

Landsrettens begrundelse og resultat

Henset til, at det må lægges til grund, at [redacted] har rejst krav over for [redacted], umiddelbart efter, at [redacted] blev opmærksom på problemet med overpriser på kolonihavehuse, finder landsretten ikke, at [redacted] har udvist rettighedsfortabende passivitet.

H/F Ishøj Søndergaard og dens medlemmer er ifølge den mellem haveforeningen og Kolonihaveforbundet indgåede genudlejningsaftale af 1. juni 1986 forpligtet til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark.

Efter Kolonihaveforbundets vedtægter søges forbundets formål 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.

H/F Ishøj Søndergaard

Efter § 6.3 i de vedtægter for H/F Ishøj Søndergaard, der var gældende, da [redacted] solgte kolonihaven, skulle medlemmet overholde de bestemmelser, der er indeholdt i Kolonihaveforbundets "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihave områder".

Landsretten finder på den anførte baggrund, at § 6.3 i de på salgstidspunktet gældende vedtægter må forstås således, at salg af en kolonihave skal afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse i overensstemmelse med forbundets hovedbestemmelser om afståelse.

Den i overdragelsesaftalen fastsatte pris på 400.000 kr. overstiger vurderingsprisen med 264.414 kr. Da tillægsprisen er vedtaget og betalt i strid med vedtægternes § 6.3, jf. Kolonihaveforbundets regler om vurdering og værdiansættelse, og da køber 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.

Der findes ikke grundlag for - imod [redacted] ønske - at ophæve handlen i overensstemmelse med [redacted] subsidiære påstand.

Landsretten giver derfor [redacted] medhold i hendes principale påstand.

I sagsomkostninger for byretten og landsretten skal [redacted] betale 80.000 kr. til [redacted]. Ved fastsættelsen af sagsomkostninger er der taget hensyn til [redacted] omkostninger til retsafgift for byret og landsret på 13.280 kr. og til kopiering af bilag og materialesamling med 500 kr.

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

Indstævnte, [redacted], skal betale 264.414 kr. til appellanten, [redacted], med tillæg af procesrente fra den 30. august 2005 til betaling sker.

I sagsomkostninger for begge retter skal indstævnte betale 80.000 kr. til appellanten. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8a.

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

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den

P.j.v.

Hanne Petersen
sektionsleder

8.9.06