

UDSKRIFT  
AF  
HØJESTERETS DOMBOG

**HØJESTERETS DOM**  
afsagt fredag den 14. september 2007

Sag 427/2006

(1. afdeling)

Bente Ørtoft Christiansen

(advokat Peter Hesselholt, e.o.)

mod

Jette Kristensen og

Freddy Lohse

(advokat Eivind F. Kramme)

Biintervenient til støtte for Jette Kristensen og Freddy Lohse:

Kolonihaveforbundet for Danmark

(advokat Eivind F. Kramme)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 15. afdeling den 8. september 2006.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Per Sørensen, Peter Blok, Asbjørn Jensen, Marianne Højgaard Pedersen, Thomas Rørdam, Jon Stokholm og Henrik Waaben.

**Påstande**

Appellanten, Bente Ørtoft Christiansen, har påstået frifindelse.

De indstævnte, Jette Kristensen og Freddy Lohse, har påstået stadfæstelse.

**Anbringender**

Bente Ørtoft Christiansen har for Højesteret gjort gældende, at det hverken af lov om kolonihaver eller af anden lovgivning følger, at en sælger af et kolonihavehus ikke må sælge til

markedsprisen. Kolonihaveforbundet for Danmark har heller ikke lovligt kunnet vedtage maksimalprisbestemmelser, idet sådanne bestemmelser må anses for at indebære ekspropriation eller være af ekspropriationslignende karakter, jf. grundlovens § 73, ligesom de er i strid med artikel 1 i 1. tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Hertil kommer, at det må lægges til grund, at Kolonihaveforbundets kongres ikke har vedtaget indførelse af maksimalprisbestemmelser, og at en sådan vedtagelse ikke gyldigt har kunnet ske ved en beslutning truffet af hovedbestyrelsen. Selv om Kolonihaveforbundet måtte have vedtaget gyldige maksimalprisbestemmelser, har de ikke bindende virkning for den enkelte kolonihaveforning og den enkelte kolonihaveejer, medmindre de vedtages på en generalforsamling i kolonihaveforeningen, og en sådan vedtagelse er ikke sket i haveforeningen Højvænge.

Hun har endvidere anført, at hun på grund af bygge- og vedligeholdelsesomkostninger ikke har opnået en kapitalvinding ved salget, og Jette Kristensen og Freddy Lohse har ikke lidt og vil ikke lide et økonomisk tab, idet de vil kunne sælge kolonihavehuset til markedsprisen. Der har i årtier været en fast kutyme for, at kolonihaver handles til højere priser end dem, der følger af Kolonihaveforbundets vurderingsregler, og dette har forbundet haft kendskab til uden at gribe ind.

Sammenfattende er betingelserne for at regulere aftalen i medfør af aftalelovens § 36 ikke opfyldt. Et eventuelt krav fra Jette Kristensen og Freddy Lohse er under alle omstændigheder forældet ud fra en analogi af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og ejerlejlighedslovens § 16 a, stk. 3, idet retssagen først er anlagt 9 måneder efter handelens indgåelse.

#### **Supplerende sagsfremstilling**

I et brev af 26. juli 1988 fra Kolonihaveforbundets advokat, advokat Mads Kofod, til Parcelforeningen Skovly hedder det:

#### **"Vedr.: Parcelforeningen Skovly.**

Som advokat for Kolonihaveforbundet har jeg fået forelagt problemet vedrørende Deres vægring ved at følge kolonihaveforbundets regler.

Jeg skal medgive Dem, at Kolonihaveforbundet ikke kan forlange, at De laver Deres regler om, således at De kommer på linje med Kolonihaveforbundets. Dette vil efter min mening kræve at Kolonihaveforbundets regler bliver vedtaget på en generalforsamling i Deres regi, hvilket jeg forstår ikke har været tilfældet.

- 3 -

På den anden side vil jeg godt gøre opmærksom på, at Kolonihaveforbundet har brugt megen tid og mange kræfter på at formulere retningslinjer som skal gælde for hele landet. Det må selvsagt være i kolonihavernes interesse, at der er ensartede regler for samtlige haver, og jeg skal derfor opfordre Dem til, på den kommende generalforsamling at tillempe Deres regler til Kolonihaveforbundets.

...

I øvrigt går jeg dog ud fra, at De er enig med mig i, at det må være Kolonihaveforbundets primære sigte, at sørge for at reglerne for kolonihaverne set som helhed er mest mulige overskuelige og udformet på en sådan måde, at det i princippet er ligegyldigt om man erhverver kolonihave i Gedser eller Skagen."

### Forklaringer

Til brug for Højesteret er der afgivet forklaring af Freddy Christensen, Michelle Lisa Poulsen og Mads Kofod.

Freddy Christensen har supplerende forklaret bl.a., at han siden 1992 har været medlem af bestyrelsen i Højvænge og siden 1995 kasserer. Han er desuden næstformand i den stedlige kolonihavekreds. Vurderingsreglerne, dvs. de retningslinjer for vurdering af kolonihavehuse, som Kolonihaveforbundet har vedtaget, er ikke vedtaget på en generalforsamling i Højvænge. Han kan sige det med sikkerhed, fordi han har undersøgt spørgsmålet ved at gennemse generalforsamlingsreferaterne for haveforeningen tilbage til 1981, og han kan derfor udelukke, at spørgsmålet om vedtagelse af vurderingsreglerne overhovedet har været forelagt generalforsamlingen i Højvænge. Kolonihaveforeningen Højvænge har over for Kolonihaveforbundet tilkendegivet, at forbundets vurderingsregler er uanvendelige, idet de ikke sikrer den enkelte kolonihavejer en passende kompensation. Forbundet har ikke sendt skriftlige instrukser om de nævnte retningslinjer for vurdering eller lignende til Højvænge, men alene vurderingspapirer, dvs. skriftlige formularer. Af disse anvendes i Højvænge kun formularen vedrørende overdragelse af kolonihavehuse. Han har dog bemærket, at der i forbundets medlemsblad på et tidspunkt skete en publicering af vurderingsreglernes indhold. Forbundsformand Ivan Larsen, som har kolonihave i Højvænge, har ikke på noget tidspunkt reageret formelt på, at vurderingsreglerne ikke er vedtaget i Højvænge. Ivan Larsen har dog to gange "i forbifarten" bemærket, at han ikke var tilfreds med de opslag om kolonihaver til salg, som var ophængt i foreningen. Ivan Larsen har i øvrigt ikke været til stede på en generalforsamling i Højvænge siden 1996.

Om praksis ved salg af kolonihaver i perioden frem til 1. juli 2005 har han forklaret, at medlemmerne af haveforeningen efter vedtagelsen af kolonihaveloven i 2001 igen følte sig trygget ved at investere i vedligeholdelse mv. af kolonihaverne. Det beror på, at der med loven blev indført såkaldt varig status på de statsejede kolonihaver, idet åremålskontrakterne bortfaldt. Dette medførte samtidig øget efterspørgsel på kolonihaver.

Haveforeningen Højvænges vedtægter er fra 1984. Vedtægterne indeholder en regel om, at der skal ske vurdering af et kolonihavehus inden en overdragelse. Der er ikke regler om den mere konkrete udarbejdelse af vurderingen. Han har aldrig set en haveforeningsvedtægt med sådanne specifikationer af, hvordan en vurdering nærmere skal ske. Vurderinger foretages både på kredsniveau og for visse haveforeningers vedkommende på det stedlige haveforeningsniveau. I Højvænge er der et stedligt vurderingsudvalg. Formelt foregår vurderingen efter principperne i Kolonihaveforbundets retningslinjer. Bestyrelsen har ikke mulighed for at vurdere indboets værdi i forbindelse med et salg. Når et indboes værdi i en overdragelsesaftale er angivet til en højere værdi, end det reelt er værd, er det for at undgå, at der betales penge under bordet. Den pris, der fremgår af overdragelsesaftalen, afspejler for ham at se en aftale mellem sælger og køber, som bestyrelsen ikke blander sig i.

De nye regler, som Kolonihaveforbundet vedtog i 2005, indeholder navnlig to hovedpunkter, nemlig at niveauet for afskrivninger af kolonihaven er lønnet, således at bl.a. nedskrivningen af kolonihavebebyggelsen er nedsat fra 3 % til 2 % årligt, og at værdien af indbo, der indgår i et salg af en kolonihave, kun kan værdiansættes til 15 % af den nedskrevne værdi af bebyggelsen.

Det fremgår efter hans opfattelse af advokat Mads Kofods brev af 26. juli 1988 til Parcelforeningen Skovly, at Kolonihaveforbundets retningslinjer for vurdering kun gælder, hvis de tillige er vedtaget på en generalforsamling i den stedlige haveforening.

Michelle Lisa Poulsen har forklaret bl.a., at hun er formand for Ishøj Søndergaard, der er en haveforening med 215 medlemmer. Hun er desuden formand for foreningen Kolonihavernes Fællesrepræsentation, der er stiftet den 20. januar 2007. Der er i øjeblikket 1.500-2.000 medlemmer af denne forening.

- 5 -

Hendes første reelle kendskab til kolonihaver fik hun i forbindelse med erhvervelsen af sin egen kolonihave i 2001, og hendes primære kendskab til kolonihaver stammer fra hendes egen haveforening. Hun har købt sin egen kolonihave ud fra princippet om "fri pris". Hun købte således kolonihavehuset for 105.000 kr., hvor vurderingsprisen var 60.000 kr. I forbindelse med salget gjorde bestyrelsen hende bekendt med vurderingsprisen. Bestyrelsen, der bl.a. var repræsenteret ved bestyrelsesformanden, fik i samme anledning oplysning om den mellem sælger og hende indgåede salgspris, hvilket bestyrelsen ikke kommenterede. Tværtimod godkendte bestyrelsen salget til den nævnte pris.

Hun er af den opfattelse, at praksis over hele landet har været salg til "fri pris". Konkret har hun i Jylland henvendt sig til haveforeningen Storåen i Holstebro, der har bekræftet, at salg af kolonihaver foregik til "fri pris" i haveforeningen. I Kolonihavernes Fællesrepræsentation hersker der den generelle opfattelse, at der reelt ikke har været haveforeninger, som har håndhævet maksimalprisbestemmelser, når der bortses fra foreninger, hvis vedtægter svarede til de af Kolonihaveforbundet vedtagne retningslinjer, og som havde ventelister.

Mads Kofod har forklaret bl.a., at han siden 2000 har været fuldtidsbeskæftiget sekretariatsleder i Kolonihaveforbundet. Han har tidligere været advokat for forbundet i perioden 1983-2000. I Kolonihaveforbundets sekretariat er der af fuldtidsansatte ud over forbundsformanden og ham selv kun 3 sekretærer, hvortil kommer en række løst ansatte. Disse skal betjene 40.000 medlemmer fordelt på 406 haveforeninger rundt om i landet. 20.000 af medlemmerne befinder sig i Københavnsområdet. I alt findes der 62.000 kolonihaver i landet.

Typisk er det sådan, at en kommune har udlejet et stykke jord til Kolonihaveforbundet, som på tilsvarende vilkår har genudlejet dette til en haveforening, som den enkelte kolonist har lejet sig ind hos. 3.000 ud af forbundets 40.000 medlemmer er andelshavere, som også er bundet af forbundsvedtægten. Kolonihaveforbundets vurderingsregler angår kolonihavehuset, og også andelshaverne er derfor bundet af vurderingsreglerne. Der findes endelig enkelte parcelforeninger, der er startet som haveforeninger med henblik på senere udmatrikulering af de enkelte havelodder. Det er efter hans opfattelse primært i København, men til dels også i Århus og Ålborg, at man støder på problemet med overpriser ved salg af kolonihavehuse, da den store efterspørgsel efter kolonihaver findes i disse større byer.

- 6 -

Vurderingsreglerne blev indført i 1960'erne i Københavnsområdet. Det skete i forbindelse med nedlæggelse af en række haver, hvilket skabte større efterspørgsel på de tilbageværende haver. Reglerne blev vedtaget i forbundsregi, og de gjaldt kredsene i København. I 1980'erne blev reglerne udstrakt til at gælde i hele landet. Baggrunden herfor var, at der på grund af, at efterspørgslen efterhånden oversteg udbuddet, så småt var ved at opstå et problem med, at man i visse haveforeninger ville tjene på salg af kolonihavehuse. Fra statslig side var det en betingelse for bibeholdelse af subsidierne til kolonihaverne, at man i Kolonihaveforbundets regi fastholdt en maksimalprisfastsættelse, og det fremgik forudsætningsvist, at man i modsat fald ville lovgive herom. Det var også udgangspunktet ved vedtagelsen af kolonihave-loven samt ændringerne i planloven og jordkøbsloven i 2001, at det mandat i jordkøbsloven, der blev givet til statsligt opkøb af ny jord til kolonihaver, kun blev givet under forudsætning af, at en maksimalprisfastsættelse blev fastholdt. Den bagvedliggende tanke var, at der skulle være adgang for alle, også mindre bemidlede, til kolonihavehuse. Man henviste i lovforslaget som eksempel herpå til maksimalprisbestemmelserne i Kolonihaveforbundets regler. Politisk var der derimod ikke mulighed for ved lov at indføre regler om maksimalpriser.

Årsagen til, at man i Kolonihaveforbundet ikke tillod en fri prisdannelse, var, at det ville betyde betragtelige lejestigninger svarende til fra ca. 4 kr. pr. m<sup>2</sup> til 400 kr. pr. m<sup>2</sup>. I øvrigt gælder specielt for København, at der er en prismaksimering på små 85.000 kr. pr. kolonihavehus.

Forbundets hovedbestyrelse vedtog i 1982 vurderingsreglerne, som blev omtalt i formandsberetningen på kongressen og siden sendt rundt til de enkelte haveforeninger. Der blev ikke gjort indsigelse mod reglerne. På forbundskongressen i 1988 valgte man dog som et selvstændigt punkt på dagsordenen at fremsætte et beslutningsforslag om vedtagelse af vurderingsreglerne, hvilket der var tilslutning til. Vurderingsreglerne blev indsat i vedtægten i 1991. Det er således ikke korrekt, at forbundet først vedtog maksimalprisbestemmelser i 2005. Tværtimod er disse blevet vedtaget i 1982 og siden blevet justeret løbende. Såvel haveforeningerne som de enkelte medlemmer er bundet af Kolonihaveforbundets vedtægter samt vurderingsregler. De mere detaljerede regler vedrørende vurderingen findes i "Hovedbestemmelser omfattende haveafmålinger i kolonihaveområderne". Ved "Værdiansættelse af have og bebyggelse" af 20. september 2004, der er anvendt i forbindelse med salget af den omtvistede koloni-

- 7 -

have i Højvænge, er der benyttet haveforeningens egen formular, men Kolonihaveforbundets vurderingsregler er lagt til grund ved værdiansættelsen.

I 2005 blev Kolonihaveforbundet opmærksom på en række tilfælde af overdragelse af kolonihaver til høje priser. Det var derfor, at nye regler om lempet afskrivning samt reglen om værdiansættelse af indbo til 15 % af kolonihavehusets nedskrevne værdi blev indført.

Med hensyn til haveforeningen Ishøj Søndergaard har forbundet været opmærksom på, at der for så vidt angår denne forening har været problemer med overholdelsen af forbundets regler, herunder vurderingsreglerne. Han har selv deltaget i et møde i haveforeningen, hvor han støttede kredsformanden i den pågældende kreds med henblik på at advare om de mulige følger af ikke at følge forbundets regler. Han har ikke kendskab til, at der skulle være foreninger, hvis vedtægter afspejler et princip om "fri pris". Han har således ikke kendskab til, at hverken haveforeningen Solpletten eller Skovly skulle have sådanne vedtægter.

Han husker ikke at have skrevet brevet af 26. juli 1988 til Skovly. Han erindrer, at Parcelforeningen Skovly meldte sig ind i Kolonihaveforbundet for at få juridisk assistance, idet foreningen siden 1960'erne havde solgt havelodder som selvstændige enheder i strid med udstykningsloven. På det tidspunkt, brevet stammer fra, forsøgte Kolonihaveforbundet at få vedtaget enslydende vedtægter i de enkelte haveforeninger bl.a. med henblik på at blive i stand til bedre at rådgive haveforeningerne. Skovly anmodede om hjælp til udarbejdelse af en standardvedtægt. Kolonihaveforbundets standardvedtægt skal forstås som et tilbud til de enkelte haveforeninger. Kolonihaveforbundet kan ikke bestemme, hvordan haveforeningernes vedtægter specifikt skal udformes. Hvis en kolonihaveforening taber en retssag på grund af en formulering i haveforeningens vedtægt, som er i overensstemmelse med forbundets standardvedtægter, hæfter forbundet. 80 % af kolonihaveforeningernes vedtægter er i overensstemmelse med standardvedtægterne. Han vedstår sig indholdet af brevet. På tidspunktet for brevet havde han i 5 år været advokat for Kolonihaveforbundet. Ivan Larsen har modtaget brevet i kopi. Den enkelte forening skal selv træffe beslutning om sine vedtægter på en generalforsamling. Det er det, han har ment med andet afsnit i brevet.

Det følger af Kolonihaveforbundets vedtægter, at der skal ske vurdering i forbindelse med salg af et kolonihavehus, samt at salgsprisen skal ligge inden for rammerne af ansættelsen.

- 8 -

Han er ikke enig i, at der ud over Kolonihaveforbundets vedtægter må stilles krav om, at ovennævnte tillige følger af den enkelte haveforenings vedtægter, for at den enkelte haveforening/kolonist er bundet heraf. Haveforeningerne og kolonisterne er således forpligtet til at følge såvel forbundets vedtægter som "Hovedbestemmelserne omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne", der er retningslinjer, som udstikker rammerne for vurderingen.

Han ved ikke, om forbundets standardvedtægter er vedtaget i haveforeningen Højvænge. Der er ikke praksis for, at Kolonihaveforbundet indhenter vedtægter fra de enkelte foreninger. Tværtimod blander forbundet sig ikke i, hvad indholdet af de enkelte haveforeningers vedtægter er. Han finder det heller ikke naturligt, at forbundet følger op på, om de enkelte haveforeningers vedtægter er i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets vedtægter. Han er ikke bekendt med, om forbundet fulgte op på den konkrete sag vedrørende Skovly, som brevet af 26. juli 1988 vedrører. Han mener, at der er små 100 retssager om salg af kolonihavehuse til overpriser. Kolonihaveforbundet er indtrådt i disse sager som biintervenient, fordi forbundet vil støtte de købere, der ønsker forbundets vurderingsregler efterlevet.

Forbundet orienterer på et overordnet niveau haveforeningerne om vurderingsreglerne, herunder om et muligt bestyrelsesansvar for haveforeningernes bestyrelser, samt om, at bevidst overtrædelse af reglerne kan føre til, at samtlige lejere sættes ud af deres respektive kolonihaver. Man følger dog ikke op på denne orientering over for den enkelte haveforening.

#### Højesterets begrundelse og resultat

Der er ikke grundlag for analog anvendelse af de særlige forældelsesregler i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, eller ejerlejlighedslovens § 16 a, stk. 3. Højesteret tiltræder derfor, at Jette Kristensens og Freddy Lohses krav ikke er forældet.

Pkt. 13 i den aftale, hvorved Kolonihaveforbundet for Danmark genudlejede arealet til haveforeningen Højvænge, bestemmer, at haveforeningen med samtlige dens medlemmer skal være medlem af forbundet og den kreds, hvorunder foreningen hører, at foreningen er pligtig at holde sig enhver bestemmelse efterrettelig, som forbundet og/eller kreds lader fastsætte gennem deres kompetente forsamlinger, og at foreningens vedtægt ikke må være i strid med de bestemmelser, foreningen er pålagt. Bente Ørtoft Christiansen var dermed som medlem af

såvel Højvænge som Kolonihaveforbundet ved afhændelsen af kolonihaven forpligtet til at respektere de bestemmelser herom, som var fastsat af forbundet.

Det fremgår af § 2, stk. 2, i Kolonihaveforbundets vedtægter, at forbundets mål søges opnået ved bl.a. at modvirke enhver form for kapitalvinding i forbindelse med medlemmers afhændelse af haverne gennem udarbejdelse af retningslinjer på landsbasis for haveafhændelser. Ifølge vedtægternes § 7, stk. 8, må ingen kolonihave overdrages/sælges, uden at vurdering har fundet sted. Disse vedtægtsbestemmelser 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" fra 2001, som herudover bl.a. præciserer, at vurderingen alene omfatter bebyggelse, anlæg og beplantning, og at salg af bebyggelsen ikke kan betinges af samtidigt køb af indbo og/eller redskaber.

Det må efter Ivan Larsens og Mads Kofods forklaringer og det i øvrigt foreliggende lægges til grund, at disse vurderings- og maksimalprisbestemmelser for haveforeninger tilknyttet Kolonihaveforbundet har været anvendt i Københavnsområdet og Århusområdet siden 1960'erne og i den øvrige del af landet fra 1980'erne. § 10 i haveforeningen Højvænges vedtægter, som er vedtaget den 9. oktober 1984, må da også antages at være en gentagelse af de bestemmelser, som forbundet havde fastsat. Højesteret finder ikke grundlag for at antage, at forbundets vurderings- og maksimalprisbestemmelser, der således har været anvendt gennem en lang årrække, ikke skulle være gyldigt vedtaget af forbundets kompetente organer.

Der er ikke noget grundlag for at anse maksimalprisordningen for stridende mod grundlovens § 73 eller mod art. 1 i 1. tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Det følger af pkt. 13 i genudlejningsaftalen, at forbundets vurderings- og maksimalprisbestemmelser ville gælde for haveforeningen Højvænge, selv om de ikke havde været gentaget i foreningens vedtægter. Bente Ørtoft Christiansens indsigelse om, at § 10 i haveforeningens vedtægter ikke er gyldigt vedtaget, kan allerede af denne grund ikke tillægges betydning.

Det må lægges til grund, at visse haveforeninger tilknyttet Kolonihaveforbundet, herunder haveforeningen Højvænge, gennem nogle år forud for Bente Ørtoft Christiansens salg af ko-

- 10 -

lonihaven i 2004 ikke havde efterlevet forbundets vurderings- og maksimalprisbestemmelser. Der er ikke grundlag for at fastslå, at forbundet på noget tidspunkt har accepteret denne praksis, og den kan ikke medføre, at forbundets bestemmelser helt eller delvis anses for bortfaldet.

Ved Bente Ørtoft Christiansens salg af kolonihaven blev bebyggelse, beplantning og for- eningsmæssig værdi vurderet til i alt 91.057,51 kr. Der er enighed om, at værdien af det med- følgende løvsøre kan ansættes til 30.000 kr. Ved at aftale en samlet købesum på 255.000 kr. har Bente Ørtoft Christiansen således opnået en uberettiget overpris på 133.943 kr. svarende til påstandsbeløbet. Kolonihaveforbundets vurderings- og maksimalprisbestemmelser var som nævnt bindende for Bente Ørtoft Christiansen, og efter bestemmelseenes karakter og formål finder Højesteret, at de kan gøres gældende af Jette Kristensen og Freddy Lohse som købere med den konsekvens, at den betalte overpris skal tilbagebetales.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

### Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

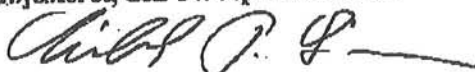
I sagsomkostninger for Højesteret skal Bente Ørtoft Christiansen, subsidiært statskassen, be- tale i alt 50.000 kr. til Jette Kristensen og Freddy Lohse.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsom- kostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

—0000—

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Højesteret, den 14. september 2007



Lisbeth Primdahl Simonsen

kontorfuldmægtig