

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er ikke grundlag for at anvende fristreglen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, analogt. ~~Jette Højvænge~~ og ~~_____~~ krav er som følge heraf ikke forældet.

Haveforeningen Højvænge er ifølge genudlejningsaftalen gældende fra 1. januar 1989, pkt. 13, forpligtet til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark.

Efter Kolonihaveforbundets vedtægter søges forbundets mål blandt andet opnået ved at modvirke enhver form for kapitalvinding i forbindelse med medlemmers afhændelse af haverne gennem udarbejdelse af retningslinjer på landsbasis for kredsenes fastsættelse af bestemmelser gældende for sådanne haveafhændelser, jf. § 2 i vedtægter for Kolonihaveforbundet som senest ændret i 2003.

Efter Ivan Larsens forklaring og det i øvrigt oplyste om Kolonihaveforbundets regler om vurdering og værdiansættelse lægges det endvidere til grund, at det i hvert fald siden 1980-erne har været således, at ingen kolonihave i en haveforening, der er medlem af forbundet, må overdrages/sælges uden, at den pågældende have er vurderet efter de af forbundet fastsatte retningslinier. Efter Kolonihaveforbundets hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne pkt. 2 og 3 skal enhver handel afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse, og salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidigt køb af indbo og/eller redskaber.

Disse forskrifter gælder for alle haveforeninger, der er medlemmer af forbundet, og for disses medlemmer, uanset om foreningen er oprettet på leje- eller andelsbasis.

Efter § 10 i haveforeningen Højvænges vedtægter, som var gældende, da ~~_____~~ solgte kolonihaven, er

H | F. Højvænge

det i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets regler ved opsigelse af den lejede havelod en forudsætning for medlemmets afhændelse af bebyggelsen, at bebyggelsen og havens anlæg - før afhændelse finder sted - er genstand for "en vurdering og værdiansættelse, der udføres af et nedsat vurderingsudvalg...", og "enhver afhændelse af bebyggelsen og havens anlæg finder sted inden for rammerne af den foretagne vurdering."

Landsretten finder på den anførte baggrund, at vedtægternes § 10 må forstås således, at der ved salg er en forpligtelse for haveforeningen og dens medlemmer til at afslutte handelen inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse i overensstemmelse med forbundets hovedbestemmelser om afståelse. Det samme følger af de af Kolonihaveforbundet udarbejdede standardvilkår for lejeaftaler, som indgår i lejeaftalen mellem haveforeningen og ~~Kristina og Per~~ af 14. november 2004.

Parterne er enige om, at løsøret har en værdi på 30.000 kr. Den i købsaftalen fastsatte pris på 255.000 kr. overstiger dermed vurderingsprisen og værdien af løsøret med 133.943 kr. Efter det oplyste er dette beløb udtryk for en tillægspris for brugsretten til haven og for bebyggelsen. Da tillægsprisen er i strid med vedtægternes § 10, jf. Kolonihaveforbundets regler om vurdering og værdiansættelse, og da køberne ved videresalg af kolonihaven som følge af den gældende prisregulering må antages at ville lide tab, finder landsretten, at prisen for kolonihaven i medfør af aftalelovens § 36 skal nedsættes med et beløb svarende til tillægsprisen.

Landsretten giver som følge heraf ~~Todd Kristiansen og Per~~ medhold i deres påstand.

I sagsomkostninger skal ~~Bente Ørtoft Christiansen~~ betale 30.000 kr. til ~~Lotte Kristensen og Freddy Ibsen~~. Ved fastsættelsen af sagsomkostninger er der taget hensyn til ~~Lotte Kristensen og Freddy Ibsen~~ omkostninger til retsafgift med 3.520 kr. og udgifter til ekstrakt og materialesamling med 1285 kr.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Sagsøgte, ~~Bente Ørtoft Christiansen~~, skal betale 133.943 kr. kr. til sagsøgerne, ~~Lotte Kristensen og Freddy Ibsen~~, med tillæg af procesrente fra den 1. september 2005 til betaling sker.

I sagsomkostninger skal sagsøgte betale 30.000 kr. til sagsøgerne. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8a.

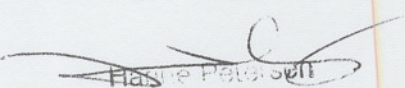
Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den 29.06

P.j.v.


Hanne Petersen
sektionsleder