalinger og vejledninger, hvis primære formål er at oplyse om gældende regler, både interne og eksterne. Foreningen er som udgangspunkt ikke forpligtet til at følge disse, men de kan dog ifalde ansvar, hvis de tilsidesætter gældende regler.

A.5. Regler om personoplysninger (oplysninger om medlemmerne)

Registrering og behandling af medlemsoplysninger er omhandlet af persondataforordningen, som handler om, hvordan oplysninger om medlemmerne må registreres, opbevares og videregives.

Kolonihaveforbundet har udarbejdet en særskilt vejledning med tilhørende skabeloner, som der henvises til. Du kan finde vejledningen og skabelonerne på [Dialognet](#).

A.6. Regler om skat

A.6.1. Skattefri godtgørelse

Foreninger kan udbetale skattefri godtgørelser til ulønnede bestyrelsesmedlemmer eller til frivillige, ulønnede medhjælpere, som yder bistand som led i foreningens skattefri virksomhed.

Godtgørelsen betales for udgifter, som bestyrelsen (eller andre) har afholdt på foreningens vegne. Godtgørelsen udbetales efter regning eller efter faste satser. Udbetaling ud over regningens størrelse eller de faste satser medfører skattepligt for alle godtgørelser, som er udbetalt til den pågældende indenfor samme år.

Foreningen skal ikke indberette udbetaling af skattefri godtgørelse, når der er tale om ulønnede modtagere.

Derimod skal foreningen indberette udbetaling af skattefri godtgørelse, når der er tale om personer, som enten modtager løn eller honorar fra foreningen.

Du kan finde satserne for skattefri godtgørelse i bekendtgørelse om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer eller til frivillige, ulønnede medhjælpere, der yder bistand som led i foreningens skattefri virksomhed [her](#)

A.6.2. Beskatning af honorar

Udbetaling af honorar eller vederlag til bestyrelsesmedlemmer eller andre betragtes som en normal lønindkomst, og skal derfor beskattes som sådan. (A-indkomst ved beløb over 1.500 kr. pr. person pr. år. B-indkomst ved beløb under 1.500 kr. pr. år.)

Hvis foreningen udbetaler honorar/løn, er foreningen arbejdsgiver og modtagerne ansatte. Når foreningen er arbejdsgiver, er der en række pligter, som den skal opfylde. Blandt andet skal foreningen registreres i det Centrale Virksomheds Register. Det er gratis at få og let at oprette på [virk.dk](#)

Der skelnes mellem:

1. Løn, honorar eller vederlag over 1.500 kroner om året = A-indkomst
Foreningen har pligt til at indeholde skat og arbejdsmarkedsbidrag, betale til den særlige pensionsordning og indberette til SKAT. Hvor meget, foreningen skal indeholde af A-skat og AM-bidrag, fremgår af den enkelte persons skattekort. Personen får også ret til feriegodtgørelse efter ferieloven.
2. Løn, honorar eller vederlag på højst 1.500 kroner om året = B-indkomst
Foreningen har ikke pligt til at trække skat eller lave oplysningsseddel på lønnen. Modtageren skal selv oplyse indtægten til SKAT som B-indkomst.

Bemærk! Foreningen skal selv tilmelde sig som arbejdsgiver hos SKAT senest otte dage efter den første lønudbetaling.

A.6.2.1. Beskatning af øvrige goder

Præmier i form af diplomer, medaljer mv. er skattefri. Præmier som har karakter af forbrugsvarer og/eller gavekort eller kontanter er skattepligtige for modtageren. Det er modtageren, der skal selvangive præmien. Foreningen har ikke indberetningspligt.

Kurser, som medlemmerne deltager i i foreningsregi, er skattefri.

Frikontingent er skattefrit for modtageren. Dette gælder dog kun selve kontingentet og ikke fx fri jordleje.

Udbetaling af beløb til personer i forbindelse med arrangementer/fester eller lignende (f.eks. til DJ's, artister eller lignende) på over 1.500 kr. om året er skattepligtigt for modtageren. Foreningen har indberetningspligt, men har ikke pligt til at indeholde skat af beløbet.

A.6.3. Grundskyld og ejendomsværdiskat

Grundskyld/Ejendomsskat/Dækningsbidrag

Ejeren af jorden skal betale grundskyld/ejendomsskat/dækningsbidrag til den kommune, som ejendommen er beliggende.

Kolonihaveforeninger, der selv ejer jorden, skal altså betale grundskyld/ejendomsskat/dækningsbidrag. Foreningen betaler beløbet, men opkræver det som regel hos medlemmerne efterfølgende over brugsafgiften.

Haveforeninger på lejet jord betaler ikke grundskyld/ejendomsskat/dækningsbidrag, da de ikke selv ejer jorden. Jordejer vil dog som regel opkræve beløbet hos foreningen via jordlejen.

Ejendomsværdiskat

Ejeren af en bygning skal betale ejendomsværdiskat af bygningen. Imidlertid friholder den nye vurderingslov, som trådte i kraft 1. januar 2018, kolonihavehuse for ejendomsværdiskat. En sådan friholdelse træder i kraft, så snart der er lavet en ejendomsvurdering efter den nye lov. Indtil det sker, betales fortsat ejendomsværdiskat efter de gamle regler. Den nye lov skelner ikke mellem huse på lejet jord og huse i andelsforeninger, hvor foreningen ejer jorden.

Efter de gamle regler kan kolonihavehuse undtages fra beskatning, hvis kontantværdien er under 100.000 kr.

Man bliver beskattet hele året, selv om man ikke må bo i kolonihaven hele året. Der skal dog kun ske beskatning i den del af året, hvor man har ejet bygningen. Hvis bygningen ikke har kunnet anvendes efter sit formål – f.eks. fordi den ikke er færdigbygget, er styrtet sammen i et stormvejr eller er ubeboelig på grund af en vandskade - bliver man kun beskattet i den del af året, hvor bygningen har kunnet anvendes til sit formål.

Kolonihaver uden hus behandles som grunde. Der betales ikke ejendomsværdiskat af værdien af ubebyggede grunde.

A.6.4. Håndværkerfradrag

Loven om "Boligjob-ordningen", også kaldet "Håndværkerfradrag", gælder også for fritidsboliger (og dermed også kolonihavehuse). Dog er det en betingelse for håndværkerfradrag i kolonihavehuse, at man er skattepligtig af kolonihavehuset efter ejendomsværdiskatteloven.

Hvis man ikke betaler ejendomsværdiskat af sit kolonihavehus (f.eks. fordi kolonihavehuset er under opførelse/nedrivning, har en værdi på mindre end kr. 100.000 eller er undtaget fra ejendomsværdiskat på basis af de nye regler), så kan man ikke få håndværkerfradrag.

Hvis man derimod betaler ejendomsværdiskat af sit kolonihavehus, kan man få fradrag for udgifter til vedligeholdelse og reparation på sit kolonihavehus efter reglerne nedenfor.

Efterhånden som SKAT foretager nye vurderinger af kolonihavehusene, og husene dermed undtages fra ejendomsværdiskat, får disse regler mindre og mindre betydning. Da der imidlertid vil være tale om en længere overgangsperiode, medtages de i vejledningen indtil videre.

I april 2018 blev Boligjob-ordningen gjort permanent. Samtidig blev der foretaget ændringer i, hvad man kunne få fradrag for. Selvom ændringen først trådte i kraft i april, kan man få fradrag for arbejde udført i hele 2018.

Håndværkerfradraget (servicefradraget) er blevet permanent fra 2018. Du kan få fradrag for serviceydelser og håndværksydelser, som er udført i hjemmet eller fritidsboligen. Som noget nyt kan du få fradrag for installation af tyverialarmer.

Ægtefæller og samleverer med fælles økonomi kan som de eneste dele fradraget, som de har lyst, uanset hvem der har betalt. Hver ægtefælle/samlever kan få fradrag for det fulde beløb. Beløbet overføres ikke automatisk mellem ægtefæller, så I skal indtaste hver jeres andel.

Betingelserne for håndværkerfradrag er:

- Arbejdet skal være udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark eller af en person der er fyldt 18 år ved indkomstårets udgang og er fuldt skattepligtig til Danmark (dog ikke ejeren af kolonihavehuset eller personer i ejerens husstand)
- Arbejdet skal stå på SKAT's liste over godkendte ydelser
- Arbejdet skal kunne dokumenteres i form af en faktura eller anden aftale om arbejdets udførelse
- Man kan kun få fradrag for arbejds løn
- Man skal kunne dokumentere betaling for arbejdet (bankoverførsel eller lignende). Kontant betaling giver ikke ret til fradrag.

Du kan læse mere om muligheder og betingelser på SKATs hjemmeside: [Information om håndværkerfradrag 2018-2019](#)

A.6.5. Beskatning ved salg af kolonihavehuse

Da kolonihavehuse forudsættes anvendt til fritidsformål af ejeren af huset, og dermed ikke kan udlejes eller anvendes som helårsbolig, vil fortjeneste ved salg af huset ikke være underlagt ejendomsavancebeskatning.

For andelshaver skal fortjeneste ved overdragelse af et andelsbevis med brugsret til en havelod dog beskattes som aktieavance. Dette sker efter reglerne i aktieavancebeskatningsloven.

A.7. Regler om adresser

A.7.1. CPR-lovgivningen og reglerne om folkeregisteradresse

Ifølge Kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4 må bebyggelsen i et kolonihaveområde ikke benyttes til helårsbeboelse. Det ligger derfor helt fast, at man ikke må bo i sit kolonihavehus hele året. Kolonihaveloven giver ikke mulighed for, at der kan gives dispensation fra denne regel, og derfor har en ejer af jorden – f.eks. en kommune eller en andelshaveforening– ikke hjemmel til at give tilladelse til helårsbeboelse.

Imidlertid oplever Kolonihaveforbundet stigende forvirring omkring dette spørgsmål, fordi kommunerne mange steder tillader, at medlemmer registrerer deres folkeregisteradresse i kolonihaven.

Ifølge lov om central personregistrering (CPR-loven) skal kommunerne registrere enhver på deres bopæl, som er det sted, hvor de regelmæssigt sover, når de ikke er fraværende midlertidigt på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende.

Midlertidigt fravær på grund af ferie kan fx være ophold i sommerhus eller kolonihavehus henover sommeren. Det vil sige, at man ikke skal registreres med sin folkeregisteradresse i kolonihaven, blot fordi man opholder sig der fra april til oktober.

For personer, der anvender flere boliger, skal personen registreres med bopæl i den af boligerne, som de efter en samlet vurdering må siges at have mest tilknytning til. Registrering af bopæl skal ske, selv om der er tale om en ulovlig bolig.

Selvom kommunen skulle acceptere, at et medlem registrerer sin folkeregisteradresse i kolonihaven, betyder det ikke, at kommunen dermed accepterer, at man opholder sig hele året i haven. Det er stadig ulovligt, både i forhold til loven og i forhold til foreningens egne regler og kontrakten med jordejer. Ulovlig helårsbeboelse kan i sidste ende føre til, at foreningen ophæver lejekontrakten.

A.7.2. Vej- og adressenavne i foreningen

Ifølge reglerne om Vej- og adresseregistrering i kolonihaver, skal kommunerne sørge for, at alle haveforeninger er registreret med minimum én adresse jf. § 23 i [adressebekendtgørelsen](#).

For haveforeninger, hvor der ikke må placeres "egentlige bygninger", kan Kommunen nøjes med én adresse – eksempelvis ved hovedindgangen til området, f.eks. ved en låge eller indkørsel. Er der derimod tale om en "egentlig bygning", skal hver havelod registreres med en adresse. Det samme skal haveforeningens fællesbygninger som f.eks. marketenderi, kiosk, fælleshus og lign. Kommunen afgør, hvorvidt der er tale om "egentlig bygning" med pligt til adresseregistrering.

I forbindelse med registreringen af havelodderne skal havelodderne have nye vejnavne og husnumre, hvis kommunen finder det nødvendigt. Haveforeningen bør selvfølgelig forsøge at komme i dialog med Kommunen om dette, så man kan få opfyldt eventuelle ønsker til vejnavne og nummerering.

Da adresseregistreringen hviler på et lovkrav, kan foreningerne ikke undsige sig dette. Det bør dog tilføjes, at udgifterne til opsætning af nye vejnavne og husnumre som udgangspunkt påhviler ejeren af jorden (ofte stat eller kommune) jf. § 3C i [BBR-loven](#).

A.8. BBR-registrering

Alle bygninger skal som udgangspunkt registreres i BBR. Dette gælder også kolonihavehuse. Kommunernes tilgang til BBR-registrering er dog meget forskellig, og derfor er der pt. store lokale forskelle på, hvor store krav kommunerne stiller til BBR-registrering af kolonihavehuse, og hvor meget kontrol og opfølgning, der er på registreringen. Det er derfor en god idé at undersøge, hvad der gælder i den kommune, som foreningen ligger i.

Den enkelte kommune kan nemlig have forskellige undtagelser til hovedreglen om, at en bygning skal registreres i BBR. F.eks. kan kommunalbestyrelsen i en kommune afgøre, hvorvidt bygninger, der ikke er omfattet af byggeloven og samtidig dækker et areal på mindre end 10 m², skal optages i BBR. Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at kolonihavehuse af forholdsvis ringe værdi ikke skal optages i BBR.

Hvis kommunen stiller krav om registrering i BBR, er det ejeren af bygningen, der har ansvaret for at indberette bygningen til BBR og herefter løbende holde øje med, at oplysninger i BBR er korrekte. Hvilke oplysninger, der skal indberettes, og hvordan det indberettes, kan du læse mere om på BBR's hjemmeside www.bbr.dk

Foreningen har ikke pligt til at indberette til BBR, og et krav fra kommunen om at udlevere lister med oplysninger over medlemmer og deres huse, således at kommunen selv kan opdatere BBR, kan ikke efterkommes. Dette vil være i strid med persondatareglerne.

Kommunen har mulighed for at udstede en bøde på op til 5.000 kr. til ejeren af huset, hvis der ikke er indberettet oplysninger til BBR rettidigt, eller der er opgivet urigtige oplysninger. Kommunen har ligeledes hjemmel til at foretage en udvendig besigtigelse og opmåling af en bygning, hvis der skulle være tvivl om oplysningernes rigtighed.

A.9. Når reglerne ikke passer sammen

En bestyrelse vil sommetider opleve, at forskellige regler ikke passer sammen eller er i direkte modstrid med hinanden. I sådanne situationer kan bestyrelsen ikke selv bestemme, hvilken regel de vil følge.

Alle regler kan placeres i et regel-hierarki, og hvilken regel der gælder, kommer an på, hvordan de er placeret i dette regel-hierarki.

Regel-hierarkiet ser således ud:

1. Lovgivning, som er vedtaget af Folketinget eller statslig myndighed (f.eks. Kolonihaveloven og bygningsreglementet)
2. Lokalplaner eller lignende vedtaget af kommunalbestyrelser, byråd mv.
3. Deklarationer eller andet som er tinglyst på jorden
4. Lejekontrakten med jordens ejer
5. Forbundets regler vedtaget på kongres eller af Hovedbestyrelsen (f.eks. vurderingsregler)
6. Foreningens vedtægter og ordensregler

Foreningen kan altså ikke lave interne regler, der strider imod regler, som står højere oppe i hierarkiet.

A.10. Generelle sagsbehandlingsprincipper

En bestyrelse vil ofte opleve, at der ikke er en regel, der præcist beskriver den situation, de står i. I sådanne tilfælde må bestyrelsen udøve skøn for at kunne varetage opgaven med den daglige ledelse af foreningen.

Udøvelse af skøn betyder dog ikke, at bestyrelsen bestemmer fuldstændig frit. Når der udøves skøn skal der lægges vægt på:

- Vedtægtens ordlyd
- Hvis der ikke kan udledes noget af ordlyden, så skal det overvejes, hvilken løsning, der bedst understøtter foreningens formål
- Hvad er praksis i foreningen – hvad plejer vi at gøre
- Rimelighed og sund fornuft

I dansk ret gælder endvidere en række uskrevne regler for, hvordan en bestyrelse skal agere. Disse gælder uanset, om de er nævnt i vedtægterne eller ej. De mest relevante er nævnt her:

1. *Forbud mod magtfordrejning*

Bestyrelsen må ikke lade personlige eller usaglige hensyn styre de beslutninger, der træffes. Beslutninger skal træffes på et sagligt og objektivi grundlag

2. *Forbud mod ulovlig forskelsbehandling/Lighedsprincippet*

Alle haveejere skal behandles lige. Det vil sige, at de skal have samme rettigheder og pligter.

3. *Proportionalitetsprincippet*

De beslutninger, der træffes, skal være proportionale. Det vil sige, at de skal stå i et rimeligt forhold til det, der er behov for at træffe beslutning om. Dermed må den sanktion, der anvendes, ikke være stærkere end højst nødvendigt. Eksempelvis kan man ikke smide en havelejer ud, hvis man med en mindre sanktion kan opnå det samme.

4. *Ret til at blive hørt og til at udtale sig*

Når en beslutning går en havelejer imod eller er byrdefuld for en havelejer, har havelejeren ret til at blive hørt og få mulighed for at udtale sig om beslutningen, inden den træffes endeligt.

5. *Habilitet*

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori denne eller en med denne beslægtet person er involveret, eller på anden måde har en personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald.

6. *Tavshedspligt*

Bestyrelsesmedlemmer og medlemmer af udvalg nedsat af bestyrelsen har tavshedspligt med hensyn til oplysninger om personers økonomiske og personlige forhold, som medlemmerne får indsigt i under deres arbejde for foreningen. Medlemmer af foreningens vurderingsudvalg må kun videregive oplysninger om resultatet af foretagne vurderinger til foreningens bestyrelse.

Tidligere medlemmer af bestyrelse og vurderingsudvalg er også omfattet af tavshedspligt om de personers økonomiske og personlige forhold, som de har fået indsigt i under deres arbejde for foreningen.

B. Regler om foreningens ledelse og ansvar og foreningens organer

B.1. Generalforsamlingen

Hvad er en generalforsamling og hvad skal den bruges til

Alle foreninger har en generalforsamling. Generalforsamlingen består af alle (fremmødte) medlemmer i foreningen.

Som medlem i en haveforening er den årlige generalforsamling medlemmernes mulighed for at få indflydelse på, hvad der foregår i foreningen. Det er på generalforsamlingen, at medlemmerne i fællesskab beslutter, hvilke regler, der skal gælde internt i foreningen. Og det er også på generalforsamlingen, at medlemmerne sammen beslutter, hvem der skal varetage den daglige ledelse af foreningen.

Generalforsamlingen er også medlemmernes mulighed for at mødes med bestyrelsen og de øvrige medlemmer, at udveksle synspunkter og skabe debat, så I som medlemmer i fællesskab får taget de rigtige beslutninger for netop jeres forening.

Demokratiske spilleregler

En god generalforsamling foregår efter almindelige demokratiske principper og spilleregler. Det betyder:

- at alle medlemmer har ret til at være med
- at alle medlemmer har samme mulighed for at komme til orde
- at alle medlemmer har samme muligheder for at stemme
- at alle forslag behandles seriøst og retfærdigt

Hvad kan generalforsamlingen beslutte

Generalforsamlingen kan træffe alle beslutninger indenfor lovgivningens rammer og foreningens formål. Det vil sige, at generalforsamlingen fastsætter regler for foreningens ledelse og dagligdag, f.eks. vedtægter og ordensregler, og træffer beslutninger, der vedrører foreningens interne liv.

Foreningen har til formål at administrere og forvalte kolonihavearealet i overensstemmelse med de regler og bestemmelser, der gælder for foreningens område.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Det betyder i praksis, at beslutninger, der træffes på generalforsamlingen, ikke kan omgøres af bestyrelsen, formanden eller andre, men kun ved en senere generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen skal loyalt efterleve og eksekvere de beslutninger, som vedtages på generalforsamlingen.

Læs om indkaldelse og dagsorden samt stemmeret og adgang i afsnit [B.1.1 til B.1.4](#).

Hvis du vil vide mere om, hvordan en generalforsamling normalt foregår, henviser vi til vores folder om generalforsamlinger, som findes på [Dialognet](#).

B.1.1. Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Forud for afholdelse af generalforsamlingen skal alle medlemmer indkaldes. Reglerne herfor afhænger af foreningens vedtægter. I nogle foreninger får alle medlemmer en indkaldelse i kolonihavehusets postkasse. I andre foreninger sendes de til medlemmets bopælsadresse med post eller e-mail. Uanset hvilken metode foreningen anvender, er det vigtigt, at indkaldelsen sendes til tiden, og at den indeholder de nødvendige oplysninger om tid og sted og de emner og forslag, som skal behandles på generalforsamlingen. Dermed har medlemmerne mulighed for at forberede sig til mødet.

Reglerne om frister for indkaldelse til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling fremgår af foreningens vedtægter. Her fremgår det også, hvordan medlemmerne kan fremsætte forslag til dagsorden, og hvornår de skal være indsendt til bestyrelsen, og hvornår de skal udsendes til de resterende medlemmer.

Mangler ved indkaldelsen til generalforsamlingen, som fx for sen indkaldelse, kan medføre, at generalforsamlingen ikke kan afholdes, eller at de beslutninger, der træffes på generalforsamlingen, er ugyldige.

I kan finde et forslag til indkaldelse til generalforsamling på [Dialognet](#).

B.1.2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer med angivelse af dagsorden beslutter det. Ekstraordinær generalforsamling afholdes endvidere, hvis en nærmere angiven del af foreningens udlejede haver fremsætter skriftligt krav herom til bestyrelsen med angivelse af dagsorden. Reglerne for indkaldelse til ekstra ordinær generalforsamling fremgår af foreningens egne vedtægter.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med det varsel, som er nævnt i vedtægterne. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes efter de frister, der er fastsat i vedtægterne, og med den dagsorden, som medlemmerne har angivet. Bestyrelsen kan dog også sætte andre punkter på dagsordenen.

Hvis generalforsamlingen afholdes på trods af en mangelfuld indkaldelse, kan det medføre, at alle beslutninger, der er truffet på den afholdte generalforsamling, er ugyldige. Medlemmerne kan dog beslutte at se bort fra manglen, hvis alle medlemmer er til stede på generalforsamlingen.

Når betingelserne for indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling er opfyldt, men bestyrelsen afviser at indkalde den, kan kredsbestyrelsen foretage indkaldelsen og afholde generalforsamlingen. De hermed forbundne udgifter afholdes af foreningen.

Reglerne for afstemning på den ekstraordinære generalforsamling fremgår af vedtægterne og kan afvige fra de regler, der gælder på en ordinær generalforsamling. Se fx

standardvedtægterne, hvorefter en beslutning på en ekstraordinær generalforsamling kun kan træffes, hvis mindst 4/5 af de ikke-ledige haver, der har begæret generalforsamlingen, er til stede.

B.1.3. Dagsorden (herunder ændringsforslag)

Til den ordinære generalforsamling bør dagsordenen mindst indeholde følgende punkter (afhængigt af vedtægterne):

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning
3. Årsregnskab med evt. revisionsberetning
4. Indkomne forslag
5. Godkendelse af budget
6. Valg af formand/kasserer
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Valg af interne revisorer og suppleanter
9. (evt.) Valg af ekstern revisor
10. Valg af vurderingsudvalg

Den dagsorden, der sendes ud, skal være klar og tydelig, så medlemmerne ikke er i tvivl om, hvad der skal drøftes og beslattes på mødet.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde indenfor den frist, der fremgår af vedtægterne. Forslag skal sendes ud til medlemmerne ligeledes indenfor den frist, der er i vedtægterne. Behandlingen af forslagene forudsætter, at forslagsstilleren er til stede på mødet. Bestyrelsen bør tage højde for, at indkaldelser der sendes med almindelig post, kan være længere tid om at nå frem end tidligere på grund af ekspeditionstiderne hos Post Nord. Foreningen bør derfor overveje, om fristerne i deres nuværende vedtægter er tilstrækkelige.

På mødet kan der fremsættes ændringsforslag, som ligger inden for rammerne af det oprindelige forslag. Et ændringsforslag der afviger så meget fra det oprindelige forslag, at det reelt er et nyt forslag, kan ikke fremmes på samme møde, men må henvises til den næste generalforsamling, da medlemmer som ikke er til stede, skal have mulighed for at forberede sig til det, der skal beslattes.

Det sker, at der fremsættes forslag med et indhold, der ikke er egnet som afstemningstema, fordi resultatet af afstemningen ikke vil give mening eller ikke vil kunne gennemføres.

Dette gælder fx forslag, hvor enten ja eller nej vil medføre, at foreningen vil handle i strid med gældende regler. En sådan beslutning vil være ugyldig.

I sådanne tilfælde bør bestyrelsen opfordre de pågældende til at søge hjælp med at få formuleret de fremsatte forslag, så de er egnede til afstemning. Hvis medlemmerne ikke kan nå dette indenfor fristen for indsendelse af forslag i vedtægterne, må forslaget vente til næste års generalforsamling (eller en evt. ekstraordinær generalforsamling).

Når et dagsordenspunkt er færdigbehandlet, kan det ikke genoptages, medmindre det er blevet tilkendegivet, at det vil blive taget op senere på mødet, eller der er begået en fejl under den oprindelige behandling. Genoptagelse af punktet på grund af en fejl i behandlingen kræver dog, at ingen har forladt mødet, fordi de troede, at sagen var afsluttet.

På [Dialognet](#) kan I finde et eksempel på indkaldelse og dagsorden til generalforsamlingen.

B.1.4. Adgang og stemmeret

Medmindre andet følger af vedtægterne, har ethvert medlem af foreningen samt dennes ægtefælle eller samlever adgang til generalforsamlingen. Forbundet anbefaler generelt nedenstående praksis:

Hvem har adgang til generalforsamlingen

Foreningens medlemmer. Ved medlem forstås den eller de personer, hvis navn er påført lejekontrakten for en havelod i foreningen. Endvidere myndige personer, der hører til et medlems husstand (f.eks. ægtefælle, samlever, børn.)

Hvem har taleret på generalforsamlingen

Foreningens medlemmer samt myndige personer, der hører til medlemmets husstand (f.eks. ægtefælle, samlever, børn.)

Hvem har stemmeret på generalforsamlingen

Foreningens medlemmer. Ægtefælle og andre, der ikke er optaget på lejekontrakt, kan kun stemme på medlemmets vegne, hvis der foreligger en fuldmagt, og vedtægterne tillader afstemning ved fuldmagt.

Stemmeregler

Hver havelod har et vist antal stemmer, som fremgår af vedtægterne. Udgangspunktet er, at beslutninger træffes ved simpelt flertal.

Vedtægterne kan bestemme, at beslutninger skal træffes ved kvalificeret flertal i særlige situationer. Dette bør gælde følgende:

- Vedtægtsændring
- Optagelse af kollektive lån
- Ekstraordinære indskud

- Haveforeningens opløsning

I forbundets standardvedtægter kræves i disse situationer, at mindst 2/3 af medlemmerne er mødt, og at 2/3 af de afgivne stemmer går ind for forslaget. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte, kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.

Med "afgivne" stemmer forstås alle afgivne stemmer, inklusive blanke stemmer. Ugyldige stemmer tælles ikke med i antal afgivne stemmer.

Foreningen kan have andre vedtægter end standardvedtægterne, og så er det naturligvis dem, der gælder.

B.1.5. Dirigentens rolle

For at en generalforsamling skal kunne fungere, er der brug for en ordstyrer eller dirigent.

Enhver myndig person er valgbar som dirigent, uanset om vedkommende er medlem af foreningen eller ej.

Dirigenten har en nøglerolle på mødet, idet dirigenten er den, som har det overordnede ansvar for at lede forsamlingen gennem drøftelserne på en rolig og saglig måde og sørge for, at dagsordenen bliver holdt. Derudover har dirigenten ret og pligt til at afgøre de tvister, der kan opstå undervejs. Hvis der opstår tvivl om, hvordan vedtægterne skal fortolkes, eller hvordan en afstemning skal gennemføres, er det dirigenten, der træffer afgørelse.

Dirigenten vælges af generalforsamlingen og er derfor medlemmernes tillidsmand. Selv om personen foreslås af bestyrelsen og kan have et formøde med et eller flere bestyrelsesmedlemmer forud for generalforsamlingen, er det vigtigt at gøre sig klart, at dirigenten ikke er bestyrelsens repræsentant, og at det ikke er dirigentens opgave at varetage bestyrelsens interesser. Dirigentens rolle skal være upartisk og neutral i forhold til de emner, der bliver behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan omvendt afsætte dirigenten og vælge en anden, hvis forsamlingen ikke er tilfreds med den måde, som dirigenten udfører hvervet på.

Helt overordnet skal dirigenten sikre, at det står klart for alle, hvad der foregår på selve mødet.

Dirigenten står for mødets praktiske afvikling og har ansvaret for, at formalia på mødet overholdes. Dirigenten skal påse, at generalforsamlingen er indkaldt med tilstrækkeligt og

korrekt varsel og kontrollere, at den er beslutningsdygtig. Han kan endvidere kontrollere hvem der er mødt, fuldmagters gyldighed samt behandle eventuelle inhabilitetsspørgsmål.

Dirigenten tilrettelægger dagsordenens afvikling og virker som ordstyrer på mødet. Det er dirigenten, der afgør om et ændringsforslag ligger inden for rammen af et oprindeligt forslag, så det kan behandles på mødet, eller om det skal betragtes som et helt nyt forslag, som ikke kan rummes inden for dagsordenen og derfor må skydes til en senere generalforsamling. Dirigenten kan ikke beslutte, at et punkt udgår af dagsordenen, medmindre generalforsamlingen er enig.

Det er også dirigenten, der beslutter afstemningsmetode (håndsoprækning, skriftlig afstemning), sørger for stemmeoptælling samt dokumentation heraf og meddeler afstemningsresultaterne. Dirigenten kan bede om den nødvendige hjælp til afstemningerne.

Dirigenten skal herudover påse, at det fremlagte regnskab er underskrevet af revisor.

De midler, som en dirigent kan benytte sig af for at varetage sin funktion er:

- Kalde forsamlingen til orden
- Fratage taleren ordet
- Bortvise enkeltdeltagere
- Suspendere mødet (kortere pause)
- Hæve mødet

Referat fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten, referenten samt eventuelt foreningens formand.

Dirigentens beslutninger omkring mødets afvikling kan prøves af domstolene.

I kan læse forbundets vejledning til dirigenter på [Dialognet](#).

B.2. Bestyrelsen

I [afsnit B.2.1 til B.2.9](#) beskrives reglerne om bestyrelsesvalg, bestyrelsens opgaver, bestyrelsesansvar samt bestyrelsens afgang.

B.2.1. Hvem kan vælges til bestyrelsen

Alle foreningens medlemmer, dvs. den eller de personer, hvis navn er påført lejekontrakten, kan stille op til bestyrelsen, herunder også som formand og kasserer.

Det har ingen betydning, om medlemmet tidligere har siddet i bestyrelsen og er blevet "væltet" ved et mistillidsvotum.

B.2.2. Valg af bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger blandt foreningens medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af generalforsamlingens beslutninger. En opstillet, som er forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, kan vælges, såfremt vedkommende har afgivet en skriftlig erklæring herom.

Der vælges et antal personer til bestyrelsesmedlemmer efter bestemmelserne i foreningens vedtægter. Det kan være bestemt, at formanden vælges særskilt. Er dette ikke tilfældes, konstituerer bestyrelsen sig selv med formand efter valget.

Kasserer vælges altid direkte. Formand og kasserer bør vælges for to år, således at de er på valg i henholdsvis lige og ulige år.

Suppleanter vælges efter behov og for et år ad gangen.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant bør kun vælges én repræsentant fra samme havelod, med mindre der er tale om valg til udvalg under bestyrelsen.

Hvis der ikke kan vælges en fuldtallig bestyrelse efter vedtægterne

Hvis ingen ønsker at stille op til bestyrelsen, kan foreningen teoretisk set ikke fortsætte. I praksis vil administrationen af foreningen dog blive varetaget af kredsen, men på foreningens regning.

Hvis der i vedtægterne er krav om, at en bestyrelse er på et bestemt antal medlemmer, kan generalforsamlingen godt vælge en bestyrelse med færre medlemmer. Det vigtigste er, at bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvilket blot kræver mere end halvdelen af det vedtægtsbestemte antal bestyrelsesmedlemmer.

B.2.3. Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær umiddelbart efter generalforsamlingen. Bestyrelsen fastlægger selv grundlaget for sit virke m.m. i en forretningsorden.

En forretningsorden bør tage stilling til følgende:

- Fordeling af arbejdsopgaver, fx ansvar for arkiv og persondata, festudvalg m.v.
- Hvordan opbevares foreningens dokumenter (arkiv)

- Hvilken bankforbindelse skal benyttes
- Hvordan foregår kommunikation (skriftligt, e-mail eller lignende)
- Hvordan og med hvilket varsel indkaldes til bestyrelsesmøder
- Hvordan sættes emner på dagsordenen
- Bestyrelsesmødernes afvikling (mødeledelse, beslutningsdygtighed, stemmeregler)
- Referat
- Hvad sker der hvis et medlem udtræder af bestyrelsen.

På [Dialognet](#) kan I finde et eksempel på en forretningsorden for en bestyrelse.

B.2.3.1. Foreningens arkiv er bestyrelsens ansvar

En af de opgaver, der tit bliver forsømt i foreninger, er vedligeholdelsen af et komplet og opdateret arkiv, herunder korrekt opbevaring af referater m.v.

Bestyrelsen har pligt til at tage referat af bestyrelsesmøder, og referaterne skal opbevares på en sådan måde, at de altid er tilgængelige for den siddende bestyrelse.

I dag bliver langt de fleste referater skrevet digitalt og sendt rundt med e-mail. Har bestyrelsen valgt en sekretær, er dette som regel sekretærens opgave. Uanset hvad skal bestyrelsen sikre, at referater og andre dokumenter såsom lejekontrakter og referater af generalforsamlinger opbevares sikkert og overdrages i samlet form til en ny bestyrelse.

Derudover skal foreningens skriftlige arkiv opbevares og sikres for eftertiden. Dette kan være opgaven for sekretæren eller en arkivar.

Bestyrelsen bør være opmærksom på, at der kan opstå situationer, hvor bestyrelsen får behov for at fremlægge dokumenter i original form, fx i forbindelse med retssager og fogedsager. Kan de ikke det, kan det betyde, at sagen ikke kan gennemføres.

B.2.4. Bestyrelsens opgaver

Det er ikke muligt at lave en udtømmende beskrivelse af bestyrelsens opgaver.

Bestyrelsen skal varetage den daglige ledelse af foreningen og skal sikre, at generalforsamlingens beslutninger udføres, og at regler fastlagt af generalforsamlingen overholdes. Bestyrelsen skal også sikre, at bestemmelser i en lokalplan eller tinglyst deklARATION vedrørende foreningens område overholdes og respekteres af foreningens medlemmer.

Typiske opgaver vil være:

- Løse konflikter mellem medlemmerne, se afsnit [E.1](#)
- Medvirke ved vurdering og salg af haver, [se afsnit H og J.](#)
- Sikre overholdelse af regler, herunder byggeregler, og håndtere påtaler og eksklusion), se [afsnit F.](#)

- Varetage opgaver relateret til det omkringliggende samfund (kommune, forsikringsselskaber mv.)
- Økonomistyring

B.2.5. Bestyrelsesmedlemmernes roller

B.2.5.1. Formandens opgaver

Formanden er ansvarlig for foreningens daglige ledelse. Det betyder, at formanden har ansvaret og initiativforpligtelsen til at få indkaldt bestyrelsen.

I økonomiske forhold tegnes foreningen som regel ud ad til af formanden og kassereren i fællesskab eller af den samlede bestyrelse. I alle øvrige forhold repræsenterer formanden foreningen udadtil. Mandatet vil dog afhænge af, hvad der står i vedtægterne, og kan således være givet videre til andre.

B.2.5.2. Kassererens opgaver

Foreningens midler skal anbringes i et anerkendt pengeinstitut. Regler om disposition over midlerne fastsættes af bestyrelsen og skal følge de gældende fuldmagtsforhold.

Det påhviler kassereren at udarbejde et årligt driftsregnskab ledsaget af en statusopgørelse over foreningens værdier og forpligtelser. Kassereren skal på bestyrelsesmøderne fremlægge en regnskabsoversigt, som kan sammenholdes med budgettet.

Kassereren laver udkast til årsregnskab og fremlægger det for revisionen tidsnok til, at de kan gennemgå det, og det endelige regnskab kan være klar til at blive udsendt til medlemmerne indenfor fristen i vedtægterne. Regnskabet skal forinden forelægges for bestyrelsen.

Årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag. Bestyrelsen kan bestemme, at årsregnskabet skal udarbejdes med bistand af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Alle medlemmer af bestyrelsen har altid ret til at se regnskab, regnskabsbilag, kontoudskrifter mv. 5 år tilbage.

Foreningens medlemmer har ikke krav på at se bilag til regnskabet. Hvis der er spørgsmål til regnskabet, skal de stilles på generalforsamlingen. Når generalforsamlingen har godkendt regnskabet, er det endeligt.

B.2.5.3. Andre roller i bestyrelsen

Ud over formand og kasserer konstituerer bestyrelsen sig ofte med andre særlige poster, som fx næstformand og sekretær. Der er ingen regler for, hvilke poster, der skal indgå i bestyrelsen. Medlemmernes opgaver fastsættes af bestyrelsen selv i forretningsordenen eller på møderne.

B.2.6. Bestyrelsesmøder

Der er ingen regler om, hvor ofte, der skal afholdes bestyrelsesmøder. Ifølge standardvedtægterne afholdes møderne efter behov, eller hvis et medlem af bestyrelsen begærer det.

Det er vigtigt, at der bliver holdt tilstrækkeligt med bestyrelsesmøder til, at alle bestyrelsesmedlemmer kan få den nødvendige viden om, hvad der sker i foreningen, så de er i stand til at løfte deres del af ansvaret for foreningen. Hvor tit det er, afhænger af foreningens størrelse og organisering.

Der skal skrives referat af bestyrelsesmøderne, som indeholder bestyrelsens beslutninger eller de mandater/bemyndigelser, som bestyrelsen har givet formanden eller andre.

Referater fra bestyrelsesmøder er som udgangspunkt offentlige, medmindre foreningens vedtægter siger noget andet. Dog skal personoplysninger fjernes fra referatet inden offentliggørelse.

B.2.7. Bestyrelsens beslutningskompetence

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis det antal, som er fastsat i vedtægterne, er til stede. Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt flertal, medmindre andet er besluttet i vedtægten eller bestyrelsens forretningsorden.

Bestyrelsen kan som udgangspunkt træffe alle de beslutninger, som vedtægterne eller generalforsamlingen har overladt til bestyrelsen at træffe. Hvis generalforsamlingen har truffet en ulovlig beslutning, kan en bestyrelse dog ikke følge en sådan beslutning uden at ifalde ansvar.

Bestyrelsen kan også træffe beslutninger, som ikke specifikt fremgår af vedtægter eller generalforsamlingsbeslutninger, hvis det indgår som en del af den daglige ledelse af foreningen, og er i overensstemmelse med foreningens formål. Hvis der derimod er tale om ekstraordinære dispositioner af større rækkevidde, evt. med økonomiske konsekvenser involveret, så bør bestyrelsen indkalde til generalforsamling. Hvis dette ikke er muligt fx af tidsmæssige årsager, kan bestyrelsen træffe en beslutning, som de senere beder generalforsamlingen om at bekræfte.

B.2.8. Bestyrelsesansvar

Udgangspunktet i foreningen er, at foreningen hæfter solidarisk for de forpligtelser, som foreningen har – herunder de forpligtelser, som bestyrelsen påtager sig som en del af den daglige ledelse.

Bestyrelsen kan dog i visse tilfælde blive selvstændigt erstatningsansvarlig (over for både foreningen og udenforstående parter) for skade/tab, der er forvoldt ved dispositioner, som bestyrelsen har foretaget.

Erstatningsansvar indtræder typisk, hvis bestyrelsen disponerer i strid med vedtægter/ retningslinjer/ beslutninger truffet på generalforsamlingen eller offentligretlig lovgivning (f.eks. skatteregler eller regler omkring arealerne fastsat af kommunen.)

Ofte er bestyrelsen nødt til at udøve et vist skøn i den daglige ledelse af foreningen uden at skulle være nervøse for et bestyrelsesansvar. Hvis vedtægter/regler mv. ikke er helt klare, kan bestyrelsen friholdes for ansvar, hvis de har disponeret efter et rimeligt skøn ud fra en saglig vurdering af, hvad der tjener foreningens formål. Undskyldelige fejlskøn er derfor som udgangspunkt ikke ansvarspådragende.

Derfor er det vigtigt, at bestyrelsen hele tiden kan dokumentere, at den har udført sine opgaver på betryggende vis ud fra almindelig indsigt og omhu. Et bestyrelsesmedlem skal altså opføre sig på samme måde som medlemmet vil gøre i sin egen forretning eller i eget hjem eller med egen økonomi. Normen er den adfærd, som kan forventes af en helt almindelig samvittighedsfuld borger, som ikke handler med hovedet under armen. Bestyrelsesmedlemmer skal være forsigtige, hvis foreningen fx er i en situation, hvor det bør kunne forudses, at foreningen ikke vil kunne opfylde de forpligtelser, den påtager sig. Her er der risiko for ansvar.

En beslutning om gennemførelse af en ansvarssag mod bestyrelsen skal træffes af generalforsamlingen.

I de tilfælde, hvor bestyrelsen kan pålægges et erstatningsansvar, hæfter bestyrelsen solidarisk. Det enkelte bestyrelsesmedlem hæfter personligt for sin del. Foreningens menige medlemmer hæfter ikke. Den interne arbejdsdeling i bestyrelsen betyder ikke, at de øvrige bestyrelsesmedlemmer slipper for ansvar for skade/tab. Det er den samlede bestyrelse som kollektiv ledelse, der i sidste ende har ansvaret for, hvad der foregår. Hvis foreningen fx ikke har penge til at betale sine regninger, kan man ikke som menigt bestyrelsesmedlem henvise til kassereren, der har ansvaret for økonomi.

Hvis man som bestyrelsesmedlem oplever, at den øvrige bestyrelse er i gang med at træffe en beslutning, som man tror kan medføre et personligt bestyrelsesansvar, så bør

man som minimum få ført til referat, at man ikke er enig. Herudover bør man om muligt sørge for at orientere medlemmerne på en ekstraordinær generalforsamling.

Hvis det er strafferegler, som et eller flere bestyrelsesmedlemmer har overtrådt, vil ansvaret dog ikke blive rettet mod den samlede bestyrelse, men mod den eller de bestyrelsesmedlemmer, som har udført eller har haft viden om den strafferetlige handling.

B.2.9. Bestyrelsens afgang

Et bestyrelsesmedlem kan altid nedlægge sit hverv.

Afgår formanden eller kassereren i en valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg, hvis fratrædelsen ikke sker umiddelbart før den ordinære generalforsamling.

Et nyvalg midt i perioden gælder som udgangspunkt frem til næste ordinære valg. Generalforsamlingen kan dog beslutte noget andet.

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder før en valgperiodes udløb, indtræder suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste generalforsamlings afholdelse. Hvis bestyrelsens størrelse reduceres så meget, at den ikke er beslutningsdygtig, må der dog indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Foreningens medlemmer kan også fremsætte et mistillidsvotum til bestyrelsen eller enkelte bestyrelsesmedlemmer, hvorefter der på en ekstraordinær generalforsamling må stemmes om, hvorvidt bestyrelsen/bestyrelsesmedlemmet skal gå af. Mistillidsvotum bør fremgå af dagsordenen, hvis det kan forudses, men kan altid fremsættes.

B.3. Revisionen

Når en bestyrelse bruger foreningens penge, kræver det naturligvis, at der føres tilsyn med bestyrelsens økonomiske dispositioner. Derfor skal generalforsamlingen vælge revisorer til at varetage denne kontrolfunktion. Antallet af revisorer og valgperiode afhænger af vedtægterne.

Revisor repræsenterer altså medlemmerne og skal føre kontrol med, at bestyrelsen varetager den økonomiske ledelse af foreningen på en forsvarlig måde.

Revisor er på ingen måde underlagt bestyrelsen eller formanden, og hverken bestyrelse eller formand kan give revisor instrukser. Revisor må derfor ikke selv være medlem af bestyrelsen og må ikke stå i et afhængighedsforhold, der kan udsætte ham eller hende for pres eller interessekonflikter.

Revisors opgave er helt overordnet at granske regnskabet rigtighed. Formålet med det er dels at finde fejl og forsømmelser i regnskabet dels at vejlede, så fremtidige fejl undgås.

Revisionen skal i almindelighed sikre, at regnskabet giver et billede af de reelle forhold, herunder at regnskabsmaterialet er korrekt og fyldestgørende; at regnskabsbøgerne er rigtigt ført og i overensstemmelse med de foreliggende bilag og at opgivne beholdninger og aktiver er til stede (og realistisk værdiansat). Herudover skal de holde øje med, at beslutninger og vedtægter overholdes, men skal ikke forholde sig til, om beslutningerne er rigtige. Den mere konkrete opgave er beskrevet længere nede.

Revisor skal gøre opmærksom på det, hvis bestyrelsens økonomiske dispositioner er straf- eller erstatningspådragende.

Revisionen har ALTID krav på at få alle oplysninger fra bestyrelsen og på at få relevant materiale udleveret 5 år tilbage. Hvis det ikke udleveres, må revisor gøre generalforsamlingen opmærksom herpå.

Det er et stort ansvar at være revisor, og man er forpligtet til at varetage opgaven detaljeret og omhyggeligt. Vær opmærksom på, at en foreningsrevisor i nogle tilfælde kan ifalde erstatningsansvar. Hvis en revisor burde have konstateret fx underslæb eller svig, kan revisor komme til at godtgøre tab, som er opstået ved at undlade at reagere med de midler, som står til en revisors rådighed. Også internt i foreningen kan revisor ifalde et erstatningsansvar, forstået på den måde at revisor må erstatte udgifterne ved at gøre sit arbejde om, hvis det ikke er udført godt nok.

I tilfælde af uregelmæssigheder er det revisionens pligt at gøre anmærkninger i regnskabet og gøre disse anmærkninger tilgængelige for medlemmerne.

Revisorerne er berettiget til at forlange regnskabet revideret af registreret/statsautoriseret revisor, hvis de under gennemgangen af foreningens regnskaber støder på forhold, der efter deres skøn kan motivere dette. Revisorerne skal foretage mindst ét uanmeldt kasseeftersyn pr. år. Kasseeftersynet skal omfatte både kontantbeholdning og bankindeståender.

B.3.1. Revisor har krav på adgang til følgende:

1. Foreningens bogføring (også elektronisk) og alle bilag
2. Bankkontoudtog fra samtlige bankkonti
3. Oversigt over fuldmagts – og attestationsberettigede
4. Referater fra bestyrelsesmøder hvor økonomiske forhold er behandlet
5. Budgetter for året der revideres og forklaring på eventuelle ændringer
6. Foreningens udkast af årsregnskabet som revideres
7. Revisionserklæring for det forrige år

B.3.2. Revisorer skal udføre følgende opgaver:

1. Kontrollere at årsregnskabet er i overensstemmelse med bogføringen
2. Afstemme egenkapitalen primo med sidste års regnskab
3. Afstemme kontingentindtægter (antal medlemmer X årligt medlemskontingent)

4. Gennemgå og kontrollere bankafstemninger
5. Revisorerne skal foretage mindst ét årligt kasseeftersyn. Kasseeftersynet skal omfatte både kontantbeholdning og bankindeståender
6. Afstemme specifikation af tilgodehavender, herunder kontingent tilgodehavender med årsregnskab
7. Afstemme specifikation af kreditorer og andre skyldige omkostninger, herunder også skyldige poster til det offentlige (skat) med årsregnskab. Det skal afstemmes til ekstern dokumentation
8. Sikre at foreningen ikke handler i strid med gældende lovgivning
9. Stikprøvevis gennemgå omkostningsbilag og kontrollere at de er korrekt attesteret. Bilagsrevision foretages i henhold til vejledning til foreningsvalgte revisorer, som findes på [Dialognet](#)
10. Stikprøvevis gennemgå kontante udbetalinger og sikre, at der efterfølgende er redegjort for brugen af disse
11. Føre en revisionsprotokol som foreningsbestyrelsen skal have forelagt efter hver revision

B.4. Vurderingsmænd

Reglerne om valg af vurderingsmænd fremgår af foreningens vedtægter. Vi henviser til afsnit H for en nærmere gennemgang af vurderingsreglerne.

C. Regler om optagelse af nye medlemmer/lejere

C.1. Reglerne om ventelister

Lejekontrakter indgået eller forlænget EFTER 1. juli 2014

Fra den 1. juli 2014 skal der ifølge Kolonihaveloven føres og anvendes offentligt tilgængelige ventelister for alle offentligt ejede kolonihavearealer. Loven gælder dog kun for lejekontrakter, der er indgået eller forlænget efter 1. juli 2014. Du kan læse Miljøministeriets vejledning til kommunerne om ventelister på her:

<https://naturstyrelsen.dk/media/131641/endelig-version-kolonihavevejledning.pdf>

Hvem skal føre en venteliste

Det er som udgangspunkt ejeren af arealet, der skal føre ventelisten. Hvis kommunen udlejer flere arealer eller hele områder til en haveforening eller Kolonihaveforbundet, kan kommunen kræve i areallejekontrakten, at foreningen opfylder kravene i loven og fører ventelisten.

Hvem kan komme på venteliste

Loven stiller krav om, at "enhver" skal kunne optages på ventelisten. Det betyder, at man ikke kan begrænse ventelisten til fx personer med tilknytning til de eksisterende lejere i kolonihaveområdet eller til særlige befolknings- eller indkomstgrupper, som eksempelvis pensionister. "Enhver" omfatter også statsborgere fra andre lande, så længe de har bopæl i Danmark. Forbundet er i dialog med de relevante myndigheder omkring, hvorvidt personer, som bor udenfor Danmark, men som opfylder bopælskravet i lov om erhvervelse af fast ejendom, kan leje kolonihaver i Danmark. Det er forbundets holdning, at dette ikke er tilfældet.

I følgende tilfælde kan personer dog nægtes optagelse på ventelisten, hvis ejeren af kolonihavearealet har skrevet det i hovedlejekontrakten:

1. Ejeren kan bestemme, at kun personer, der er fyldt 16 år, skal kunne optages på listen. Denne alder kan ikke sættes højere eller lavere. Undtagelsen er begrundet i at give mulighed for at sikre, at det kun er personer, som med rimelig sandsynlighed selv har truffet beslutning om at ville leje en kolonihave og selv vil kunne passe den, der kan optages på en venteliste.
2. Ejeren kan herudover bestemme, at alene personer med bopæl i den kommune eller en gruppe af kommuner, hvori et kolonihaveområde er beliggende, kan optages på venteliste til dette område.

Der er ikke krav om, at foreningen holder øje med, hvor folk bor, imens de står på ventelisten. Det vigtigste er, at de overholder kravene, når de optages på ventelisten, og når de senere optages i foreningen.

Hvem skal have tilbudt en havelod

Selv om "enhver" (med ovennævnte undtagelser) kan komme på venteliste, så kan foreningen naturligvis betinge et tilbud om et kolonihavehus af, at personen på ventelisten accepterer de sædvanlige vilkår for lejeforholdet mv. Havelodden skal blot tilbydes på samme vilkår til alle personer på ventelisten i prioriteret rækkefølge.

Når der er en venteliste i foreningen, kan udlejning af en havelod kun tilbydes personer, der er optaget på en venteliste. Tilbuddet om en havelod skal ske i prioriteret rækkefølge i forhold til den pågældendes plads på ventelisten. Ny-optagede personer kommer nederst på listen.

Hvis alle på ventelisten har sagt nej til huset til den pris, som ejeren kræver, skal ejeren som udgangspunkt starte forfra på ventelisten med en ny pris. Hvis det imidlertid står klart, at ejer ikke kan sælge huset til personer på ventelisten på rimelige vilkår, er det forbundets holdning, at ejeren frit kan sælge huset til en person udenfor ventelisten. Det forudsættes dog her, at ejeren ikke har krævet, at køber overtager løsøre eller i øvrigt accepterer urimelige aftalevilkår.

Undtagelser til kravet om tilbud til personer på ventelisten

Ejeren af kolonihavearealet kan i lejekontrakten med foreningen fastlægge enkelte undtagelser til kravet om, at alle huse tilbydes til personer på ventelisten.

1. Ejeren kan bestemme, at ventelisten ikke skal anvendes ved genudlejning til den person, der senest har lejet havelodden.
2. Ejeren kan desuden bestemme, at en venteliste ikke skal anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det drejer sig om ægtefællen, den registrerede partner eller samlevende gennem mere end 2 år, slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder børn, børnebørn og forældre samt ægtefællens eller den registrerede partners slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder fx ægtefællens særbørn, hvis der er uskiftet bo.

Disse undtagelser gælder både ved udlejning som følge af kontraktudløb og ved opsigelse mv., herunder ved lejerens død, HVIS det er skrevet ind i lejekontrakten med jordejer, se også [afsnit G.3 og G.4](#).

Hvordan skal ventelisteregler mere konkret udformes

Det overordnede udgangspunkt er, at det er den, der ejer arealet, der selv bestemmer, hvordan en ventelisteordning skal udformes. Ejeren kan dog også overlade dette til den haveforening, der lejer arealet. Hvis efterspørgslen ikke er stor i den pågældende

haveforening, er det måske ikke nødvendigt med udførlige regler for udformningen af ventelisten, så længe lovens krav overholdes.

En ejer eller en haveforening kan f.eks. selv bestemme følgende:

- om en venteliste skal dække flere kolonihaveområder
- hvilke nærmere procedurer der skal følges ved fremsættelse af tilbud om leje, f.eks. om én eller flere personer skal have tilbudt at leje arealet.
- om ventelistens længde skal være begrænset til et rimeligt antal personer i forhold til f.eks. antallet af havelodder og udskiftningskvotienten, således at listen f.eks. lukkes, hvis det viser sig, at folk står på listen i mange år uden at blive tilbudt en kolonihave samt om åbning af listen.
- om opskrivning alene skal være muligt indenfor begrænsede tidsrum, f.eks. én gang årligt m.v.

Interne ventelister

Der er ingen regler om interne ventelister, men i praksis bliver de accepteret, HVIS der samtidig frigives et andet hus i foreningen, som så går til den offentlige venteliste. Hvis f.eks. den ene ægtefælle ønsker et hus på den interne venteliste, fordi de skal skilles, og den anden ægtefælle beholder det oprindelige hus, vil der være tale om en omgåelse af reglerne, da der ikke frigives et hus til den offentlige venteliste.

Offentlig tilgængelig

Kravet om, at ventelisten skal være offentligt tilgængelig, indebærer, at ventelisten skal kunne rekvireres i opdateret form. Dette kan f.eks. være via ejerens (f.eks. kommunens) eller haveforeningens hjemmeside, via en opslagstavle (hvortil alle har adgang) eller ved, at man henvender sig telefonisk. Ejer af arealet vil i areallejekontrakten kunne stille krav om, at ventelisten er offentligt tilgængelig på f.eks. haveforeningens hjemmeside. Det er op til den enkelte ejer af arealet at vurdere, hvilke oplysninger, der er nødvendige for at kunne identificere personer på ventelisten, og hvor disse skal offentliggøres – dog under hensyntagen til reglerne i persondataforordningen, jf. afsnit A.5.

Gebyr

Der kan opkræves et gebyr for administration af ventelisten. Det er kun, når man har udgifter til arbejdet, at man kan opkræve gebyr. De samlede gebyrindtægter må ikke overstige de omkostninger, der er forbundet med at administrere ventelisten. Der vil både kunne opkræves gebyr, når personer optages på listen og derefter, f.eks. en gang om året. Beløbet skal svare til de løbende udgifter. Normalt ca. 100-150 kr.

Lejekontrakter indgået eller forlænget FØR 1. juli 2014

Kolonihavelovens krav om ventelister gælder ikke for lejekontrakter indgået eller forlænget FØR 1. juli 2014. Imidlertid kan ventelister indføres frivilligt, hvis foreningen ønsker det.

De foreninger, som har ventelister, fastsætter selv retningslinjerne for ventelister i foreningen. Bemærk, at lejerne ifølge standardlejekontrakten har ret til at overdrage lejemålet til visse familiemedlemmer uden om ventelisten, [jf. afsnit G.3 og G.4.](#)

Særlige ventelisteregler

Information om de ventelistereglerne for København kan findes på [Hovedstaden Syds hjemmeside.](#)

C.2. Betingelser for optagelse på en lejeaftale

Ved leje af en havelod oprettes en lejeaftale, se [afsnit D.1.](#)

Som medlem på lejeaftalen kan optages myndige personer, der samtidig lejer en have ved medlemskabets indgåelse.

Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse. Nægtelse af godkendelse kan prøves af domstolene, så en evt. nægtelse af en lejer skal være sagligt begrundet (eksempelvis restance til foreningen, tidligere eksklusion eller lignende.)

Det bemærkes, at foreningen ikke via sine vedtægter eller på anden måde kan begrænse adgangen til foreningen ved at stille krav om bopæl i kommunen, eller andre krav til medlemskabet, som er i strid med kolonihavelovens princip om, at enhver skal have adgang til en kolonihave. F.eks. må der ikke stilles krav om, at lejerne skal bo i en etageejendom eller tilhører en særlig indkomst- eller befolkningsgruppe. Der må heller ikke stilles krav om eksempelvis en bestemt alder, etnisk oprindelse eller sprogkundskaber. Hvis kommunen staten som ejer af jorden har indført nogle restriktioner for, hvor lejere af haverne skal have bopæl, vil dette dog gælde.

Et medlem kan kun leje én have og kan ikke samtidig være medlem af en anden haveforening under Kolonihaveforbundet. Et medlem er den person, der står på lejekontrakten. Dette gælder uanset om der evt. er tilknyttet flere medlejere eller lignende i foreningen eller i forbundets system. Det er alene den eller de personer, der har skrevet under på lejekontrakten, som er medlem. Flere medlemmer af samme husstand, kan derfor som udgangspunkt godt have mere end én have, så længe samme person ikke står på mere end én lejekontrakt.

Der gælder obligatoriske regler om at føre venteliste og optage nye medlemmer herfra for de haveforeninger, som har en kontrakt, der er indgået eller fornyet efter 1. juli 2014. Reglerne om ventelister betyder bl.a., at en lejer ikke selv bestemmer, hvem han eller hun vil overdrage lejemålet til, [se også afsnit C.1.](#)

I haver uden ventelister er der ingen regler, der forhindrer udlejning til hvem som helst, som bestyrelsen godkender.

På [Dialognet](#) kan du finde et flowchart, som beskriver, hvem der må overdrages til i foreninger med og uden venteliste.

For optagelse af en lejer nr. 2 på kontrakten se [afsnit C.3](#).

C.3 Optagelse af lejer nr. 2

Det har hidtil i mange haveforeninger med venteliste været praksis at tillade, at også fjernere slægtninge eller ubeslægtede kan optages som medlejer på lejekontrakten udenom ventelisten. Den optagne medlejer får herved mulighed for efterfølgende at overtage haven fra den oprindelige lejer uden hensyn til ventelisten.

Efter forbundets opfattelse kan den nævnte praksis ikke opretholdes på grund af reglerne om ventelister.

Hvis foreningen har en venteliste, er det herefter kun muligt at skrive en lejer 2 på lejekontrakten udenom ventelisten, hvis:

- personen opfylder de almindelige betingelser for medlemskab i foreningen (fx bopælspligt); og
- der er tale om en ægtefælle til lejer 1; eller
- der er tale om en samlever til lejer 1 og parterne har levet i ægteskabslignende forhold med samme folkeregisteradresse i mindst 2 år; eller
- der er tale om en myndig slægtning i op- eller nedstigende linje (børn, børnebørn, oldebørn, forældre og bedsteforældre mv.) Til børn kan i den forbindelse også regnes særbørn af en afdød ægtefælle, som ikke står på lejekontrakten, hvis særbørnene har afgivet erklæring om accept af uskiftet bo med den længstlevende ægtefælle, der har lejemålet.

Dette medfører også, at fx to venner ikke kan indgå lejekontrakt på huset i fællesskab, hvis det alene er den ene, der har stået på venteliste. Selv hvis begge optræder på ventelisten, kan det alene lade sig gøre, hvis den ene ven er nr. 1 og den anden ven er nr. 2 på listen.

I haver uden ventelister er der ingen regler, der forhindrer optagelse af den lejer nr. 2, som den nuværende lejer ønsker optaget. Det er dog altid bestyrelsen, der skal godkende en det nye medlem. Nægtelse af godkendelse skal være sagligt begrundet (eksempelvis

restance til foreningen, tidligere eksklusion eller lignende). Nægtelsen kan prøves ved domstolene.

Der er ingen krav om vurdering ved optagelse af en lejer nr. 2 på lejekontrakten, men foreningen kan have interne krav til vurdering i disse tilfælde.

Se skematisk oversigt over, hvem der kan skrives på kontrakten som lejer nr. 2 på [Dialognet](#).

Hvis der er optaget en lejer nr. 2 på lejekontrakten, så er denne person medlem på samme vilkår som lejer nr. 1. Der er ikke forskel på deres medlemsrettigheder eller deres rettigheder og pligter i øvrigt i lejeforholdet.

Et medlem, som skriver en lejer nr. 2 på kontrakten skal være opmærksom på, at denne lejer fortsætter lejemålet ved lejer nr. 1's død. Hvis lejer nr. 1 ønsker, at hans/hendes ægtefælle eller børn skal overtage lejemålet ved hans/hendes død, så er det ikke en god idé, at have en anden person skrevet på som lejer nr. 2.

Man skal være opmærksom på, at ejerskab til huset ikke nødvendigvis hænger sammen med lejemålet på havelodden. En overdragelse af lejemålet betyder derfor ikke i sig selv, at man bliver medejer af huset. Her skal man sørge for, at der sker en selvstændig overdragelse af en del af huset fra den oprindelige lejer til den nye lejer. Det vil samtidig være en god idé at overveje en samejeoverenskomst, især hvis der er tale om venner. En sådan overenskomst regulerer bl.a., hvad der skal ske, hvis den ene vil ud af lejemålet, eller hvis vedkommende dør.

D. Lejekontrakten og lejers rettigheder og pligter under lejeforholdet

D.1. Generelt om lejekontrakter

Foreningens forhold til medlemmerne er reguleret i medlemmets lejekontrakt. Der er i teksten taget udgangspunkt i reglerne i forbundets standardlejekontrakt med tilhørende standardlejevilkår, som er obligatoriske for lejemaal indgået efter 1. januar 2016.

Foreningen skal dog være opmærksom på, hvad der gælder i den konkrete lejekontrakt, som den enkelte lejer har skrevet under på, da disse kan variere afhængigt af, hvornår de er indgået.

Lejekontrakten gælder kun for jorden. Huset, som bygges på jorden, ejes af medlemmet.

Lejekontrakten og standardlejevilkårene findes på [Dialognet](#).

D.2. Lejers brug af det lejede

Lejers brug af det lejede skal til enhver tid overholde de gældende regler og bestemmelser i lejekontrakten m.v.

D.2.1. Opsætning af overvågning

I foreningen

Udgangspunktet er, at overvågning er forbudt på områder, der benyttes til almindelig færdsel. En haveforening kan ansøge politiet om tilladelse til at overvåge området, hvis det er af hensyn til kriminalitetsforebyggelse. En tilladelse kan gives i op til 5 år. Der er i modsætning til "optaget overvågning" ikke et forbud imod fx attrap-videokameraer. Det er derimod lovligt for foreningen uden tilladelse at opsætte overvågning i fælleshuset. Uanset hvor man sætter overvågning, så kræver det tydelig skiltning og særskilt orientering af evt. ansatte i foreningen. De lagrede data skal slettes inden for 30 dage med mindre, at de skal bruges i en konkret tvist.

På havelodden

Medlemmer må gerne opsætte kameraer, der udelukkende overvåger deres egen havelod/hus og her gælder ikke et krav om skiltning. For nabofredens skyld er det nok en god idé at medlemmerne orienterer naboer og bestyrelse.

Foreningen kan med fordel tage stilling til video-overvågning i foreningen, så man forebygger konflikter. Her kan nævnes indhentelse af tilladelse fra bestyrelse og nabohøring/-orientering.

Læs mere:

www.datatilsynet.dk

D.2.2. Flyvning med droner

Flyvning med droner i rekreative/bymæssige områder må kun finde sted i professionelt øjemed, hvilket forudsætter et bestemt formål f.eks. inspektion af en bygning, videooptagelser til tv-udsendelse osv. Kravene til professionelle aktører fremgår af bekendtgørelsen og forudsætter blandt andet, at dronførereren har et dronebevis.

Flyvning med droner udenfor bymæssige områder kan ske af private, som har et dronetegn. Dronen skal blandt andet holde en afstand på 150 meter til bymæssig bebyggelse, og dronførereren skal have et dronetegn.

<http://www.trafikstyrelsen.dk/da/droneregler>

D.2.3. Jagtudøvelse/regulering på haveforeningens område

Det er forbudt at drive nogen former for jagt på foreningens område. Dette indebærer også et forbud imod at affyre skydevåben.

Man må ikke uden tilladelse opsætte en skydebane til f.eks. en sommerfest.

Hvis man oplever, at et eller flere dyr er generende i foreningen, så kan der indhentes en reguleringstilladelse. Bemærk, at det altid er ejeren af jorden, der skal søge om en sådan tilladelse, hvorfor foreninger på lejet jord skal kontakte udlejer i den forbindelse.

D.3. Bestyrelsens adgang til havelodden

Haveforeningens bestyrelse kan med det varsel, som følger af lejeaftalen eller vedtægterne – som regel 3 dage - skaffe sig adgang til haven og den på haven opførte bebyggelse, hvis forholdene kræver det. Har bestyrelsen varslet deres ankomst i overensstemmelse med reglerne, er lejer forpligtet til at give bestyrelsen adgang. Hvis lejer ikke gør dette, kan bestyrelsen skaffe sig adgang med hjælp fra fogedretten, [se afsnit F.6.](#)

Bestyrelsen (og andre) kan altid uden varsel iværksætte uopsættelige foranstaltninger, f.eks. ved brand, vandskade mv.

D.4. Udlån og udlejning af haven

Haver på lejet jord

Kolonihaveforbundets standardlejekontrakt og standardvedtægt forudsætter, at lejer af en kolonihave selv benytter kolonihaven og ikke overlader brugen af den til andre.

Benyttelsesretten til en kolonihavelod er således en personlig ret for den eller de personer, der står på lejekontrakten, og en havelod kan dermed som udgangspunkt kun benyttes af lejer og dennes husstand.

Der kan dog være situationer, hvor udlån af en have bør kunne tillades, f.eks. i tilfælde af kortvarig udstationering (1 - 3 år) i ind- eller udland af arbejds- eller studiemæssige årsager. Modsætter man sig i disse situationer et udlån, opstår der let en situation, hvor udlånsforbuddet enten omgås, eller haven får lov at forfalde på grund af lejers fravær.

For at sikre at udlån ikke tager overhånd eller kommer til at fungere som dække for udlejning, er udlån kun tilladt med tilladelse fra haveforeningens bestyrelse. Foreningerne kan fastlægge en praksis for, hvad man vil tillade, via en generalforsamlingsbeslutning.

Forbundskontoret oplever et stigende antal henvendelser vedrørende udlejning af kolonihavehuse via hjemmesiden Airbnb.

Vi skal gøre opmærksom på, at medlemmerne under ingen omstændigheder må udleje deres kolonihavehuse.

Hvis foreningen bliver opmærksom på udlejning, skal foreningen reagere på det. Hvis foreningen forholder sig passiv, risikerer foreninger på lejet jord, at deres lejekontrakt bliver ophævet, idet udlejning af kolonihavehusene vil være i strid med foreningens hovedlejekontrakt med jordejer, en deklaration eller lokalplan.

En låners dækning af forbrugsafgifter for vand og el mv. som udgangspunkt bør ikke betragtes som lejebetaling.

I standardvedtægterne er der et forslag til, hvordan man håndterer udlån.

Andelshaver

I andelshaver er det den enkelte forening, der beslutter, om det er tilladt at udlåne haven.

D.5. Lejers overholdelse af regler

Medlemmet har pligt til at overholde alle bestemmelser, som foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet skal overholde de i lejeaftalen indeholdte bestemmelser. Manglende overholdelse kan medføre ophævelse af lejemålet, [jf. afsnit F.](#)

D.6. Fællesarbejde

Foreningens medlemmer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der hører til området, samt ved vedligeholdelse af foreningens fælles faciliteter.

Medlemmet har endvidere pligt til at holde sin del af vejen uden for egen have.

Bestyrelsen kan indkalde foreningens medlemmer til deltagelse i de nævnte aktiviteter. Bestyrelsen kan pålægge medlemmer, der udebliver herfra, en bod fastsat af generalforsamlingen. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvis det er nærmere bestemt i lejekontrakten, vedtægterne eller ordensreglerne, at den skal være det.

For at medlemmerne er dækket i tilfælde af skader, som indtræder ved fællesarbejde, skal foreningen tegne en ulykkesforsikring. Læs mere om Forbundets ulykkesforsikringer på [Dialognet](#).

D.7. Vedligeholdelse af haven

Det fremgår af standardlejekontrakten, at lejer skal holde sin have. Væsentlig misligholdelse kan føre til ophævelse, [se afsnit F](#).

Generalforsamlingen – eller evt. kredsen, hvis kompetencen er overgivet hertil – kan fastsætte regler om vedligeholdelse af haven. Disse regler skal afspejle foreningens holdning til, hvordan haverne i den pågældende forening skal se ud. Jo bedre og mere præcise disse regler er, jo nemmere er det for medlemmerne at overholde dem, og jo nemmere er det at forklare en havelejer, hvad der skal til for, at haven ikke længere er misligholdt.

D.8. Betaling af leje mv.

Et medlem hæfter for betaling af leje.

Leje for den enkelte havelod fastsættes af foreningens generalforsamling ud fra det budget, som af foreningens bestyrelse er forelagt generalforsamlingen til godkendelse. Generalforsamlingen kan fastsætte engangsbeløb til udførelse af større anlægsarbejder, f.eks. kloak, vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Sådanne engangsbeløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Betaling af leje anses for rettidig, når den erlægges senest 3. hverdag efter forfaldsdagen, eller når denne hverdag er en lørdag den følgende hverdag. Forfalder leje eller anden pligtig pengeydelse til betaling på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.

Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, kan foreningen opkræve et af generalforsamlingen fastsat gebyr for hver forsinket betaling samt bringe lejemålet til ophør, [jf. afsnit F](#).

D.9. Hæftelse

Medlemmerne hæfter for foreningens gældsforpligtelser efter bestemmelserne i vedtægterne. Det mest almindelige er solidarisk hæftelse, men andet kan være vedtaget.

E. Konflikter

E.1. Konflikter mellem medlemmer eller med medlemmer

Når der er konflikt mellem to medlemmer eller mellem et medlem og bestyrelsen i foreningen, er det bestyrelsen, som træffer afgørelse i sagen. Bestyrelsen bør så vidt muligt undgå at blive part i konflikten.

Afgørelsen skal baseres på foreningens ordensregler og vedtægter, men hvis sådanne ikke findes, skal afgørelsen træffes på grundlag af praksis i foreningen, hensynet til foreningens formål og de generelle sagsbehandlingsprincipper i [afsnit A.10](#).

Medlemmerne skal efterleve bestyrelsens beslutninger, uanset om de er enige eller ej. Hvis de ikke er enige i løsningen, må de rette henvendelse til kredsen, som kan vejlede bestyrelsen, men ikke træffe afgørelse eller pålægge bestyrelsen at gøre eller undlade noget. Alternativt må de rejse spørgsmålet på en generalforsamling. Bestyrelsens afgørelse kan i sidste ende efterprøves af domstolene, hvis konflikten har en karakter, der kan efterprøves. Det er derfor vigtigt, at der har været en saglig proces.

E.2. Konflikt mellem bestyrelsesmedlemmer

Når der er konflikt mellem bestyrelsesmedlemmer, som er så kraftige, at det påvirker den daglige ledelse af foreningen, må bestyrelsen konkret forholde sig til, hvad der skal ske. Bestyrelsen kan evt. indkalde kredsen med henblik på at få hjælp til løsning af konflikten.

Dele af bestyrelsen kan ikke udelukke øvrige medlemmer af bestyrelsen fra møderne, og det er kun generalforsamlingen, som har valgt bestyrelsesmedlemmerne, som kan afsætte dem igen. Hvis samarbejdet er helt umuligt, må bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og få valgt en bestyrelse, der kan samarbejde.

E.3. Konflikter mellem to nabo-haveforeninger

Ved konflikt mellem to nabo-haveforeninger som ikke kan løses af foreningerne selv, inddrages kredsen i sagen.

E.4. Konflikter mellem forening og kreds

Ved konflikt mellem en forening og den stedlige kreds, som ikke kan løses, inddrages forbundet i sagen. Forbundet inddrager evt. Hovedbestyrelse og Forretningsudvalg.

F. Misligholdelse af lejemålet - eksklusion og ophævelse

I dette afsnit beskrives reglerne om eksklusion og ophævelse. Først beskrives de generelle betingelser i [afsnit F.1. - F.6.](#) Herefter beskrives de konkrete eksklusionsgrunde i [afsnit F.7.](#)

F.1. Bestyrelsens rolle og kompetence

Det ligger naturligt inden for de opgaver, bestyrelsen skal varetage i forbindelse med den daglige ledelse og drift af foreningen, at skride til handling, når et medlem udviser en adfærd eller foretager handlinger af en karakter, der kan begrunde eksklusion.

Derfor er det også forbundets opfattelse, at bestyrelsen har kompetence/bemyndigelse til at træffe beslutning om eksklusion, medmindre vedtægterne siger, at beslutningen skal tages på en generalforsamling.

F.2. Generelt om eksklusion og ophævelse

Eksklusion af et medlem er det mest indgribende skridt, foreningen kan tage. Derfor kan en eksklusion prøves af domstolene, og de stiller store krav til, at eksklusionen er sket på den rigtige måde og på det rigtige grundlag. En ugyldig eksklusion kan medføre et erstatningsansvar for foreningen for det tab og den ulempe, som medlemmet måtte have lidt.

En eksklusion skal indeholde:

1. en gyldig begrundelse på baggrund af en saglig behandling, [se afsnit F.3](#)
2. en korrekt fremgangsmåde, [se afsnit F.4.](#)

Begge betingelser skal være opfyldt. En eksklusion er ikke automatisk gyldig, blot fordi bestyrelsen eller generalforsamlingen har vedtaget den, eller fordi begrundelsen er god. Den korrekte fremgangsmåde skal også være fulgt.

Hvis medlemmet ikke selv fraflytter, efter at han eller hun har modtaget meddelelsen om eksklusion og ophævelse af lejemålet, må foreningen anmode fogedretten om at udsætte medlemmet ved en umiddelbar fogedforretning. Fogedretten vil prøve grundlaget for ophævelsen, og hvis der er tvivl om, hvorvidt ophævelsen er foretaget korrekt, vil fogedretten afvise sagen. Herefter må foreningen anlægge sag mod medlemmet ved byretten.

For at undgå unødige omkostninger for foreningen og et potentielt erstatningskrav, er det derfor vigtigt, at bestyrelsen sørger for at undersøge sagen grundigt og præsentere den for fogedretten på en sådan måde, at der ikke er tvivl om, hvorfor medlemmet ekskluderes og lejekontrakten ophæves, og hvorfor foreningen mener, at ophævelsen er berettiget.

Dokumentation af forløbet er altafgørende, så mundtlige påtaler, aftaler, møder mv., skal følges op af referat eller anden skriftlig bekræftelse af, hvad der er sagt og aftalt. Påtaler og ophævelse skal følge retningslinierne i medlemmets lejekontrakt, ordensregler og vedtægter, de skal begrundes, og der skal henvises til de relevante bestemmelser.

Hvis der er 2 lejere på kontrakten, og der er grundlag for at ophæve lejemålet for den ene på grund af uacceptabel adfærd, så ophæves lejekontrakten med virkning for begge lejere. I så fald skal foreningen huske at skrive begge lejeres navne på påtaler, advarsler og ophævelsesbreve.

Hvornår træder en eksklusion i kraft

Eksklusionen træder i kraft fra det tidspunkt, bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om den. Beslutningen skal kunne dokumenteres via et referat.

Når eksklusionen er vedtaget, sendes en meddelelse om ophævelse af lejemålet til medlemmet. Ophævelsen træder i kraft, når den er kommet frem til medlemmet på dennes faste adresse. Det gøres ved at sende ophævelsen med post med afleveringskvittering. Medlemmet skal fraflytte lejemålet med det samme, men har en frist til at sælge huset. Denne frist er som regel 4 uger; det vil dog afhænge af lejekontrakten og vedtægterne. Sælger medlemmet ikke selv huset, kan bestyrelsen som regel gøre det på medlemmets vegne.

Indbringelse for generalforsamlingen og klageadgang

Der gælder en uskreven foreningsretlig regel om, at et ekskluderet medlem kan kræve at få eksklusionsspørgsmålet behandlet på en generalforsamling.

Hvis eksklusionssagen skal indbringes for generalforsamlingen, enten fordi medlemmet kræver det, eller fordi det fremgår af vedtægterne, bør indbringelsen formelt ske ved, at bestyrelsen stiller forslag på næstkommende generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling om, at medlemmet ekskluderes.

På generalforsamlingen skal medlemmet have adgang til at møde op og give sin version af sagen. Bestyrelsen bør på loyal og objektiv vis redegøre for, hvorfor de mener, at en eksklusion er berettiget.

Hvis medlemmet kræver eksklusionen behandlet på generalforsamlingen, udskydes ophævelsen af lejemålet til sagen er afgjort på generalforsamlingen.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutning om en eksklusion kan ikke ankes til hverken kredsen eller forbundet. Medlemmet er henvist til domstolene.

F.3. Betingelse 1 - En gyldig begrundelse på baggrund af saglig behandling

En eksklusion af et medlem skal være saglig, rimeligt begrundet og proportional.

Eksklusion af et medlem er det mest indgribende skridt foreningen kan tage. Inden en eksklusion bør bestyrelsen altid overveje, om en eksklusion står mål med den adfærd/handling, som er foretaget, eller om en mindre sanktion (f.eks. bod) kan benyttes i stedet.

Det kan også være relevant at vurdere, om det er en førstegangsovertrædelse, eller om reglen er overtrådt adskillige gange; om det samme forhold tidligere er påtalt overfor medlemmet, og om en tilsvarende adfærd accepteres hos andre medlemmer.

Herudover vil det blive tillagt vægt, om reglerne er medlemmet bekendt. Det er naturligvis medlemmets pligt at sætte sig ind i foreningens regler, men hvis der er tale om uskrevede regler eller praksis i foreningen, skal bestyrelsen sikre sig, at medlemmet kender reglen, inden der skrives til sanktioner. Det påhviler bestyrelsen at dokumentere en sådan regels eksistens og gyldighed, og at reglen er meddelt medlemmet, hvis medlemmet afviser reglen.

Hvis foreningen igennem længere tid har forholdt sig passiv over for den adfærd, de mener begrunder eksklusion, kan den næppe pludselig skride til eksklusion. Her vil bestyrelsen være nødt til at meddele alle medlemmer, at en sådan adfærd fremover ikke tolereres. Bestyrelsen skal gøre det klart, at fremtidige overtrædelser af reglerne vil medføre eksklusion. Herefter er det alene de overtrædelser, som ligger efter denne meddelelse, som kan danne grundlag for eksklusion.

Bestyrelsen skal henvise til de regler og bestemmelser, som er overtrådt, i påtaler og i ophævelsen af lejemålet. Hvis der er tale om en uskreven regel eller praksis, stilles der som nævnt store krav til dokumentationen af reglen.

Herudover skal en eksklusion overholde de generelle sagsbehandlingsprincipper, jf. [afsnit A.10.](#)

F.4. Betingelse 2 - Korrekt fremgangsmåde

Det er vigtigt for gyldigheden af eksklusionen, at bestyrelsen har benyttet en korrekt fremgangsmåde ved eksklusionen.

Fremgangsmåden skal indeholde følgende skridt:

1. Bestyrelsesbeslutning eller generalforsamlingsbeslutning
2. Påtale (mindst en)
3. Høring
4. Meddelelse om eksklusion og efterfølgende ophævelse af lejemålet

F.4.1. Bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning

Bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning om at ekskludere et medlem skal fremgå af et referat. Referatet skal indeholde en forståelig og fyldestgørende beskrivelse af de faktuelle omstændigheder, der er lagt til grund, herunder en beskrivelse af den uacceptable adfærd, og en saglig begrundelse for, hvorfor det er nødvendigt at skride til eksklusion.

F.4.2. Påtaler

Det følger af lejeaftalen og almindelige retsprincipper, at lejer normalt skal gives mulighed for at rette op på det forhold, som kan begrunde ophævelsen. Det skal således over for lejer præciseres hvilke regler, der er overtrådt, og hvori overtrædelsen konkret består. Det er vigtigt, at påtalen formuleres på en måde, at lejer reelt har mulighed for at rette op på forholdet.

Dokumentation af forløbet er altafgørende, så mundtlige påtaler, der ikke efterleves, skal følges op af en skriftlig påtale. Mundtlige påtaler bør generelt undgås.

Se Forbundets standardpåtaler på [Dialognet](#).

Hvis medlemmet retter op på forholdet indenfor fristen i påtalen, er eksklusion og ophævelse af lejeaftalen udelukket.

I ganske få tilfælde kan der være tale om en adfærd eller handling, som er så graverende, at en forudgående påtale ikke er nødvendig. Dette er dog den absolutte undtagelse.

Påtaler bør holde sig til objektive beskrivelser af, hvad der er sket, og ikke egne subjektive fortolkninger af, hvad betydningen er, at det der er sket, og hvad der kan/skal lægges i ord, der er sagt.

Forsøg at holde en påtale på et sagligt og neutralt niveau uden for mange følelser eller holdninger. Hvis der er udtryk for følelser og holdninger, så skriv det. Fx "Det er vores opfattelse af forløbet, at..." eller "Vi oplevede det som...".

Hvis der er mistanke om noget kriminelt, skal det meldes til politiet, hvilket I så kan oplyse om er sket. Det er ikke op til foreningen at konkludere, om noget er strafbart. Undlad derfor at bruge ord, som kendetegner forhold, som en person senere kan frikendes for af en dommer (tyveri, trusler m.v.). Hvis I bruger den slags ord, og personen aldrig

politianmeldes eller dømmes for disse forhold, er der risiko for, at I kan blive mødt med et krav om erstatning for injurier.

F.4.3. Høring

I forhold til eksklusion bør medlemmet gives mulighed for at udtale sig i sagen, inden bestyrelsen træffer den endelige beslutning. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om objektivt konstaterbare kendsgerninger – f.eks. manglende betaling.

Især i de tilfælde, hvor afgørelsen er baseret på et skøn (primært uacceptabel adfærd), skal der derfor sendes en "høring" til medlemmet, hvor medlemmet orienteres om, at bestyrelsen påtænker eksklusion og ophævelse af lejemålet samt bestyrelsens begrundelse herfor. Begrundelsen skal så præcist som muligt beskrive de omstændigheder, der har ført til denne beslutning. Medlemmet skal have et rimeligt antal dage til at udtale sig om sagens omstændigheder.

Når bestyrelsen har modtaget et evt. svar fra medlemmet, skal bestyrelsen på ny overveje sin beslutning på baggrund af de indsigelser, som medlemmet kommer med. Denne overvejelse skal følge de generelle sagsbehandlingsprincipper, jf. afsnit A.10.

Du kan se et eksempel på en standardhøringsskrivelse på [Dialognet](#).

F.4.4. Ophævelser

Modtager bestyrelsen ikke indsigelser fra medlemmet indenfor fristen, skrives der til eksklusion og ophævelse umiddelbart efter fristens udløb.

Hvis bestyrelsen stadig vil ekskludere medlemmet, træffes en endelig beslutning herom, som føres til referat. Herefter sendes meddelelse om eksklusionen til medlemmet sammen med en ophævelse af lejemålet. Det skal fremgå af ophævelsen, hvordan bestyrelsen forholder sig til medlemmets indsigelser. Begrundelsen for ophævelsen skal fremgå så præcist som muligt.

Det skal endvidere fremgå af ophævelsen, at medlemmet har mulighed for at indbringe ophævelsen for generalforsamlingen. Medlemmet bør gives 14 dage til at fremsætte ønske herom.

Se Forbundets standardophævelser på [Dialognet](#).

F.5. Dokumentation af forløbet

Hvad skal der til for at dokumentere afsendelse?

Når foreningen fremsender meddelelser i form af påtaler og ophævelser til medlemmerne, skal foreningen kunne dokumentere, at meddelelsen er kommet frem til medlemmet. Hvis foreningen er i tvivl om den rette adresse, kan denne oplyses af folkeregistret kommunen mod et gebyr.

Forbundet anbefaler, at breve med påtaler/påkrav og ophævelser sendes både med almindelig post og ved et brev med afleveringskvittering.

Domstolene har fastslået, at en afleveringskvittering udgør tilstrækkeligt bevis for, at et brev er kommet frem, hvis det er sendt til den korrekte adresse, og navnet på personen er angivet på postkassen.

Inden aflevering til posthuset skal foreningen udfylde en særlig blanket, der lægges i en plastlomme og klæbes bag på forsendelsen. Posthuset kan give kvittering på indleveringen på en særlig blanket kaldet "Postkvittering".

Breve med afleveringskvittering afleveres på adressen. Afleveringskvitteringen får du retur fra Post Nord, når brevet er afleveret på adressen.

Du kan læse mere her: [Rekommanderede breve og afleveringskvittering](#)

F.6. Udsættelse af lejemålet og salg af huset

Hvis medlemmet ikke fraflytter huset og enten selv fjerner huset eller medvirker til vurdering og salg af huset, må bestyrelsen vurdere, om den skal anlægge en sag ved domstolene eller anmode fogedretten om hjælp til at udsætte medlemmet af lejemålet.

Bestyrelsen må under ingen omstændigheder selv lukke sig ind i huset, tømme det, lukke huset og skifte låsen. En sådan fremgangsmåde er ulovlig selvtægt, som er strafbart.

Umiddelbare fogedforretninger

Hvis kravet er fuldstændig klart og dokumenteret, kan bestyrelsen bede fogedretten om hjælp til at udsætte medlemmet ved en umiddelbar fogedforretning.

De forskellige fogedretter har lidt forskellige fremgangsmåder for umiddelbare fogedforretninger. Det anbefales derfor, at foreningen kontakter fogedretten i foreningens lokale retskreds for at få hjælp til den nærmere proces. [En liste over de forskellige retskredse findes her](#)

Fogeden kan dog vælge at afvise sagen, hvis der er tvivl om de omstændigheder, der har ført til ophævelsen, f.eks. hvis bestyrelsen og lejer ikke er enige om, hvorvidt haven reelt er misligholdt. Derfor er det ofte ikke muligt at gennemføre en umiddelbar fogedforretning,

hvor lejer udsættes af lejemålet, medmindre der er tale om pengekrav, som ikke er betalt efter påtale herom.

Byret

I de tilfælde, hvor der rejses tvivl om sagens omstændigheder, vil foreningen være henvist til at anlægge en civil retssag ved byretten. Omkostningerne ved en retssag kan være ganske betydelige, og derfor er det vigtigt, at foreningen overvejer, om grundlaget for sagen er til stede. Dette bør foreningen gøre sammen med en advokat, inden sagen anlægges, eller foreningen kan bede forbundet om hjælp via Foreningsservice – eksklusion. Læs mere herom på [Dialognet](#).

Byrettens afgørelse kan indbringes for landsretten, og der kan derfor gå 1-2 år, før der foreligger en endelig afgørelse.

F.7. Eksklusionsgrunde

I afsnit F.1.-F.7. er de enkelte eksklusions- og ophævelsesgrunde beskrevet.

F.7.1. Manglende betaling

Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejeren eller er fremsat overfor lejeren, f.eks. i skrivelse overbragt af bestyrelsen på lejers adresse.

Det er en forudsætning for ophævelse af lejeaftalen, at foreningens påkrav er afgivet tidligst 3 hverdage efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives i påkravet, at lejemålet bliver ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.

Begrebet "anden pligtig pengeydelse" har givet anledning til tvivl, og forbundet skal derfor præcisere, at "anden pligtig pengeydelse" alene relaterer sig til pengeydelse, der har forbindelse til foreningens formål. De pågældende ydelser skal betegnes som pengepligtige ydelser i enten lejeaftalen, vedtægter eller ordensregler for at undgå tvivl.

Pengepligtige ydelser er altså ydelser, der har forbindelse med lejeforholdet, eller som på anden måde kan udledes af foreningens formål eller af vedtægterne.

Ophævelse kan dermed ske ved manglende betaling af enhver ydelse i forbindelse med lejeforholdet, eksempelvis leje, kontingent, vand, strøm og andre udgifter fra det offentlige. En pligtig pengeydelse kan også være f.eks. en afgift pålagt af bestyrelsen, hvis det fremgår af foreningens vedtægt eller af lejeaftalen, at afgiften er en pligtig ydelse i lejeforholdet. Se eksempelvis standardvedtægtens § 9, stk. 2, hvor det direkte fremgår, at en afgift for udeblivelse fra fællesarbejde anses som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Ud over en "pligtig pengeydelse" kan der opstå andre pengekrav mellem foreningen og enkeltmedlemmer, som er uafhængige af foreningsforholdet. Bestyrelsen kan ikke ekskludere medlemmer på baggrund af pengekrav, som ikke udspringer af lejeforholdet eller af vedtægterne. Her er der tale om et almindeligt gældsforhold, der om nødvendigt må inddrives gennem inkasso eller via domstolene.

Eksempler på pengekrav, som ikke udspringer af lejeforholdet eller vedtægterne, kan være:

- Erstatning for ødelagte ting;
- Erstatning for udlånte effekter, der ikke er afleveret tilbage;
- Kredit hos marketenderiet;
- Ulovlig tilegnelse af foreningens midler.

Se Forbundets standardpåkrav og standardophævelser på [Dialognet](#).

F.7.2. Tilsidesættelse af haveforeningens vedtægter og/eller ordensregler, regler i medlemmets lejeaftale eller regler udefra (f.eks. bopælspligt, helårsbeboelse, ulovligt byggeri)

Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis medlemmet groft tilsidesætter bestemmelser pålagt foreningen udefra.

Det kan eksempelvis være:

- Manglende bopæl i kommunen, hvis der er bopælskrav i foreningen
- Helårsbeboelse
- Ulovligt byggeri
- Rottebefængt eller på anden måde sundhedsskadeligt byggeri

Bopæl

Hvis det kræves i lejeaftalen med jordejer, at lejer har bopæl i kommunen for at kunne leje en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsige sit lejemål ved flytning fra kommunen.

Helårsbeboelse

Om ophævelse på grund af helårsbeboelse bemærkes, at foreningen skal kunne dokumentere, at medlemmet bor i sin kolonihave hele året. Domstolene har indtil videre været meget tilbageholdende med at fastslå helårsbeboelse.

Ulovligt byggeri

Om ophævelse på grund af ulovligt byggeri, herunder overtrædelse af regler om bebyggelsesgrad og skelafstand, bemærkes, at bestyrelsen skal være opmærksom på, hvilket grundlag der er for det pågældende byggeri. Om der i sin tid kan være meddelt en mere eller mindre formaliseret dispensation fra bestyrelsen til byggeriet. Eller om mange års passivitet fra skiftende bestyrelses side har givet lejer en berettiget forventning om, at det ulovlige byggeri vil blive tolereret. Sådanne forhold vil ofte kunne betyde, at der ikke vil være grundlag for at ophæve lejeaftalen, hvis lejer nægter at lovliggøre byggeriet.

Ved påtale og ophævelse på grund af ulovligt byggeri, er det meget vigtigt, at det præcist beskrives, hvad det er, der er ulovligt.

Eksempel:

- Det skal om muligt angives hvilken del af byggeriet, der ikke opfylder haveforeningens byggeregler. Er der tale om overbebyggelse, skal overbebyggelsen angives efter opmåling. Det samme gælder, hvis byggehøjden ikke er overholdt.
- Ved ulovlig skelafstand skal påtalen indeholde beskrivelse og resultat af bestyrelsens opmåling.
- Påtale af ulovlige indretninger, f.eks. afløb, toilet mv., skal så vidt muligt beskrives, efter at bestyrelsen med gældende varsel har fremsat anmodning om adgang til huset for besigtigelse af det/de forhold, der er ulovlige
- Hvis det er muligt så vis gerne på fotos eller en plantegning, hvad der kræves lovliggjort.

Sundhedsskadeligt byggeri

I det omfang bestyrelsen har mulighed for at undersøge det, skal bestyrelsen være opmærksom på, om der er foretaget installationer i byggeriet, der kan udgøre en risiko for alvorlig miljøforurening (ulovlige afløbsinstallationer mv.) eller for menneskers sikkerhed (ulovlige el- installationer, brandfarlige konstruktioner mv.). I disse tilfælde er der en særlig anledning til omgående indgriben uden hensyn til om lejer måtte have fået den opfattelse, at de ulovlige forhold ville blive tolereret. Modsat lejer sig en lovliggørelse af forholdene i disse situationer, må det antages, at der vil være det fornødne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Det vil dog til enhver tid være lejers ansvar overfor de relevante myndigheder at bringe sådanne forhold i orden og ikke bestyrelsens.

Se Forbundets standardpåtaler og standardophævelser på [Dialognet](#).

F.7.3. Misligholdelse af haven

Ved misligholdelse af haven har bestyrelsen forskellige handlingsmuligheder, hvis foreningen anvender forbundets standardvedtægter.

Uanset hvilken metode foreningen anvender, er det vigtigt, at foreningen har præciseret, hvad man betragter som misligholdelse i den konkrete sag. Jo mere præcise foreningens regler om haver er, des lettere vil det være at afgøre, om der foreligger en væsentlig misligholdelse.

Bod

Generalforsamlingen kan fastsætte bod for misligholdelse af haven.

Konsulentrapport

Ved gentagne henvendelser og bod om manglende vedligeholdelse af haven, kan haveforeningen på lejers regning få udarbejdet en rapport fra forbundets havekonsulenter, som kan fastslå om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. Dette forudsætter bestemmelse herom i vedtægterne eller i lejeaftalen.

Muligheden for en rapport fra en Havekonsulent er indført for at forbedre bestyrelsernes beslutningsgrundlag i sager om misligholdelse. Konsulentrapporten udarbejdes af en konsulent udpeget af forbundets Konsulentudvalg. Konsulenten må ikke i forvejen være tilknyttet den kreds, hvor den berørte forening ligger.

Rapporten vil være en grundig havebrugsfaglig beskrivelse og vurdering af vedligeholdelsestilstanden i den have, det drejer sig om, samt en beskrivelse af den vedligeholdelsesstandard, der generelt er fremherskende i foreningen.

Vurderingen munder ud i konsulentens konklusion om, hvorvidt haven må betragtes som misligholdt efter foreningens haveordensregler, når der tages hensyn til den måde haveordensreglerne i øvrigt administreres på i foreningen

Rapportens konklusioner vil kunne indgå som et værdifuldt element i foreningens overvejelser af, om der er tilstrækkeligt grundlag for en ophævelse af lejemålet. Rapporten vil også kunne benyttes som dokumentation for, at der forelå misligholdelse, i tilfælde af en retssag.

Prisen for udarbejdelse af en vurderingsrapport er efter aftale med Konsulentudvalget fastsat til kr. 5.000 inkl. moms. Hertil kommer kilometerpenge efter statens takster for konsulentens kørsel i forbindelse med arbejdet. Prisen på kr. 5.000 dækker både den tid, der medgår til konsulentens besigtigelses- og skrivearbejde og konsulentens øvrige tidsforbrug mv. såsom køretid, udarbejdelse af fotodokumentation, printning, porto osv.

Konsulentrapporten skal betales af medlemmet, og er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Udarbejdelse af en konsulentrapport rekvireres ved skriftlig henvendelse til formanden for forbundets Konsulentudvalg Ole Stattau, e-mail: stattau@webspeed.dk Spørgsmål i relation til ordningens administration i øvrigt vil ligeledes kunne rettes til Ole Stattau.

Gartner for medlemmets regning

Hvis konsulentrapporten konstaterer, at haven er misligholdt, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven for medlemmets regning. Betaling af gartner er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Hvis foreningen ønsker at sætte en gartner på, skal medlemmet varsles først, så medlemmet har mulighed for at foretage vedligeholdelsen selv.

Dette forudsætter ligeledes, at det er aftalt i lejeaftalen eller fremgår af vedtægterne.

Ophævelse

Foreningen kan også ophæve lejeaftalen, hvis lejer i væsentlig grad misligholder haven.

Hvis foreningen i deres vedtægter har mulighed for at pålægge lejer bod for misligholdelse af haven, skal denne mulighed benyttes først, ligesom lejer inden ophævelse skal have en rimelig frist til at rette op på forholdet (påtale).

Ved ophævelse af lejeforholdet på grund af misligholdelse af haven, er der tale om en skønspræget afgørelse af, om betingelserne for ophævelse er opfyldt. Domstolene stiller ganske store krav til graden af misligholdelse for at anerkende en ophævelse af lejeforholdet på dette grundlag.

Ved bedømmelsen vil det bl.a. være nødvendigt at se på de regler, der er fastlagt for havernes vedligeholdelse i foreningens vedtægt eller i foreningens lejeaftale med jordejer.

At klare og præcise regler ikke er overholdt af en lejer, vil imidlertid ikke i sig selv kunne begrunde en ophævelse af lejeforholdet, hvis disse regler ikke håndhæves konsekvent i relation til alle lejere i haveforeningen.

Se Forbundets standardpåtaler/-påkrav og standardophævelser på [Dialognet](#).

F.7.4 Udlån/udlejning af haven

Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis medlemmet overlader brugen af havelodden til en anden og trods påtale fortsætter dermed.

Forbundets standardlejekontrakt og standardvedtægt forudsætter, at lejer af en kolonihave selv benytter kolonihaven og ikke overlader brugen af den til andre. Desuden gælder, at de fleste kommuner i lejekontrakten kræver, at kolonister på kommunens jord har bopæl i kommunen. Endvidere kan det følge af tinglyst deklaration eller lokalplan, at lejer selv skal benytte haven.

Benyttelsesretten til en kolonihavelod er således en personlig ret for den eller de personer, der står på lejeaftalen, og en kolonihavelod kan dermed som udgangspunkt kun benyttes af lejer selv og dennes husstand, dvs. hjemmeboende familie.

Det er foreningen, der skal kunne dokumentere, at medlemmet har udlånt haven til en anden.

Udlån i kortere perioder (weekendophold mv.) kan ikke begrunde en ophævelse.

Se eksempler på måder at håndtere ulovligt udlån på i standardvedtægterne.

Se Forbundets standardpåtaler/-påkrav og standardophævelser på [Dialognet](#).

F.7.5. Uacceptabel adfærd eller handling

Der kan ske ophævelse af lejeaftalen, hvis lejer eller dennes husstand er til væsentlig gene for haveforeningen og dens medlemmer. Der er her tale om en skønsmæssig afgørelse. Skønnet må ikke udøves på en diskriminerende eller vilkårlig måde ved, at en given opførsel tolereres i nogle tilfælde, men ikke i andre.

Hvad skal der til?

Ved afgørelsen af om der er tilstrækkeligt grundlag for at ophæve lejemålet, vil man ikke kunne anvende en objektiv målestok. Der vil skulle tages et vist hensyn til de individuelle forhold i den enkelte haveforening. I nogle foreninger kan der således være tradition for accept af en adfærd, som generelt ikke tolereres i andre. Samtidig vil de fysiske forhold, herunder haveloddernes størrelse og afstanden mellem bygningerne, kunne spille ind ved afvejningen af, hvor megen støj og anden gene man må tåle fra andre lejeres side.

Generelt kan man sige, at den adfærd, der skal kunne begrunde en ophævelse af lejeaftalen, skal afvige i væsentlig grad fra den adfærd, man i øvrigt udviser i foreningen. Samtidig må man antage, at der i tilfælde, hvor den afvigende opførsel fx beror på en sindslidelse, bør være plads til en noget større tolerance, før der skrives til ophævelse.

Desuden gælder, at bestyrelsen, inden der kan blive tale om ophævelse af lejeaftalen, skal have givet den eller de involverede lejlighed til at rette op på sin adfærd, og der bør være givet mindst én skriftlig advarsel om, at adfærden, hvis den fortsætter, vil føre til en ophævelse.

Vold og seksuelle krænkelse/sædelighedsforbrydelser

Særligt om udøvelse af fysisk vold mod andre af foreningens medlemmer gælder, at dette i sig selv kan begrunde en ophævelse. Det må her forudsættes, at volden er af grovere karakter, og at den kan dokumenteres, f.eks. gennem et uvildigt vidne. Den bør desuden være anmeldt til politiet med efterfølgende optagelse af politirapport. Vidnebekræftelse af volden vil være af særlig betydning, hvis den pågældende lejer benægter volden. Der vil i øvrigt være tilstrækkeligt grundlag for en ophævelse, hvis der er sket domfældelse af den pågældende for volden, eller vedkommende f.eks. har erkendt forholdet gennem vedtagelse af et bødeforlæg. Blufærdighedskrænkelser må anses for at kunne udgøre en gyldig ophævelsesgrund efter nogenlunde de samme retningslinjer, som gælder for vold.

Vi understreger, at det altid er domstolene, der afgør, om der er tale om vold, trusler m.v. Bestyrelsen bør derfor afholde sig fra, at anvende sådanne betegnelser, men alene henvise til, at der er tale om adfærd, som er uacceptabel i henhold til gældende regler og aftaler. I modsat fald risikerer bestyrelsen at blive mødt med påstande om injurier, som kan medføre krav om erstatning.

Andre tilfælde af adfærd der kan begrunde en ophævelse

En ophævelse af lejeforholdet/ eksklusion af et medlem beroende på dennes adfærd kan også tænkes i tilfælde, hvor den pågældende har begået et groft tillidsbrud i forhold til foreningen i form af underslæb ved administration af betroede midler. Det må dog her forudsættes, at den pågældende enten har erkendt underslæbet, eller at der foreligger en fældende, endelig dom over vedkommende for forholdet. En bestyrket mistanke og politianmeldelse vil således ikke i sig selv være tilstrækkeligt grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Endelig kan nævnes situationer, hvor en lejer har udøvet andre lovstridige aktiviteter af en vis alvorligere karakter som led i sit medlemskab af foreningen (opbevaring af tyvekoster, ulovlig erhvervsvirksomhed og lignende). Også her vil det være en betingelse for ophævelsen, at der foreligger en fældende dom over vedkommende eller en erkendelse af forholdet. Det bemærkes dog, at det vil afhænge af de konkrete forhold, og at dom for kriminelle forhold ikke nødvendigvis begrunder eksklusion. Dommen kan således betragtes som en nødvendig, men ikke altid tilstrækkelig betingelse for eksklusion og ophævelse.

Igen understreges at det er domstolene, der afgør, om der foreligger sådanne forhold. Ikke bestyrelsen.

Følgende adfærd kan ikke i sig selv begrunde eksklusion:

- Kritik af foreningen eller dens organer
- Krænkende omtale
- Anmeldelse eller klager over ulovligheder til anden side
- Mangel på samarbejdsevne (uden en mere konkret grund)

Særligt om valgte tillidshverv:

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at der normalt skal skelnes mellem handlinger, som en person foretager i forbindelse med varetagelsen af et valgt hverv i foreningen, og handlinger, som samme person udfører i kraft af sin status som ordinært medlem af foreningen.

Handlinger som foretages som led i varetagelsen af valgte hverv, kan kun i ganske særlige tilfælde medføre eksklusion fra det almindelige medlemskab. Heri kan ligge en vurdering af, om der foreligger en grov tilsidesættelse af det tillidsforhold de øvrige medlemmer har vist ved at vælge den pågældende til hvervet. Hvis foreningen ønsker at sanktionere en uacceptabel varetagelse af tillidshverv sker dette som regel bedst og rigtigst ved, at den pågældende person fratages eller fravælges hvervet gennem et mistillidsvotum på generalforsamlingen.

Se Forbundets standardpåtaler/-påkrav og standardophævelser på [Dialognet](#).

G. Ophør af lejemålet

G.1. Lejers opsigelse

Lejeren kan opsig lejemålet med 3 måneders skriftligt varsel til d. 1. i en måned. Der kan dog være andre opsigelsesfrister i medlemmets lejeaftale, og i så fald skal denne benyttes. Forbundets opsigelsesblanketter kan evt. benyttes. De kan ses på [Dialognet](#).

G.2. Den ene lejers opsigelse eller dødsfald

Hvis der er to lejere på lejekontrakten og den ene lejer ønsker at blive slettet af lejekontrakten, kan bestyrelsen slette denne, hvis begge lejere har afgivet en skriftlig accept heraf. Ejerforholdet til huset og et evt. økonomisk opgør mellem de to lejere er foreningen uvedkommende, og der skal ikke vurderes i denne situation.

Er der to lejere på lejeaftalen, og den ene lejer dør, har den anden lejer ret til at fortsætte lejemålet – også selv om denne lejer ikke er arving til afdøde. Hvordan arvingerne til huset håndterer boet efter afdøde og dermed ejerskabet til huset, er foreningen uvedkommende. Hvis den længstlevende lejer fortsætter lejemålet, skal afdøde blot slettes af lejekontrakten. Der er ikke krav om vurdering i denne situation.

G.3. Ophør ved overdragelse eller salg af kolonihavehuset

Hvad er en overdragelse?

Ved overdragelse forstås, at et kolonihavehus skifter ejer helt eller delvist. Fuldstændig overdragelse sker ved salg til en tredje person, som køber huset og overtager lejemålet på havelodden. En delvis overdragelse kan ske ved salg mellem to ægtefæller, som skal skilles, og hvor den ene overtager den anden ægtefælles andel af huset. Samtidig udtræder den anden ægtefælle af lejemålet.

Det bemærkes, at vurderingsreglerne arbejder med en anden definition af overdragelse, idet der her tales om overdragelse alene, når alle personer på lejekontrakten eller medlemsbeviset udtræder. Kun i disse tilfælde skal der vurderes.

G.3.1. Foreninger med en lejekontrakt indgået før 1. juli 2014

Hvis der ikke er ventelistepligt i foreningen, kan medlemmet frit overdrage huset til den eller de personer, som ønsker at overtage det. Hvis foreningen anvender venteliste uden at have pligt til det, så er det dog foreningens regler vedr. ventelisten som gælder.

Det er en forudsætning, at foreningen kan godkende de eller de nye lejere. Det er endvidere en forudsætning for overdragelsen, at slægtningen opfylder de øvrige betingelser, der gælder for lejemålet (fx krav om bopæl i kommunen eller andet).

Enhver overdragelse - også til slægtninge - kræver en vurdering efter forbundets regler.

Se flow chart over, hvem der kan overdrages til i foreninger med og uden venteliste på [Dialognet](#).

G.3.2. Foreninger med en lejekontrakt indgået/forlænget efter 1. juli 2014

Det er som udgangspunkt ikke muligt for medlemmerne at overdrage kolonihaven udenom ventelisten.

Ifølge Kolonihaveloven kan jordejeren (stat/kommune) i lejekontrakten dog vælge at tillade overdragelse uden om ventelisten til en slægtning i ret op- og nedstigende linje (forældre, bedsteforældre, oldeforældre, børn, børnebørn, oldebørn). Herudover kan jordejer tillade i lejekontrakten, at der overdrages til en ægtefælle/registreret partner (og deres slægtninge i ret op- og nedstigende linje, herunder særbørn når disse har accepteret uskiftet bo med længstlevende). Det er ikke muligt at overdrage til andre, og der er ikke mulighed for dispensation. Selv om det ikke er direkte nævnt i undtagelsesbestemmelsen, tolker forbundet reglerne sådan, at der også er mulighed for at overdrage til en samlever, som har haft samme folkeregisteradresse som lejeren i mindst 2 år på tidspunktet for overdragelsen. Hvis jordejer således har givet tilladelse i lejeaftalen til overdragelse i disse tilfælde, kan overdragelse ske til den nævnte personkreds uden om ventelisten.

Det er en forudsætning for overdragelsen, at slægtingen opfylder de øvrige betingelser, der gælder for lejemålet (eksempelvis et evt. krav om bopæl i kommunen eller andet).

Enhver overdragelse - også til slægtninge - kræver en vurdering efter Kolonihaveforbundets regler.

Se flow chart over, hvem der kan overdrages til i foreninger med og uden venteliste på [Dialognet](#).

G.4. Ophør af lejemålet ved dødsfald

Afgår et medlem ved døden, ophører lejemålet ifølge de nuværende standardlejevilkår efter nærmere aftale med skifteretten.

Der kan dog være andre regler i ældre lejeaftaler og dermed i afdødes lejeaftale, og i så fald er det bestemmelserne i lejeaftalen, der gælder.

Se standardskrivelse til skifteretten (vedr. aftaler med og uden opsigelsesfrist) på [Dialognet](#).

Når der sker et dødsfald, skal skifteretten beslutte, hvem der skal arve hans/hendes formue, herunder kolonihavehuset.

Bestyrelsen har ofte ikke kendskab til arvinger mv., og de bør derfor henvende sig til skifteretten for at få afklaret om der er arvinger, der kan/vil overtage lejemålet og/eller huset. Hvis der ikke er arvinger, der vil/kan overtage huset, så skal bestyrelsen få afklaret hos skifteretten, hvem salgssummen skal udbetales til.

Hvis en eller flere arvinger møder op hos bestyrelsen med henblik på en overtagelse af huset/lejemålet, er det vigtigt, at de kan fremvise en skifteretsattest, som er et bevis fra skifteretten på, at arvingen kan råde over afdødes formue. Alle som står på skifteretsattesten skal være med til at bestemme, hvad der skal ske, medmindre der foreligger en fuldmagt til den ene af arvingerne fra de øvrige arvinger.

Hvis der er mere end et navn på lejeaftalen, har denne person ret til at fortsætte lejemålet – også selv om denne person ikke er arving til afdøde. Et evt. økonomisk mellemværende mellem arvingerne og den anden lejer er foreningen uvedkommende. Hvis den anden lejer fortsætter lejemålet, skal den afdøde slettes af lejekontrakten. Der er ikke krav om vurdering i denne situation.

Hvis der ikke er to navne på lejeaftalen, har en efterlevende ægtefælle eller en person med hvem afdøde har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år på tidspunktet for dødsfaldet, ret til at indtræde i lejeaftalen.

En myndig slægtning i op- og nedstigende linje har også ret til at indtræde i lejeaftalen. Hvis afdøde sad i uskiftet bo med førstafdødes særbørn, så kan disse børn stilles lige med længstlevendes børn og dermed få ret til at overtage lejemålet.

HVIS haveforeningens lejeaftale med jordejer er indgået efter 1. juli 2014, skal haveforeningen være opmærksom på, at jordejer i aftalen muligvis IKKE giver mulighed for overdragelse til de slægtninge, der er nævnt ovenfor. I så fald er det jordejers aftale med haveforeningen, der vejer tungest – også selv om medlemmet har ret til at overdrage til sådanne slægtninge i sin lejeaftale eller via foreningens vedtægter.

Når en slægtning i lige linje overtager lejemålet, skal der ske vurdering af kolonihavehuset i overensstemmelse med forbundets vurderingsregler. Dette gælder også selv om skifteretten evt. vurderer huset. Dette skyldes, at de to vurderinger sker med forskellige formål, og de kan derfor ikke sammenlignes.

Hvis der ikke er ventelistepligt i haveforeningen, er der ingen regler, der forhindrer overdragelse til f.eks. en ven/veninde eller slægtning i sidelinjen (søskende, nevøer eller

lignende). Det er dog altid bestyrelsen, der skal godkende en ny lejer. En sådan overdragelse kræver også en vurdering af huset efter forbundets regler.

Se flow chart over, hvem der kan overdrages til i foreninger med og uden venteliste på [Dialognet](#).

G.5. Ophør af lejemålet ved bestyrelsens ophævelse

Foreningen kan ophæve lejemålet under visse omstændigheder, [jf. afsnit F.](#)

G.6. Konsekvenser af ophør af lejemålet

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.

Hvis bebyggelsen opfylder gældende forskrifter, har det udtrædende medlem ret til at sælge bebyggelsen til den, foreningen godkender til at indtræde i lejeaftalen. Denne ret er dog betinget af, at bygning mv. er lovlig, samt at have og bebyggelse er vurderet efter forbundets vurderingsregler. Prisen på huset må ikke overstige vurderingsprisen.

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen, hæfter det udtrædende medlem for enhver pligtig pengeydelse, f.eks. haveleje, indtil grunden er ryddet eller bebyggelsen er solgt/overdraget. Lejer har ligeledes pligt til at vedligeholde haven i samme periode. Det betyder, at lejer har pligt til at betale leje, så længe huset står på grunden, hvis det ikke bliver solgt – uanset hvilke frister der er givet for opsigelse. Hvis medlemmet ikke ønsker at betale leje, så må han/hun fjerne sit hus.

Når huset bliver solgt, har foreningen ret til at søge sig fyldestgjort i bebyggelse, beplantning mv. på havelodden forud for andre kreditorer. Ved afregning med medlemmet kan bestyrelsen fratække enhver udgift forbundet med medlemskabets og lejemålets afvikling, herunder advokatombudsninger, retsgebyrer, lejerestance m.m. Bemærk at bestyrelsens ret til fyldestgørelse kan være nødt til at respektere andre kreditorer, som har pant i huset. Det er således først, når tinglyste hæftelser er indfrie, at foreningen kan få dækket sit tilgodehavende.

Særligt for ophævelse af lejemålet gælder, at hvis lejer ikke inden 4 uger efter lejemålets ophævelse har fjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse, eller er salg sket i strid med vurderingsreglerne, kan medlemmet uden yderligere varsel udsættes af den lejede havelod ved en umiddelbar fagedforretning, se afsnit F.6.

Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelsen i overensstemmelse med forbundets vurderingsregler. Hvis bebyggelsen ikke kan sælges i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst

muligt, evt. ved auktion. Det økonomiske mellemværende mellem sælger og den uberettigede køber er som udgangspunkt foreningen uvedkommende.

H. Bestyrelsens ansvar og opgaver ved vurdering

Dette afsnit beskriver bestyrelsens ansvar og opgaver ved vurdering. Vurderingsreglerne er derimod ikke beskrevet her. Der henvises til Vurderingsreglerne og Vejledning om vurdering, hvis man ønsker information om vurderingsreglerne. De findes på [Dialognet](#).

H.1. Ansvar i forbindelse med vurdering

Det fremgår af "Kolonihaveforbundets vurderingsregler", at et kolonihavehus (som ejeren ikke medtager ved salg) skal vurderes og værdiansættes inden en overdragelse. Et hus kan altså ikke sælges eller overdrages, uden at huset er blevet vurderet.

Det fremgår endvidere af vurderingsreglerne, at et hus ikke må sælges til en højere pris end den maksimalt tilladte salgspris, som vurderingsrapporten fastslår.

Retspraksis har i flere domme fastslået, at der påhviler haveforeningen et ubetinget ansvar for at Kolonihaveforbundets vurderingsregler bliver anvendt korrekt ved haveoverdragelser. Foreningen kan ifalde et erstatningsansvar, hvis huset er solgt

- uden lovliggørelse
- uden vurdering eller med en ugyldig vurdering
- til en højere pris end vurderingsprisen (penge under bordet)

Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at en ansvarsforsikring ikke dækker tilfælde, hvor bestyrelsen og/eller vurderingsudvalget bevidst har anvendt andre vurderingsregler end Forbundets eller har tilsidesat disse ved grov uagtsomhed.

Salgspris kan ikke overstige vurderingspris

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

Ejers udgifter til fælleshus, kloakering eller andre udgifter udenfor havelodden på foreningens samlede areal (i mange foreninger kaldet foreningsmæssig værdi/andelsværdi) kan lægges oveni den samlede vurderingspris. Herefter fremkommer den maksimalt tilladte salgspris.

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan bestyrelsen beslutte, at huset skal rives ned og fundamentet fjernes. Formelt kan det i så fald dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skriftligt skal meddele ejeren, at huset og fundamentet skal rives ned/fjernes. Hvis et hus og fundament er dømt til nedrivning, skal det fjernes for ejers regning, inden salg/overdragelse

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

Prisen for løsøre må ikke overstige 20 % af vurderingsprisen, dog max 65.000 kr. Det er bestyrelsen, der skal påse, at beløbet for løsøre ikke overstiger disse grænser. Køber kan ikke forpligtes til at købe løsøre.

Hvem har ansvaret for bebyggelsens lovlighed

Lovlighed i forhold til arbejde, der kræver autoriserede håndværkere

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for, at bebyggelsen på havelodden til enhver tid opfylder gældende regler. Det er også medlemmet, der har ansvaret for at udført arbejde, der kræver autoriserede håndværkere, er udført lovligt.

Bestyrelsen eller vurderingsudvalget kan ikke forventes at skulle forholde sig til lovligheden af arbejder, der kræver autoriserede håndværkere.

Ejeren af huset skal inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af arbejde, der kræver autoriserede håndværkere. Hvis ejer ikke udfylder eller underskriver erklæringen, eller hvis ejer erklærer, at installationer, der kræver autoriserede håndværkere, ikke er lovlige, bliver de pågældende installationer ikke vurderet. Ejererklæringen skal gemmes i vurderingssystemet sammen med vurderingsrapporten.

Lovlighed i forhold til regler i deklARATIONER, lokalplaner og lejekontrakt

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for, at havens anlæg og beplantning, bebyggelse mm. på egen havelod til enhver tid overholder gældende regler.

Hvis bebyggelsen ikke overholder gældende regler, skal ejeren lovliggøre forholdene inden vurdering kan foretages. Ved vurdering som følge af skifteretssager i forbindelse med dødsfald kan der dispenseres for forudgående lovliggørelse, men i så fald skal evt. ulovligt byggeri ikke regnes med i vurderingen.

Bestyrelsen skal - efter bedste evne - påtale eventuelle uoverensstemmelser for have og bebyggelse i forhold til gældende regler i deklARATIONER, lokalplaner, vedtægter, lejekontrakter mm. Det er vigtigt, at bestyrelsen er omhyggelig med dette arbejde, idet bestyrelsens medvirken ved salget kan medføre en risiko for erstatningskrav fra køberen. Det er vigtigt at påpege, at vurderingsudvalget formelt ikke har kompetence til at udtale sig om overholdelse af gældende regler.

Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for, at bebyggelsen overholder regler i deklARATIONER, lejekontrakt eller lokalplan mv. Hvis bebyggelsen ikke overholder reglerne, skal bestyrelsen sørge for, at ejeren lovliggør forholdene inden vurderingen.

Hvem har ansvaret for vurderingens rigtighed

Vurderingsudvalget har som udgangspunkt ansvaret for den vurdering, der er foretaget, men formålet med vurderingen er alene at fastsætte en maksimalpris. Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for at finde fejl og mangler ved byggeriet.

Vurderingen skal foretages på grundlag af det, der er synligt. Vurderingsudvalget har ansvaret for, at der tages hensyn til synlige mangler i byggeriet i form af fradrag. Ved vurdering af forhold, der ikke umiddelbart er synlige, og hvor oplysninger ikke er umiddelbart tilgængelige for vurderingsudvalget (fx opførelsesår, fundamentstype, afløb, isolering, konstruktion mv.), må udvalget henholde sig til sælgers oplysninger og/eller tilgængelige godkendte tegninger.

I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på sælgers oplysninger, er sælger ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne. Sælger har oplysningspligt, hvis sælger er eller burde være bekendt med forhold, som vurderingsudvalget skal have kendskab til.

Hvem har ansvaret for fejl og mangler ved huset

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for fejl og mangler ved kolonihavehuset. Vurderingsudvalget skal dog tage højde for synlige fejl og mangler i vurderingen i form af fradrag. Hvis vurderingsudvalget ikke tager højde for synlige fejl og mangler eller i øvrigt begår fejl, kan foreningen risikere at skulle betale erstatning til køber.

Hvis ejer forringer værdien af kolonihavehuset i perioden mellem vurdering og salg må køber kræve afslag i prisen.

H.2. Hvornår skal der vurderes

Der skal altid vurderes ved salg og anden 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 ejere bytter haver. Populært sagt kan man sige, at der altid skal vurderes, når alle navne på lejekontrakten skiftes ud.

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 er derfor ikke krav om vurdering i disse tilfælde. Den enkelte forening kan dog have interne krav om vurdering i disse situationer.

Der kan også foretages en vurdering, når ejer har brug for en vurdering i forbindelse med optagelse af lån eller lignende.

Foreningen beslutter, om der kan foretages vurderinger hele året, eller kun i sæsonen.

Den enkelte forening fastsætter selv frister for, hvor hurtigt en vurdering skal være foretaget, men det skal tilstræbes, at vurderingen foretages hurtigst muligt efter, at medlemmet har anmodet om en vurdering.

H.3. Hvem skal vurdere

Decentral vurdering i foreningen

Den enkelte haveforening skal vælge et vurderingsudvalg efter reglerne i foreningsvedtægten. Vurderingsudvalget vælges som udgangspunkt af generalforsamlingen. Vurderingsudvalget er dermedmed ikke et udvalg under bestyrelsen. Som vurderingsperson og suppleant kan kun vælges én repræsentant fra samme havelod. Medlemmerne af vurderingsudvalget kan ikke udgøre et flertal i bestyrelsen.

Hvis foreningen ikke selv kan vælge et vurderingsudvalg, kan generalforsamlingen beslutte at bede kredsen, 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 forbundets vurderingsregler.

Central vurdering i kredsen

Kredsens repræsentantskab kan med simpelt flertal beslutte at centralisere alle vurderinger i kredsen helt eller delvist. I så fald må foreningerne ikke selv vurdere, medmindre de ikke er omfattet af beslutningen. Kredsen fastsætter selv proceduren for valg af vurderingsudvalg i kredsen.

Krav til vurderingspersoner

Uanset om det er foreningen eller kredsen, der vurderer, så skal et vurderingsudvalg bestå af minimum 3 personer. En vurderingsperson kan ikke deltage i en vurdering, før han/hun har deltaget i et vurderingskursus eller har opdateret sine eksisterende kompetencer. Hvis dette medfører, at en forening eller en kreds midlertidigt er ude af stand til at vurdere, så kan vurdering tilkøbes i en anden forening eller kredsen.

En vurderingsperson kan ikke deltage i en vurdering, hvor han/hun har en personlig eller økonomisk interesse i resultatet. Medlemmerne af vurderingsudvalget kan ikke udgøre et flertal i bestyrelsen.

H.4. Hvad skal vurderes

Den vurdering, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast/tilpasset inventar. For haver på lejet jord skal der dog ikke vurderes, hvis der er tale om et tomt havelod. Et tomt havelod er som udgangspunkt et helt nyetableret havelod uden anlæg, men der skal vurderes ved ældre etablerede havelodder.

Haven og bebyggelsen skal være lovlige, inden der vurderes. Hvis have og bebyggelse ikke er lovlig, skal ejeren som udgangspunkt lovliggøre, inden der kan vurderes. Foretages der undtagelsesvis en vurdering før en evt. lovliggørelse, skal kun den lovlige del af byggeriet medregnes ved fastsættelsen af husets værdi.

H.5. Hvordan skal der vurderes

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger. Enkelte steder i landet er der lokale regler i foreningens lejekontrakt, som betyder, at der skal vurderes på en anden måde.

Systemet benytter indeksregulerede maksimale priser, som er fastsat af kongressen og som pristalreguleres årligt. Du kan finde de indeksregulerede priser for det igangværende år på Kolonihaveforbundets hjemmeside. Systemet beregner også en årlig nedskrivning.

I vurderingssystemet fremgår en række hjælpetekster, som angiver de retningsgivende normer for vurderingen.

Ud over reglerne i vurderingssystemet skal bestyrelsen sørge for, at vurderingsudvalget har adgang til "lokale" dokumenter, som kan indeholde byggeforskrifter. Dette kan eksempelvis være bygningstegninger, vedtægter, lejekontrakter, lokalplaner, byplan, tinglyst deklaration mv.

H.6. Hvad er processen

Forbundets anbefalede proces:

- 1) Bestyrelsen kontaktes, når medlemmet ønsker en vurdering, f.eks. ved optagelse af lån eller når medlemmet vil sælge/overdrage ELLER når medlemmet dør ELLER to medlemmer ønsker at bytte havelod. Handlen kan ikke foregå uden om bestyrelsen, da køber skal godkendes af haveforeningen, og der skal indgås en lejekontrakt med køber.
- 2) Bestyrelsen (evt. med hjælp fra vurderingsudvalget) sikrer at have og bebyggelse overholder gældende regler i lejekontrakt, deklaration, lokalplan eller lignende. Hvis dette ikke er tilfældet, skriver bestyrelsen til medlemmet og beder ham/hende om at lovliggøre bygningerne.
- 3) Medlemmet lovliggør arealet (enten i form af en nedrivning af ulovlige bygninger, eller en dispensation fra den myndighed, der har mandat til at give en sådan dispensation.)
- 4) Bestyrelsen anmoder vurderingsudvalget om at vurdere huset
- 5) Medlemmet udfylder en ejererklæring vedr. arbejde, der kræver autoriserede håndværkere som afleveres til bestyrelsen eller vurderingsudvalget senest på dagen for vurderingen
- 6) Medlemmet udfylder løssøreliste som afleveres til bestyrelsen eller vurderingsudvalget senest på dagen for vurderingen
- 7) Vurderingsudvalget vurderer kolonihavehuset ved hjælp af vurderingssystemet. Herefter udskrives en vurderingsrapport, som udleveres i fuld længde til medlemmet og bestyrelsen. Hvis der er en køber, skal han/hun også have en kopi.
- 8) Køber og sælger (evt. i samarbejde med bestyrelsen) fastsætter salgsprisen på baggrund af udbud og efterspørgsel i området. Prisen kan ikke overskride den maksimalpris, som vurderingsudvalget har fastsat. Salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidigt køb af løsøre. Med andre ord har køber ikke pligt til at købe løsøret.

- 9) På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan bestyrelsen forlange, at huset rives ned og fundamentet fjernes. Formelt skal det i så fald dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skriftligt skal meddele medlemmet, at huset skal rives ned og fundamentet fjernes. Hvis et hus er dømt til nedrivning, skal det ske for medlemmets regning, inden salg/overdragelse.
- 10) Vurderingsudvalget har mulighed for at genoptage en afsluttet vurdering, hvis vurderingsudvalget opdager, at de har begået en fejl, eller hvis der er kommet nye oplysninger, som medfører, at vurderingsudvalget ændrer opfattelse. Hvis vurderingsudvalget genoptager vurderingen, betyder det, at der udarbejdes en ny vurdering, hvor fejl rettes, og nye oplysninger tages i betragtning. Der kan ikke stilles krav om et nyt gebyr i de tilfælde, hvor vurderingsudvalget retter egne fejl.
- 11) Bestyrelsen og sælger (og i Københavns Kommune køber) har mulighed for at anke vurderingen. En anke skal afleveres til foreningens bestyrelse eller kredsen, som skal sørge for at anken kommer videre til kredsens anke-vurderingsudvalg.
- 12) Bestyrelsen udarbejder købsaftale mellem køber og sælger.

Det bemærkes, at uanset om en vurdering er anket eller ej, kan sælger eller køber anlægge sag ved domstolene.

H.7. Hvornår gælder vurderingsrapporten

Vurderingsrapportens samlede vurdering er gældende i 12 måneder fra vurderingsdatoen. Dette betyder, at der ikke er krav om en ny vurdering ved årsskifte, men at huset kan sælges til prisen i vurderingsrapporten i et år fra vurderingsdatoen.

Vurderingsrapporten gælder dog kun for ét salg/én overdragelse. Hvis et hus overdrages/sælges to eller flere gange indenfor 12 måneder, så skal der laves en ny vurdering ved hvert salg/overdragelse.

Foreningsmæssig værdi/andelsværdi oplyst i vurderingsrapporten er den pr. vurderingsdatoen af generalforsamlingen godkendte værdi. Ved salg benyttes dog den senest vedtagne foreningsmæssig værdi/andelsværdi, i det omfang at den afviger fra værdien i vurderingsrapporten.

H.8. Genoptagelse og anke af vurderingen

Genoptagelse af vurderingen

Vurderingsudvalget har mulighed for at genoptage en afsluttet vurdering, hvis vurderingsudvalget opdager, at de har begået en fejl, eller hvis der er kommet nye oplysninger, som medfører, at vurderingsudvalget ændrer opfattelse. Hvis vurderingsudvalget genoptager vurderingen, betyder det, at der udarbejdes en ny vurdering, hvor evt. fejl rettes, og evt. nye oplysninger tages i betragtning. Der løber en ny ankefrist, når den nye vurderingsrapport er udleveret til ejer. Der kan ikke stilles krav om et nyt gebyr i de tilfælde, hvor vurderingsudvalget retter egne fejl.

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 skriftligt til haveforeningens bestyrelse eller kredsens senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Hvis vurderingsrapporten udleveres på papir, anbefales det, at der underskrives for modtagelsen sammen med en dato, så det kan fastlægges, hvornår ankefristen udløber.

Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

Ankeinstansen kan fastsætte et gebyr for behandling af ankesagen.

Ankeudvalget foretager en helt ny vurdering, men skal kende grundlaget for anken. Ankeudvalget skal have samme grundoplysninger som vurderingsudvalget, men kan selvfølgelig også inddrage evt. nye oplysninger. Ankeudvalget har adgang til den tidligere vurdering, hvis de ønsker det.

H.9. Særligt om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg

Når der er kloakering i en haveforening, er det kun rimeligt, at sælger får dækket sine udgifter hertil, herunder udgifter som er betalt til det kollektive kloakanlæg i veje og stier.

Vurderingssystemet kan kun delvist håndtere dette, og derfor skal bestyrelsen håndtere andre dele af udgiften i forbindelse med salg.

Udgiften på selve havelodden:

Udgiften til kloakering fra havelågen til kloakbrønd ved huset medtages i vurderingsprisen i form af dokumenteret/ sandsynliggjort udgift. Bestyrelsen skal derfor ikke bekymre sig om denne udgift, da den vil fremgå af vurderingsrapporten. (Hvis haveforeningen har lagt ud for medlemmet, så er det bestyrelsen, der fastsætter en pris pr. havelod, og det er denne pris, som vurderingsudvalget skal skrive ind i vurderingsrapporten.)

Udgiften til det kollektive anlæg:

Udgifter til det kollektive kloakanlæg (den del af kloakeringen, som er betalt af foreningen, evt. via indskud fra medlemmerne) bliver derimod ikke medtaget i vurderingsrapporten. Denne udgift skal bestyrelsen derfor medtage i købsaftalen udover vurderingsprisen.

Nedenfor er beskrevet en række modeller for prisfastsættelse af det kollektive kloakanlæg. Det skal understreges, at det er foreningen selv, der beslutter de regnskabsprincipper, som den vil anvende. Modellerne nedenfor er derfor alene vejledende.

- Hvis værdien af det kollektive kloakanlæg indgår i den foreningsmæssige værdi/andelsværdi, vil værdien af kloakken automatisk være tillagt den maksimale salgspris i vurderingsrapporten. **I så fald er nedenstående modeller ikke relevante.**

- Kontant indbetaling af etableringsudgiften til kollektive kloakanlæg, inkl. tilslutningsafgift kan lægges oven i den maksimalt tilladte salgspris i købsaftalen. Evt. minus afskrivning, hvis foreningen afskriver på sit anlæg.
- Har medlemmet optaget lån udenom foreningen til betaling af etableringsomkostningerne, behandles de på samme måde som kontant indbetaling.
- Har medlemmet optaget lån kautioneret af foreningen til betaling af etableringsomkostningerne, behandles det på samme måde som kontant indbetaling – dog skal foreningen sikre sig, at lånet indfries ved salg.
- Udgiften til hel eller delvis indfrielse af haveloddens andel af et fælleslån kan lægges oveni den maksimalt tilladte salgspris – evt. med fradrag af afskrivninger, hvis foreningen afskriver på anlægget. (Ved kommunale lån overtager køber typisk den resterende del af haveloddens andel af lånet, og det er derfor alene den del af lånet, som er indfriet, som kan tillægges den maksimalt tilladte salgspris)
- Hvis foreningen har sparet op i en årrække inden kloakeringen finder sted, så tæller det opsparede beløb med som "kontant indfrielse", afhængig af hvordan foreningen har bogført opsparingen.
- Afskrivning på kloakanlægget afhænger af den regnskabspraksis, som foreningen har valgt. Hvis man har aktiveret sin kloak og aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, så er der pligt til at foretage afskrivninger over aktivets levetid, dog max 50 år. Aflægger foreningen regnskab efter andre principper, kan man undlade afskrivning.

I. Om lejers gæld til banker og andre kreditorer samt om finansiering af kolonihavehuse

I.1. Om bankers indtrædelsesret

I tilfælde, hvor medlemmet har optaget lån med pant i huset, forekommer det ofte, at foreningen modtager et brev fra banken, hvor banken kræver en underskrift fra foreningen om, at banken kan indtræde i medlemmets rettigheder, hvis medlemmet misligholder lånet. Det vil sige, at banken kan overtage huset, hvis medlemmet ikke betaler sit lån. De forskellige banker kalder dokumentet forskellige ting, eksempelvis "grundejererklæring", "erklæring om indtrædelsesret" eller lignende. Der er typisk tale om standarddokumenter, der passer meget dårligt til kolonihavehuse.

Forbundet kan som udgangspunkt ikke anbefale, at foreningerne skriver under på sådanne erklæringer. Dog er forbundet bekendt med, at haveforeningerne ofte ikke ønsker at være en forhindring for medlemmernes optagelse af lån med pant i huset, hvis banken stiller som betingelse, at erklæringen underskrives.

Hvis foreningen vælger at underskrive en erklæring om indtrædelsesret eller lignende, så er det vigtigt at være opmærksom på formuleringen i erklæringen. Hvis der er formuleringer, som foreningen ikke kan acceptere, så gør banken opmærksom på dette eller tag forbehold for disse formuleringer.

Der skal særligt gøres opmærksom på nedenstående formuleringer, som forbundet ofte ser i indtrædelseserklæringer:

- Erklæringerne nævner ofte, at bestyrelsen har pligt til at underrette banken, hvis lejer ikke betaler husleje eller på anden måde misligholder lejemålet. Erklæringerne kan også indeholde en forpligtelse for bestyrelsen til at underrette banken om andre forhold, f.eks. salg af huset. Denne pligt til underretning skal bestyrelsen efter forbundets opfattelse ikke acceptere.
- Erklæringerne nævner ofte, at banken ved en overtagelse af huset, har ret til at overdrage lejekontrakten til tredemand. Her skal bestyrelsen naturligvis tage forbehold for, at der kun kan overdrages til en tredemand i overensstemmelse med foreningens venteliste og øvrige regler herom, samt at bebyggelsen på lejemålet vurderes efter forbundets regler.
- I nogle erklæringer står der, at banken kan indtræde i lejeaftalen, hvis lejer afgår ved døden. Her skal foreningen tage forbehold for skifterettens behandling samt eventuelle slægtningens ønske om at overtage lejemålet.
- Erklæringer indeholder altid en bestemmelse om, at banken indtræder i medlemmets rettigheder, men ikke dets forpligtelser. Her skal foreningen gøre opmærksom på, at

når banken indtræder, så skal banken vedligeholde haven, betale haveleje og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor haven er overdraget videre. Banken skal samtidig gøres opmærksom på, at den ikke kan fremleje haven, ikke har stemmeret eller mulighed for at stille forslag på generalforsamlingen. Desuden skal banken hurtigst muligt sælge huset til en person, der opfylder betingelserne for optagelse i foreningen, jf. ovenfor.

- I nogle erklæringer skriver banken, at de ikke er forpligtet til at acceptere lejestigninger, som ikke er fastsat af det offentlige eller af reguleringsbestemmelser, der fremgår af lejeaftalen. Her skal foreningen skrive, at banken skal acceptere alle udgifter, som er vedtaget på foreningens generalforsamling.

Andre eksempler på betingelser, som foreningen skal være opmærksom på, kan være, at foreningen ikke må give lejeren henstand med huslejen i mere end 3 måneder; at lejeaftalen ikke kan ændres uden accept fra banken, og at lejer ikke selv må opsig sit lejemål.

Hvis foreningen benytter forbundets standardvedtægt pr. 1. januar 2016, kan foreningen i stedet for at skrive under på den fremsendte erklæring, henvise banken til bestemmelsen i standardvedtægtens § 4, stk. 8, hvoraf fremgår, at en bank kan optages som medlem af foreningen, hvis den har overtaget bebyggelsen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantnaver. Banken skal herefter betale haveleje og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor havelodden er videreoverdraget. Banken kan ikke fremleje bebyggelsen på havelodden; har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på haveforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage havelodden til en person, som opfylder kravene i foreningen. Såfremt havelodden ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage havelodden og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

1.2. Om transport

Det kan forekomme, at foreningen har modtaget en henvendelse fra en bank eller andre kreditorer om at notere en transport, som et medlem har givet kreditor i det overskud, der måtte fremkomme ved salg af medlemmets kolonihavehus.

En transport betyder i denne forbindelse, at medlemmet har aftalt med kreditor, at kreditor skal have overskuddet fra hussalget - formentlig fordi medlemmet har gæld til kreditor, som ikke er tinglyst.

Forbundet kan ikke anbefale, at foreningerne accepterer en sådan transport, da det stiller store krav til strukturen og kontinuiteten i foreningens arkiver at holde styr på transporter - især hvis et hus først sælges mange år efter, at transporten er noteret.

HVIS foreningen accepterer transport, bør sådanne henvendelser besvares således:

"Transporten er noteret med forbehold af haveforeningens rettigheder, herunder krav på forlods fyldestgørelse for ethvert tilgodehavende ved salg af transportgivers kolonihavehus, jf. lejeaftalen."

Hvis der er noteret en transport på huset, må bestyrelsen ikke udbetale købesummen til andre end kreditor (bortset fra gæld til foreningen). Udbetaling til andre end den, der står på transportdokumentet, kan medføre erstatningsansvar for foreningen.

Foreningen skal dog være opmærksom på, at der kan være andre kreditorer, som har tinglyst pant eller udlæg i huset, og sådanne kreditorer skal betales før den kreditor, som har fremsendt transporten.

Hvis der er noteret en transport på huset, anbefales det, at bestyrelsen noterer det i forbundets foreningsportal under "Havelod".

J. Køb og salg af kolonihavehuse

Når vurdering er udarbejdet, og prisen er aftalt med sælger, er huset klar til salg. Imidlertid er der en række regler, der skal tages hensyn til ved salget. Disse er beskrevet i [afsnit J.1.](#) - [J.7.](#)

Når alle disse forhold er undersøgt og klarlagt, underskriver parterne en købsaftale, som danner grundlag for overdragelsen.

Du kan finde forbundets standardkøbsaftale på [Dialognet](#).

J.1. Tingbogsattest – adkomst og/eller pant

Et blad i tingbogen er en slags "registreringsattest" på huset, som viser, hvem der ejer huset, og om der er pant i huset.

Kolonihaveforbundet skal kraftigt opfordre til, at sælger altid skal fremlægge en opdateret tingbogsattest i forbindelse med salg af et kolonihavehus. Dette er vigtigt i 2 henseender:

Tingbogen viser, om der er registreret et ejerforhold (adkomst)

Tingbogen viser, om der er tinglyst adkomst (det vil sige registreret en ejer) på huset. Hvis der én gang er tinglyst adkomst, er det nødvendigt også at tinglyse adkomst til den nye ejer via et skøde. Dette gælder også, selv om der ikke er pant i huset.

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

Forbundet støder ofte på sager, hvor en ejer af et kolonihavehus ikke har sørget for at blive registreret som den nye ejer i tingbogen. I nogle tilfælde har flere salg fundet sted, uden at skiftende sælgere og købere har været opmærksomme på problemet. Det bliver så først opdaget, den dag en ny ejer har brug for et lån med pant i kolonihavehuset, og der indhentes en tingbogsattest, som viser, at en ejer flere led tilbage er registreret som ejer af huset. Denne situation kan medføre, at den aktuelle ejer af huset bliver påført store udgifter for at skulle dokumentere sit ejerskab til huset og få dette indført i tingbogen.

Tingbogen viser, om der er gæld i huset

Tingbogsattesten viser også, om der er gæld i huset. Hvis der er tinglyst pant, skal bestyrelsen sikre, at sælger har sørget for at aflyse pantebrevet, inden købesummen afregnes overfor sælger. Bestyrelsen bør i øvrigt gøre sælgere opmærksom på, at det er svigagtigt at tilbageholde eventuelle oplysninger om belåning over for en godtroende køber.

Bestyrelsen har derimod intet ansvar over for indtrædende medlemmer, hvis et udtrædende medlem bevidst eller uagtsomt har fortiet forhold om pantsætning af den bebyggelse m.v., der overdrages.

Der opstår med mellemrum sager, hvor godtroende købere af kolonihavehuse efter købet har konstateret, at huset er behæftet med et tinglyst lån optaget af den tidligere ejer. I det omfang den tidligere ejer ikke betaler ydelserne på lånet, kan den nye ejer risikere, at den, der har givet lånet, gør udlæg i huset for den tilbageværende gæld. Efter udlægget vil långiveren kunne kræve huset solgt på tvangsauktion for at få dækket sit krav.

Indhentelse af tingbogsattest

Hvis man vil undersøge om der er tinglyst adkomst og pant på huset, skal man bede tinglysningsretten om en tingbogsattest. Den kan bestilles på www.tinglysning.dk

J.2. Gæld til foreningen

Hvis sælger har gæld til foreningen, er foreningen berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den på havelodden opførte bebyggelse, beplantning m.v., forud for andre kreditorer. Foreningen kan altså modregne gæld i købesummen inden den udbetales til sælger. Igen bemærkes, at tinglyste kreditorers tilgodehavende vil skulle indfries, før foreningen kan få dækket sine omkostninger og gæld.

J.3. Deponering af købesummen og købesummens afregning

Når købsaftalen er udarbejdet, har bestyrelsen typisk en opgave i forhold til håndtering af købesummen, som skal udbetales til sælger. Bestyrelsen skal i den forbindelse huske, at bestyrelsen er en neutral part, som hverken repræsenterer køber eller sælger.

Forbundet anbefaler, at alle foreninger opretter en deponeringskonto til handler over 100.000 kr. (og også gerne under 100.000 kr.) En deponeringskonto er en konto, som køber kan indbetale købesummen til, uden at sælger får adgang til pengene. Imens pengene står på kontoen, har ingen af parterne adgang til dem.

Deponeringskontoen kan oprettes som en almindelig konto, men det anbefales, at den alene benyttes til deponerede købesummer, og ikke blandes sammen med foreningens øvrige økonomi, da der er tale om betroede midler, som foreningen har et særligt ansvar overfor.

Det er vigtigt, at bestyrelsen ikke udbetaler købesummen til sælger, før betingelserne i købsaftalen er opfyldt.

Nedenfor er beskrevet lidt mere om de enkelte punkter, som skal være opfyldt, før købesummen kan udbetales.

Udbetaling af købesummen til sælger

Hvis køber har indbetalt købesummen til haveforeningens deponeringskonto, har bestyrelsen ansvar for pengene, indtil de er afregnet med sælger. Inden pengene kan udbetales til sælger, skal en række betingelser, som er nævnt i købsaftalen, være opfyldt. Betingelserne er nævnt her, og hvert punkt er uddybet nedenfor.

1. Fortrydelsesretten på 6 hverdage er udløbet, uden at køber har fortrudt;
2. Restancer og gæld til foreningen er opgjort, og beløbet fratrukket salgssummen inden udbetaling;
3. Hvis der står beløb i købsaftalen, som skal betales af sælger eller modregnes i købesummen, skal dette trækkes fra købesummen inden udbetaling;
4. Bestyrelsen bør overveje at tilbageholde op til 25.000 kr. til sælger dokumenterer, at ejerforhold i tingbogen er rettet således, at der kan tinglyses skøde til køber;
5. Pant er indfriet og aflyst;
6. Hvis der ikke er penge nok til at dække alle udgifter, skal sælger indbetale det resterende beløb senest 10 dage før overtagelsesdagen. I modsat fald kan køber træde tilbage fra handlen.

Ad 1 – Fortrydelsesret

Reglerne om fortrydelsesret findes i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2. Hovedindholdet i fortrydelsesretten er, at en køber af et kolonihavehus kan træde tilbage fra aftalen inden for en frist på 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Dette vil som udgangspunkt sige fra underskrivelsen af købsaftalen.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælgeren (eller en der repræsenterer sælgeren) inden fristens udløb. Hvis købesummen står på foreningens deponeringskonto, skal foreningen have besked inden for samme frist. Tilsvarende skal et beløb på 1% af den aftalte købesum være kommet frem til sælger eller en repræsentant for sælger inden fristens udløb. Hvis købesummen står på foreningens konto, skal foreningen altså udbetale 1 % af købesummen til sælger, inden den resterende del af købesummen returneres til køber.

Ad 2 - Gæld til foreningen modregnes i købesummen

Hvis sælger har gæld til foreningen, må foreningen modregne gælden i købesummen, inden den udbetales til sælger og inden andre kreditorer får noget. Dette gælder også evt. advokatomkostninger og retsgebyrer. Dette gælder dog kun, hvis der er enighed mellem parterne om gældens eksistens, og der ikke er tinglyste kreditorer.

Ad 3 – Beløb som fremgår af købsaftalen

Hvis der fremgår beløb i købsaftalen – f.eks. mangler som skal udbedres for sælgers regning - som endnu ikke er betalt af sælger, skal dette trækkes fra købesummen inden udbetaling.

Opstår der efter købers overtagelse af hus og have spørgsmål om skjulte mangler ved det solgte, er dette et anliggende mellem køber og sælger, som bestyrelsen som udgangspunkt ikke bør blande sig i. Kan konflikten ikke løses af parterne selv, må de henvises til at få sagen afgjort ved civilt søgsmål. En konflikt mellem køber og sælger

vedrørende mangler har ingen betydning for udbetaling af det deponerede beløb, og køber kan ikke kræve, at der tilbageholdes et beløb til dækning af et krav om mangler, medmindre dette er aftalt i købsaftalen.

Hvis der har medvirket ejendomsmægler, advokat eller anden rådgiver ved handlen, som skal have et salær, så skal udgifterne hertil betales af købesummen, hvis foreningen er bekendt med dette salær. Hvis bestyrelsen ikke kender dette beløb, kan købesummen udbetales til sælger, når de øvrige punkter 1-6 er afklaret. Sælger må i så fald selv betale mægler, advokat eller anden rådgiver.

Hvis foreningen tager gebyr for handlen, kan dette også trækkes fra som en udgift til handlen inden udbetaling til sælger.

Ad 4 og 5 – Rettelse af ejerforhold og indfrielse og aflysning af pant i tingbogen

Bestyrelsen skal påse, at der foreligger en ny tingbogsattest fra sælger. Tingsbogsattesten indeholder følgende:

- A. Ingenting
- B. Oplysning om ejerforhold (adkomst); og evt.
- C. Oplysning om pant eller andre hæftelser.

Ad a) Hvis der ikke er tinglyst noget på ejendommen, eller der alene er tinglyst adkomst til sælger, kan pengene udbetales, når alle øvrige punkter under 1-6 er på plads.

Ad b) Hvis der er registreret en anden ejer end sælger i tingbogen, skal sælger sørge for at få rettet tingbogen, så de rigtige ejerforhold fremgår. I så fald, bør foreningen tilbageholde op til 25.000 kr. til sikkerhed for, at sælger bringer disse forhold i orden. Det tilbageholdte beløb skal først udbetales til sælger, når sælger fremlægger dokumentation for, at ejerforholdet er rettet.

Ad c) Hvis der ikke er pant i ejendommen, kan pengene udbetales, når alle øvrige punkter under 1-6 er afklaret med forbehold for Ad b). Hvis der derimod er pant i ejendommen, skal bestyrelsen sørge for, at en eventuel underliggende gæld indfries overfor kreditor, og at banken sørger for aflysning af pantet, inden udbetaling af den resterende del af købesummen til sælger.

Ad 6 – Hvis købesummen ikke dækker udgifterne

Hvis købesummen ikke dækker de udgifter, der er nævnt under punkt 1-7, er der tale om en såkaldt "underskudshandel". I sådanne tilfælde skal bestyrelsen bede sælger om at indbetale de penge, der mangler til at dække restbeløbet under punkt 1-7 løbet senest 10 dage før overtagelsesdagen. Hvis sælger ikke indbetaler pengene indenfor denne frist,

skal bestyrelsen orientere køber, som herefter har 3 hverdage til at beslutte, om han eller hun vil træde tilbage fra handlen.

J.4. Huseftersynsordningen

Sælger har som udgangspunkt ansvaret for fejl og mangler ved byggeriet – herunder skjulte fejl og mangler. Efter reglerne i almindelig dansk ret kan sælger risikere at blive gjort ansvarlig for bygningsmangler i 10 år fra salget. Det betyder, at hvis kolonihavehuset har skjulte fejl eller mangler, så kan en køber kræve erstatning eller nedslag i købesummen i op til 10 år efter salget. Det kræver dog, at køber kan dokumentere, at manglen var til stede på tidspunktet for overdragelsen af huset. På grund af kolonihavehuses særlige beskaffenhed vil det i praksis sjældent være muligt at gøre en sælger ansvarlig for mangler.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder for kolonihavehuse på lejet jord og for andels-kolonihavehuse. Reglerne i loven betyder, at en sælger af et kolonihavehus kan vælge at fremlægge en tilstandsrapport, eltjek-rapport og et ejerskifteforsikringstilbud samt et skriftligt tilbud om at betale halvdelen af den tilbudte præmie for køber. 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 overdragne i meget vidt omfang. Får sælger afslag på ejerskifteforsikring, som begrundes i, at bygningens fysiske tilstand er for dårlig, er sælger også fritaget for ansvar.

Da udarbejdelse af tilstandsrapport og eltjek samt tegning af ejerskifteforsikring er temmelig dyrt i forhold til priser på kolonihavehuse, er det ikke forventningen, at ordningen vil blive brugt ret meget. (Bemærk igen, at en vurderingsrapport IKKE er det samme som en tilstandsrapport, og at vurderingsrapporten ingen betydning har i forhold til denne ordning).

J.5. Fortrydelsesret

Køber kan fortryde en aftale om køb af et kolonihavehus, hvis han eller hun opfylder de betingelser, der fremgår nedenfor. Løsøre er ikke omfattet af fortrydelsesretten, så en køber kan ikke fortryde køb af løsøre, medmindre han eller hun også fortryder købet af kolonihavehuset.

Sælgeren eller dennes repræsentant samt haveforeningen skal have skriftlig meddelelse om, at køber træder tilbage fra handlen, inden udløbet af en frist på 6 hverdage fra aftalens indgåelse. Dette vil normalt sige datoen for underskrift på købsaftalen, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Aftalen kan godt være indgået før dette tidspunkt, hvis både køber og sælger f.eks. har accepteret handlen på en mail inden da. Det forudsættes dog, at aftalens betingelser kan udledes af den korrespondance og de dokumenter, der er udvekslet og foreligger frem til dette tidspunkt. På grund af den mulige usikkerhed om, hvad der er aftalt, bør bestyrelsen generelt beregne fortrydelsesretten fra underskrift på aftalen.

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

For at fortryde købet, skal køber endvidere 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. foreningen, kan foreningen dog godt modtage beløbet på sælgers vegne.

Hvis køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen 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 ejendommen på købers vegne, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med senere ændringer og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

J.6. Om eventuelle mangler ved huset

Hvis sælger ikke benytter sig af huseftersynsordningen, kan sælger gøres ansvarlig for bygningsmangler efter de almindelige regler i dansk ret i 10 år fra salget. Det betyder, at hvis kolonihavehuset har skjulte mangler, hvilket vil sige mangler som køber ikke med rimelighed kunne have opdateret ved sin undersøgelse af huset forud for salget, så kan en køber kræve erstatning eller nedslag i købesummen i op til 10 år efter salget.

For at køber kan gøre et mangelsansvar gældende overfor sælger, kræves at sælger kendte eller burde have kendt til manglerne og undlod at gøre køber opmærksom på dem, inden handlen blev indgået.

Er der tale om væsentlige mangler af stor betydning for køber, og hvor der er tale om betydelig værdiforringelse eller betydelige omkostninger til udbedring af mangler, kan køber vælge at hæve handlen. Dermed skal køber levere huset tilbage til sælger, og sælger levere købesummen tilbage til køber.

I alle tilfælde kræves, at køber kan dokumentere, at manglen var til stede på tidspunktet for salget.

Afhængigt af husets generelle stand og graden af selvbyg kan det være vanskeligt for køber at komme igennem med et krav om mangler overfor sælger.

Opstår der efter købers overtagelse af hus og have spørgsmål om skjulte mangler ved det solgte, er dette et anliggende mellem køber og sælger, som bestyrelsen som udgangspunkt ikke bør blande sig i. Kan konflikten ikke løses af parterne selv, må de henvises til at få sagen afgjort ved civilt søgsmål. For at forebygge denne slags konflikter, er det vigtigt at køber opfordres til at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af huset og dets installationer, før aftale indgås.

J.7. Særligt om tvangsauktion (på begæring af banken eller anden kreditor)

Hvis der er lån i kolonihavehuset, som ikke betales, kan en kreditor overtage huset med henblik på fyldestgørelse ved tvangsauktion. I den situation bortfalder lejers ret til havelodden fra kreditors overtagelsestidspunkt. Bestyrelsen skal i sådanne tilfælde ophæve lejeaftalen.

Hvis banken indtræder som medlem, skal banken betale haveleje og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor haven er overdraget til en ny lejer. Banken kan ikke fremleje haven, har ikke stemmeret eller mulighed for at stille forslag på generalforsamlingen og skal hurtigst muligt og inden 6 måneder sælge huset til en person, der opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Såfremt havelodden ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage havelodden og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

Ovenstående følger af forbundets standardvedtægter. Hvis foreningen anvender andre vedtægter, kan der gælde andre regler.

J.8. Særligt om tvangssalg (hvor sælger er ekskluderet og ikke vil medvirke)

Når et medlem ekskluderes fra foreningen, har medlemmet 4 uger efter lejemålets ophævelse til at bortfjerne eller sælge bebyggelsen på havelodden. Hvis medlemmet ikke flytter eller i øvrigt nægter at medvirke ved vurdering og underskrift af dokumenter mv., må bestyrelsen sælge huset ved et tvangssalg.

Dette kræver, at bestyrelsen får fogedrettens hjælp til at udsætte medlemmet ved en umiddelbar fogedforretning. De forskellige fogedretter har lidt forskellige fremgangsmåder for umiddelbare fogedforretninger. Det anbefales derfor, at foreningen kontakter fogedretten i den lokale retskreds for at få hjælp til den nærmere proces. [En liste over de forskellige retskredse findes her](#)

Ved henvendelse til fogedretten skal foreningen være opmærksom på, at fogedretten kræver fyldestgørende dokumentation for, at eksklusionen er lovlig, se [afsnit F.6](#).

Når fogeden har udsat medlemmet, har bestyrelsen råderet over huset og kan derfor iværksætte vurdering og sælge huset. Bestyrelsen må i disse tilfælde underskrive overdragelsesdokumenterne på sælgers vegne.

Hvis sælger har gæld til foreningen, er foreningen berettiget til at modregne gælden i købesummen. Dette gælder også evt. advokatomkostninger og retsgebyrer. En evt. restkøbesum skal udbetales til sælger.

Bestyrelsen er forpligtet til at sælge huset til den bedst mulige pris indenfor vurderingsreglerne, og sælger kan kræve erstatning af foreningen, hvis han kan dokumentere, at bestyrelsen ikke har levet op til dette.

K. Forsikringer

Bestyrelsen bør sikre, at der er tegnet:

- en bestyrelsesansvarsforsikring, der omfatter bestyrelsens erstatningsansvar ved uagtsomme erstatningspådragende handlinger
- en underslæbsforsikring, der omfatter foreningens tab ved underslæb i forbindelse med administration af foreningens midler
- en erhvervsansvarsforsikring, der omfatter foreningens erstatningsansvar over for tredjemand.
- en vurderingsudvalgsforsikring, der omfatter vurderingsudvalgets erstatningsansvar ved uagtsomme ansvarspådragende handlinger
- en ulykkesforsikring, der omfatter skade på personer i forbindelse med fællesarbejde i foreningen
- en retshjælpsforsikring til dækning af foreningens omkostninger til førelsen af retssager.
- en arbejdsskadeforsikring, der dækker personer, som arbejder for foreningen.

En del af disse forsikringer udbydes af Forbundet som fællesforsikringer til fordelagtige priser. Se mulighederne på Dialognet under "Bestyrelse", "Vores serviceydelser", "Forsikringer".