

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 8. december 2010

Sag 48/2008

(1. afdeling)

Christina Sneum

(advokat Allan Ohms)

mod

Ditte Bernth

og

Thomas Lindhardt Olsen

(advokat Henrik Munck for begge)

Biintervenient til støtte for de indstævnte: Kolonihaveforbundet for Danmark

(advokat Eivind F. Kramme)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 22. november 2005 og af Østre Landsrets 15. afdeling den 8. september 2006.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling, Niels Grubbe, Marianne Højgaard Pedersen og Henrik Waaben.

Påstande

Appellanten, Christina Sneum, har påstået frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb end 227.350 kr.

De indstævnte, Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsen, har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Christina Sneum har supplerende anført, at det materiale, der er fremlagt for Højesteret, viser,

at der ikke på Kolonihaveforbundets kongresser i 1988 og 1991 er sket en gyldig vedtagelse af bestemmelserne i vedtægternes § 7, stk. 6 (nu stk. 8), hvorefter ingen kolonihave må overdrages, uden vurdering har fundet sted.

Andelskolonihaver har altid haft en særstilling i Kolonihaveforbundet, hvilket forbundet også har erkendt gennem en årrække. Der er ikke lovligt vedtagne bestemmelser i vedtægterne eller andre regelsæt, som fastlægger, hvordan salgsprisen for andelskolonihaver skal fastsættes. Hverken § 7 i A/H Kildegaardens skøde eller § 3 i foreningens love indeholder bestemmelser om maksimalpriser. En række andelskolonihaveforeninger, herunder Kildegaarden, har i praksis gennemført salg til priser, der oversteg vurderingen, hvilket er sket, uden at Kolonihaveforbundet har grebet ind.

Såfremt der gælder en regel om maksimalpris for salget, skal Christina Sneum ikke betale hele den konstaterede overpris tilbage. Ved vurderingen af tilbagebetalingsbeløbets størrelse skal der blandt andet, jf. aftalelovens § 36, tages hensyn til, at Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsen vil kunne videresælge andelskolonihaven uden eller kun med et begrænset tab. Efter deres køb har Kolonihaveforbundet nemlig ændret vurderingsreglerne, således at kolonihaven efter de ændrede regler pr. 30. juli 2008 kunne sælges for 217.046 kr., fordelt på 151.312 kr. for huset, 14.500 kr. for haven og 51.234 kr. for andelen.

Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsen har anført, at det af referatet fra Kolonihaveforbundets kongres i 1991 fremgår, at forslaget om en ny § 7, stk. 6, i forbundets vedtægter blev vedtaget enstemmigt. Der er ikke holdepunkter for at antage, at der er sket væsentlige fejl i forbindelse med vedtagelsen. Den ændrede bestemmelse har endvidere været accepteret siden 1991, og der foreligger ikke omstændigheder, der kan begrunde, at Christina Sneum, der først indtrådte i forbundet i 2000, nu skal kunne påberåbe sig en eventuel ugyldighed.

Vurderingsreglerne i Kolonihaveforbundets vedtægter sonderer efter ordlyden ikke mellem lejekolonihaver og andelskolonihaver. Det er endvidere de samme hensyn, der gør sig gældende for alle kolonihaver, hvad enten de er organiseret på lejebasis eller andelsbasis. I overensstemmelse hermed fremgår det af § 3 i Kildegaardens love, at der skal ske vurdering i henhold til Kolonihaveforbundets gældende regler. Der er ikke grundlag for at fastslå, at Ko-

Kolonihaveforbundet ved manglende håndhævelse af maksimalprisreglerne har givet afkald på dem.

At vurderingsreglerne er ændret efter salget skal ikke komme Christina Sneum til gode. Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsens tab skal derfor opgøres som forskellen mellem den faktiske betalte pris og den pris, sælger var berettiget til at forlange på overdragelsestidspunktet.

Supplerende sagsfremstilling

I 1979 udsendte Planstyrelsen, Miljøministeriet, en rapport "Kolonihaver i Danmark". Det er oplyst, at Kolonihaveforbundet var repræsenteret i den arbejdsgruppe, der udarbejdede rapporten. I rapporten hedder det bl.a. (s. 23):

"3.3. Kolonihavebrugernes udgifter

I dette afsnit redegøres for, hvad det koster en privat husholdning at overtage en eksisterende kolonihave. Disse udgifter består dels i etableringsudgiften, dels i løbende udgifter til drift, vedligeholdelse, haveleje m.v.

3.3.1 Etableringsudgifter

Andelshaver

For andelshaverne, der udgør omkring 6.000 af de ca. 50.000 kolonihaver, og hvoraf en del er organiseret i Omegnens Fritidshaveforening, er der en fri prisdannelse. Disse haver handles i visse tilfælde for over 100.000 kr. kontant. Enkelte andelshaveforeninger er organiseret i Kolonihaveforbundet. Ved overtagelsen af en sådan have må arealprisen ifølge forbundets regler normalt ikke overstige jordens vurderingspris.

I de kolonihaveforeninger, hvor den enkelte bruger lejer jorden gennem Kolonihaveforbundet, er der ikke en fri prisdannelse, det følgende gælder denne slags haver.

Vurderingsregler

For at forhindre "den usunde spekulation", der var "til stor skade for den samlede kolonihavebevægelse" og som havde mødt "en stigende kritik" (citeret fra "forretningsgang vedrørende medlemmers salg og køb af haver", Københavnskredsen 1966), udarbejdede Kolonihaveforbundets Københavnskreds i 1966 nogle vurderingsregler, som haveforeningerne tiltrådte. Reglerne skulle sikre en ensartet og rimelig vurdering, der kunne hindre spekulationsgevinster ved hussalg, men reglerne har været vanskelige at praktisere.

For at forbedre vurderingsreglerne har et arbejdsudvalg under Kolonihaveforbundets Københavnskreds fremsat et revideret forslag baseret på pointsystem og byggeindeks.

Den nugældende ordning fungerer på følgende måde:

Prisen for en kolonihave fastsættes af et vurderingsudvalg, der i de fleste tilfælde består af en bygningskyndig, en havekyndig og et haveforeningsbestyrelsesmedlem. Alle tre er normalt haveejere i den samme haveforening, som de er vurderingsudvalg for. I visse tilfælde bytter to haveforeninger vurderingsudvalg, i andre tilfælde er vurderingsudvalget nedsat af kredsbestyrelsen.

Et vurderingsudvalgs afgørelse kan ankes til et ankenævn nedsat af Kolonihaveforbundet.

Prisen fastsættes ud fra den foreningsmæssige værdi og fra husets og havens værdi.

Den foreningsmæssige værdi

Den foreningsmæssige værdi svarer til haveloddens andel af foreningens fællesanlæg såsom veje, fællesbygninger og hovedinstallationer for vand, el og eventuelt kloak samt foreningens eventuelle fælles formue f.eks. en kloak- eller rydningsfond til brug ved en evt. nedlæggelse. Fællesanlæggenes standard samt kommunens andel af byggemodningsudgifterne betinger den pris, en nystartet kolonihaveejers må betale for den foreningsmæssige værdi.”

I 1988 udsendte Kolonihaveforbundet et ”beslutningsforslag” fra hovedbestyrelsen til forbundets kongres den 16. og 17. september 1988. Med forslaget fulgte nogle reviderede bestemmelser for værdiansættelse af have og bebyggelse, og hovedbestyrelsen foreslog det vedtaget at anvende de reviderede bestemmelser på landsplan.

Beslutningsforslaget blev behandlet på kongressen, og det fremgår herom af referatet bl.a.:

”Hovedbestyrelsen anbefaler:

At det vedtages at anvende de i Informationsudvalget udarbejdede bestemmelser på landsplan, idet dette vil være i overensstemmelse med Vedtægtens § 2, 2. afsnit, stk. 6.

Efter en livlig debat stoppede dirigerterne på hovedbestyrelsens foranledning diskussionen vedrørende dette punkt, idet hovedbestyrelsen ønskede at få mulighed for at fremsætte et forslag, der bedre tilgodeser de fremsatte synspunkter.

Efter afholdt hovedbestyrelsesmøde fremsatte hovedbestyrelsen følgende forslag:

Kongressen fastslår, at ingen kolonihave må overdrages uden vurdering har fundet sted.

De enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, kan enten foretage vurdering efter kolonihaveforbundets samlede købs- og salgsbestemmelser eller efter vurderingsregler, som er udarbejdet af de enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening.

Kredsene, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, skal inden de anvender egne regler, indsende disse til kolonihaveforbundet, som skal påse, at reglerne er i overensstemmelse med vedtægterne.

Det blev vedtaget at gå ind for hovedbestyrelsens senest fremsendte forslag.

Det blev endvidere vedtaget, at informationsudvalgets skema skal fremstå som et tilbud.”

I en opdateret udgave af Kolonihaveforbundets vedtægter med ændringer vedtaget på kongressen i september 1988 er det vedtagne beslutningsforslag ikke indarbejdet som vedtægtsændring.

I et brev af 1. august 1991 fra Kolonihaveforbundet til ”samtlige delegerede” hedder det bl.a.:

”Vedrørende kongres i Århus i dagene den 13. og 14. september 1991

I henhold til Kolonihaveforbundets vedtægt § 8, stk. 5 og § 14, stk. 7 fremsendes vedlagt:

1. Endelig dagsorden.
2. Forslag til Kongressens forretningsorden.
3. Beretning for tiden september 1988 - september 1991.
4. Indkomne forslag.
5. Forbundsregnskab 1988 + 1989 + 1990.
6. Revisionsprotokol for perioden 1988 - 1990.
7. Vejledende budget for 1992 + 1993 + 1994.
8. Adgangskort til kongressen.”

Der er endvidere fremlagt et udateret ”Forslag til vedtægtsændring”. Forslaget bærer markeringen ”Forslag nr. 2” og indeholder et citat af vedtægternes § 2, stk. 2, 6. ”at” samt forslag fra hovedbestyrelsen om følgende tilføjelse:

”Lokalt udarbejdede vurderingsregler indsendes til forbundet, der påser, at reglerne er i overensstemmelse med forbundsvedtægten.”

Forslaget blev behandlet på kongressen den 13. og 14. september 1991, og det hedder herom i referatet fra kongressen bl.a.:

”Dirigent Jørgen Fritsche, oplyste, at der er modtaget et ændringsforslag, som der tilsyneladende er visse problemer med, idet mange er af den opfattelse, at det blev vedtaget under kongressen i 1988, men ved en misforståelse ikke blev anført som en vedtægtsændring.

Han oplæste herefter uddrag af referatet fra kongressen 1988, side 19, som omhandler nedennævnte modtagne ændringsforslag.

Kongressen fastslår, at ingen kolonihave må overdrages uden vurdering har fundet sted.

De enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, kan enten foretage vurdering efter kolonihaveforbundets samlede købs- og salgsbestemmelser.

eller

Efter vurderingsregler, som er udarbejdet af de enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening.

Kredsene, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, skal inden de anvender egne regler, indsende disse til Kolonihaveforbundet, som skal påse, at reglerne er i overensstemmelse med vedtægterne.

Bent Jensen, kreds 2, oplyste, at det ikke er noget ændringsforslag, hvorefter han gav en redegørelse fra kongressen 1988 om, hvorfor det af en eller anden grund ikke kom med som en vedtægtsændring, men ifølge referatet er det rettelig vedtaget. Han ønskede derfor, at hovedbestyrelsen trak sit forslag.

Johnny Nielsen, kreds 2, opfordrede hovedbestyrelsen til at trække deres forslag.

Dirigent Jørgen Fritsche meddelte herefter, at hovedbestyrelsen trak sit oprindelige forslag.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.”

Det omtalte ændringsforslag er ikke fremlagt. I en opdateret udgave af Kolonihaveforbundets vedtægter med ændringer ”vedtaget på Kolonihaveforbundets kongres i Århus den 13. og 14. september 1991” anføres i en ny § 7, stk. 6:

”6. Ingen kolonihave må overdrages uden vurdering har fundet sted.

De enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, kan enten foretage vurdering efter kolonihaveforbundets samlede købs- og salgsbestemmelser, eller efter vurderingsregler, som er udarbejdet af de enkelte kredse, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening.

Kredsene, eller hvor en sådan ikke findes, den enkelte forening, skal inden de anvender egne regler, indsende disse til Kolonihaveforbundet, som skal påse, at reglerne er i overensstemmelse med vedtægterne.”

Der er i materialesamlingen for Højesteret optaget en udateret udgave af Kolonihaveforbundets ”Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne” med bestemmelser i overensstemmelse med dem, der er citeret i landsrettens dom fra Hovedbestemmelserne fra 2001. I den udaterede udgave anføres endvidere bl.a.:

- ”6. Haveloddens samlede værdi, således som denne opgøres i salgsåret udgør derefter:

Havens anlæg og beplantning..	X
Havens bebyggelse.....	X
	X

Hvilket beløb er maksimum for, hvad hus og anlæg kan sælges til den, som af foreningen er udpeget til at indtræde i lejemålet.”

I en anden ligeledes udateret udgave af Hovedbestemmelserne, der efter det oplyste er fra 2005, lyder den tilsvarende bestemmelse:

- ”7. Haveloddens samlede værdi, således som denne opgøres i salgsåret udgør derefter:

1. Havens bebyggelse:	_____
2. Havens anlæg og beplantning:	_____
3. Havens foreningsmæssigværdi/andelsværdi	_____
4. Løsøre ifølge liste	_____
Samlet maksimale værdiansættelse	_____”

I A/H Kildegaardens love af 24. marts 2001 hedder det bl.a.:

”§ 3

Ethvert medlem har ret til at overdrage sin have til tredjemand. Dog skal haven og dertil hørende bebyggelse, beplantning m.v. før overdragelsen er gyldig, vurderes i henhold til

kolonihaveforbundets gældende regler af 3 medlemmer, hvoraf 2 vælges af generalforsamlingen og 1 vælges af bestyrelsen.

En foretaget vurdering er gældende i 1 år.

Vurderingssummen af bebyggelsen, beplantningen og den foreningsmæssige værdi (andelen) samt den samlede overdragelsessum skal fremgå af købskontrakten.

Den foreningsmæssige værdi beregnes ved fordeling af foreningens formue iflg. status og reguleres efter hver offentlig vurdering. Fællesformuen beregnes med en ligelig andel pr. have, medens jordværdien af havearealet beregnes efter havens størrelse.

...

§ 8

Ved eksklusion er det pågældende medlem og dennes husstand pligtig at fraflytte haven med 14 dages varsel og kan om fornødent udsættes med fogedens bistand.

Bestyrelsen lader for det pågældende medlems regning den pågældendes have og den dertil hørende bebyggelse overdrage til tredjemand til den højst opnåelige købesum, der dog ikke kan overstige vurderingssummen, jfr. reglerne § 3. Bestyrelsen kan efter eget valg lade ejendomsmægler eller ejendomshandler forestå salget, og omkostningerne herved afholdes ligeledes af det ekskluderede medlem.”

Højesterets begrundelse og resultat

Kolonihaveforbundets vedtægter af september 2003 bestemmer i § 2, stk. 2, at forbundets formål søges opnået ved bl.a. at modvirke enhver form for kapitalvinding i forbindelse med medlemmernes afhændelse af haverne gennem udarbejdelse af retningslinjer på landsbasis for kredsens fastsættelse af bestemmelser for haveafhændelser. Det fremgår endvidere af § 7, stk. 8, at ingen kolonihave må overdrages, uden vurdering har fundet sted. Højesteret har ved dom af 14. september 2007 (UfR 2007 s. 3068/2) fastslået, at disse bestemmelser må forstås på den måde, at en vurdering er bindende, således at salgsprisen ikke må overstige vurderingsbeløbet. Dette fremgår også af forbundets ”Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne”, der bestemmer, at enhver handel skal ”afsluttes inden for den foretagne vurdering og værdiansættelse”, jf. punkt 2, og ikke kan ”betinges af forpligtelse til samtidig køb af indbo og/eller redskaber”, jf. punkt 3.

§ 7, stk. 8, blev indføjet i vedtægterne i september 1991, dengang som stk. 6. Der var allerede på Kolonihaveforbundets kongres i 1988 vedtaget en beslutning med tilsvarende indhold. På forbundets kongres i 1991 blev der af hovedbestyrelsen stillet forslag om vedtægtsændring angående vurderingsreglerne, og Højesteret lægger til grund, at den formulering, der blev ind-

føjet i vedtægterne, var indeholdt i det ændringsforslag, der på kongressen blev vedtaget enstemmigt og dermed i overensstemmelse med vedtægternes § 15 om vedtægtsændringer. Højesteret finder, at ændringsforslaget lå inden for rammerne for, hvad der kunne vedtages som ændring af hovedbestyrelsens forslag. Det er ved Kolonihaveforbundets brev af 1. august 1991 sandsynliggjort, at hovedbestyrelsens forslag var udsendt forud for kongressen. Hertil kommer, at en indsigelse om vedtagelsens ugyldighed som følge af formelle mangler under alle omstændigheder nu er afskåret ved passivitet. Herefter finder Højesteret, at indføjelser i 1991 af § 7, stk. 6, i forbundets vedtægter som en udmøntning af § 2, stk. 2, er gyldigt vedtaget.

Kolonihaveforbundets vedtægters § 2, stk. 2, og § 7, stk. 8, skelner ikke mellem foreninger, der har lejet grunden af forbundet og derpå fremlejet den som havelodder til medlemmerne (lejekolonihaver), og foreninger, der har købt grunden og på andelsbasis givet medlemmerne brugsret til havelodderne (andelskolonihaver). Bestemmelserne har til formål at fastholde lave priser, og de hensyn, der søges varetaget hermed, må også gælde andelskolonihaver. Det er ikke godtgjort, at Kolonihaveforbundet har anerkendt, at bestemmelserne ikke skulle gælde andelskolonihaver. Herefter finder Højesteret, at forbundets vedtægters § 2, stk. 2, og § 7, stk. 8, også finder anvendelse på andelskolonihaver i haveforeninger, der er medlemmer af Kolonihaveforbundet. Det bemærkes herved, at den omstændighed, at Hovedbestemmelserne om haveafståelser omtaler salg til en, der indtræder i "lejemålet" vedrørende kolonihaven, og først fra 2005 nævner "andelsværdi" som en post i værdiansættelsen, må ses på baggrund af, at over 90 % af kolonihaverne i forbundet er lejekolonihaver.

Det er ikke godtgjort, at Kolonihaveforbundet ved sin adfærd har givet afkald på, at vurderings- og maksimalprisbestemmelserne gælder andelskolonihaver i forbundet.

Punkt 7 i A/H Kildegaardens skøde bestemmer, at foreningen skal være medlem af Kolonihaveforbundet. Foreningen og dens medlemmer er derfor, jf. også forbundets vedtægters § 4, stk. 1, omfattet af vurderings- og maksimalprisbestemmelserne i § 2, stk. 2, og § 7, stk. 8, samt i Hovedbestemmelserne om haveafståelser. At der for salg af kolonihaver i Kildegaarden gælder bestemmelser om, at salgsprisen ikke kan overstige værdiansættelsen efter en vurdering, fremgår da også af bestemmelserne i foreningens love fra marts 2001 § 3, sammenholdt med § 8, stk. 2.

Christina Sneum var derfor ved salget afskåret fra at betinge sig en salgssum for kolonihaven, der oversteg vurderingen på 87.650 kr. Hun har således opnået en uberettiget overpris på 227.350 kr., og Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsen kan som udgangspunkt kræve overprisen tilbagebetalt.

Den omstændighed, at vurderingsreglerne efter købet er blevet ændret med den virkning, at kolonihaven nu kan sælges for et større beløb, kan ikke føre til, at tilbagebetalingskravet nedsættes, og der er heller ikke anført andre omstændigheder, der kan føre hertil.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Christina Sneum betale 35.000 kr. til Ditte Bernth og Thomas Lindhardt Olsen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse, og sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.