

VIGTIG information til købere og ejere af fritidshuse i Fritidshaveforeningen

Du skal have brugsret til den have, som huset står på

Når du køber et hus i Fritidshaveforeningen skal du være klar over, at du IKKE ejer den jord, som fritidshuset står på. Jorden tilhører foreningen. Det betyder, at du er nødt til at få brugsret til den have, som huset står på. Det får du via en lejekontrakt med foreningen. Derfor kan du ikke købe et hus i foreningen uden bestyrelsens medvirken. Hvis du ikke har en lejekontrakt, som giver dig brugsret til haven, risikerer du nemlig, at foreningen beder dig om at flytte huset væk fra foreningens område.

Rettigheder, forpligtelser og begrænsninger i din brugsret

Når du indgår en lejekontrakt og dermed får brugsretten til en have, indtræder du samtidig i fritidsforeningen, hvilket medfører nogle rettigheder og forpligtelser. Disse fremgår af den lejekontrakt med tilhørende medlemsbetingelser, som du indgår med foreningen.

Du bør derudover gøre dig klart, at der er nogle begrænsninger i din brugsret, som er reguleret af eksempelvis lokalplanen for området, deklarationer på matriklen og af foreningens vedtægter, ordensregler mv.

Du kan bygge på haveloddet uden tilladelse, så længe du overholder lokalplanen. Hvis du er i tvivl om reglerne i lokalplanen, skal du spørge kommunen. Hvis du ønsker at afvige fra lokalplanen, så skal du søge dispensation hos kommunen.

Som lejer af haven og ejer af et fritidshus er det dit ansvar, at de regler som findes i lokalplanen og i deklarationer for området, bliver overholdt. Det er også dit ansvar at overholde foreningens interne regler. Ved manglende overholdelse håndhæver bestyrelsen reglerne, hvis de bliver opmærksomme på det, hvilket betyder, at du risikerer at miste brugsretten til havelodden – og dermed retten til at have dit hus stående på haveloddet.

Foreningens har intet ansvar for huset

Selv om huset, du køber, ligger på foreningens jord, så har foreningen intet med huset at gøre. Bestyrelsen har ingen viden om bebyggelsens lovlighed eller stand, og har derfor heller ikke noget ansvar, hvis det senere viser sig, at huset ikke er lovligt, eller hvis der er fejl og mangler ved huset.

Derfor opfordrer foreningen dig til - inden indgåelse af købsaftalen - at lade en byggesagkyndig rådgiver gennemgå huset og dets installationer, så du ikke risikerer at få ubehagelige overraskelser, når du overtager huset.

Hvis der efter købet af fritidshuset opstår spørgsmål om skjulte mangler ved huset eller om ulovligt byggeri eller ulovlige installationer, er dette et forhold mellem dig og sælger, som er foreningen uvedkommende.

Evt. pålæg om lovliggørelse af ulovligt byggeri eller ulovlige installationer, som kommer fra offentlige myndigheder, skal altid udbedres af den nuværende ejer af huset. Foreningen kan ophæve din lejeaftale, hvis du ikke sørger for at rette op på sådanne pålæg. Dette gælder også, selv om du har købt huset med det pågældende ulovlige byggeri eller den pågældende ulovlige installation. Bestyrelsen har intet ansvar i den forbindelse, og et evt. ansvar hos en tidligere ejer er foreningen uvedkommende.

Ejerforhold og pant

Når du køber et fritidshus, bør du altid bede sælger om at fremlægge en tingbogsattest, der ikke er mere end 1 uge gammel. Dette er for at sikre, at der ikke er pant i huset, og at der ikke er registreret end anden ejer end sælger i tingbogen. Bestyrelsen har intet ansvar for tidligere ejeres evt. manglende rettelse af adkomstforhold (ejerforhold) eller pant i tingbogen.

Hvis du ønsker at optage lån i forbindelse med dit køb af huset, så skal du være opmærksom på, at nogle banker kræver, at der underskrives et tillæg til lejekontrakten, som giver banken adgang til at indtræde i lejekontrakten, hvis du misligholder lånet. Dette tillæg sætter nogle grænser for foreningens råden i forhold til lejekontrakten, og foreningen underskriver ikke sådanne tillæg. I stedet henvises til vedtægternes § 3, stk. 5. Hvis du som køber optager lån med pant i huset, så skal du være opmærksom på, at foreningen ophæver dit lejemål, hvis en panthaver fremsætter begæring om salg af fritidshuset på tvangsauktion.

Købesummens frigivelse

Købesummen afregnes direkte mellem køber og sælger. Du skal dog være opmærksom på, at sælger kan have gæld til foreningen, som skal betales. Du bør derfor aldrig frigive penge til sælger før du har afklaret med foreningen, om der er gæld til foreningen, som skal indfris først.

Refusionsopgørelsen med sælger

Som køber være opmærksom på, at kontingent til foreningen opkræves årligt. Hvis du køber huset midt på året, vil sælger formentlig bede dig om at betale kontingentet for den resterende del af året via refusionsopgørelsen. Når du selv sælger huset en dag, skal du tilsvarende være opmærksom på, at du ikke får årskontingentet retur fra foreningen, og at du derfor selv skal sørge for at få det opkrævet hos køber via refusionsopgørelsen.

Foreningens gæld

Som medlem af foreningen overtager du også en forpligtelse til at hæfte for foreningens gæld.