

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

— — — —

D O M

Afsagt den 6. februar 1986 af Østre Landsrets 11. afdeling
(landsdommerne Nolsøe, Kjær og Blinkenberg (kst.)).

11. afd. nr. 378/1982:

Leif Jensen og Mariann Larsen

m o d

Københavns kommune,

Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme.

Under denne sag, der er anlagt den 11. august 1982, har sagsøgerne, Leif Jensen og Mariann Larsen, påstået sagsøgte, Københavns kommune, Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme, tilpligtet principalt at foranledige de med påtalenet for sagsøgte den 11. februar og 9. december 1918 samt 27. juni 1956 tinglyste deklARATIONER på ejendommen, matr. nr. 1363, Valby, aflyst af tingbogen, subsidiært at anerkende, at sagsøgte i tilfælde af tilbagekøb af ejendommen, matr. nr. 1363, Valby, i 1988 skal betale 2 kr. pr. kvadratalen samt bygningernes værdi ved tilbagekøbet.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder er følgende:

Ved endeligt skøde af 3. marts 1977 købte sagsøgerne af Erik Larsen, der er sagsøgeren Mariann Larsens far, ejendommen matr. nr.

1363, Valby, beliggende Panumsvej 14. Ejendommen, som sagsøgerne overtog den 1. januar 1977, havde tilhørt Erik Larsens forældre, der havde erhvervet den i maj 1946, og Erik Larsen havde overtaget ejendommen i august 1976 efter sin mors død. Købesummen for ejendommen, der ved 15. og 16. almindelige vurdering var skyldsat til henholdsvis 135.000 kr. og 260.000 kr. heraf grundværdi 39.900 kr. og 75.000 kr. var på 188.000 kr., der skulle berigtiges ved overtagelse af indestående prioriteter samt ved udstedelse af to sideordnede pantebreve med en fast årlig ydelse på 12,3% af hovedstolen på henholdsvis 77.398,50 kr. og på 48.616,83 kr. Pantebrevene, der blev udstedt til henholdsvis Københavns Kommune og sælgeren, forfalder til fuldstændig indfrielse i tilfælde af sagsøgtes tilbagekøb af ejendommen.

På ejendommen hviler en række servitutter, herunder en servitut om tilbagekøbsret, med sagsøgte som påtaleberettiget. Om disse servitutter hedder det nærmere i skødets § 2:

"Ejendommen overtages i øvrigt med de samme rettigheder og byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren og herved bemærkes:

.....

at der den 11/2 1918 er lyst deklARATION angående nærmere bestemt tilbagekøbsret for Københavns kommune

at der den 9/12 1918 er lyst deklARATIONER begge ang. 1) Lejens størrelse samt om 2) Vilkårne for fremtidige salg af ejendommene og

at der den 27/6 1956 er lyst deklARATIONER indeholdende ændringer i de den 9/12 1918 og 11/2 1918 lyste deklARATIONER om salg og tilbagekøbsret.

Særskilt bemærkes, Københavns Kommunes tinglyste ret til med 5 års forudgående varsel i 1988 at tilbagekøbe ejendommen for samme pris som aftalt ved nærværende handel."

Sagsøgernes ejendom, der er et byggeforeningsrækkeshus i 2 etager med et areal på 80 m² og et grundareal på 319 m², indgår i en bebyggelse på 119 huse benævnt Valby Vænge. Husene blev opført i 1918 af grosserer Albert Svendsen på arealerne matr.nr. 1326-1445, Valby, der er beliggende nord for Vigerslev Alle, og som grosserer Albert Svendsen ved købekontrakt af 21. december 1917 købte af sagsøgte for 214.208 kr. Det samlede areal var på 42.200 m² (107.104 Kv. alen), og prisen var sat til 2 kr. pr. kv. alen svarende til ca. 5 kr. m².

I overensstemmelse med borgerrepræsentationens vedtagelse den 7. maj 1906, hvorefter der ved kommunale grundsalg skulle fastsættes en tilbagekøbsret for sagsøgte på sådanne vilkår, at den forventede prisstigning på jorden ville forblive hos sagsøgte, således at enhver spekulation i ejendommene blev forhindret, blev sagsøgte ved salget tillagt en tilbagekøbsret til arealet. Ifølge den herom oprettede deklaration, der blev tinglyst den 11. februar 1918 på sagsøgernes ejendom, fik sagsøgte ret til med mindst fem års forudgående varsel at overtage ejendommene eller fremtidige parceller deraf i april måned 1978. Dersom kommunen, sagsøgte, ikke i 1978 gjorde brug af denne ret, kunne dette ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel.

Ifølge deklarationen kan tilbagekøbet ske for den sum, der ved salget blev betalt for arealet med tillæg af erstatning for bygningernes værdi fastsat af tre mænd udmeldt af indenrigsministeriet, eller eventuelt af mænd udmeldt af retten.

Om fremgangsmåden ved vurderingen indeholder deklarationen følgende bestemmelse:

"Ved vurderingen udfindes værdien af bygningerne (og de tekniske anlæg) som sådanne. Disses beliggenhed og benyttelse er altså betydningsløs for vurderingen, ved hvilken der iøvrigt må tages hensyn til den forringelse som slid og ælde har medført, ligesom en mulig forældethed i indretningen må tages i betragtning. Vurderingen er ganske selvstændig; tidligere foretagen vurdering i andet øjemed -

f.eks. til brandforsikring - må altså ikke lægges til grund. Selv om en bygning måtte være opført en kort tid forinden vurderingen (jfr. dog nedenfor) er det derfor en selvfølge, at den ansatte værdi af bygningen selv i så fald ikke må overstige, hvad det efter almindelige priser på overtagelsestiden ville koste at opføre en anden bygning af samme omfang og indretning".

Deklarationen indeholder herudover regler om, at sagsøgte samtykke i visse tilfælde skal indhentes, inden der foretages nybygning, ombygning m.m. på ejendommene. Såfremt et samtykke udkræves, men ikke er indhentet, vil sagsøgte ved tilbagekøbet ikke være forpligtet til at give erstatning for nogen sådan bebyggelse eller forbedring.

Deklaration om tilbagekøb hviler efter kommunens oplysninger på 2.200 ejendomme i København, herunder på området "Lyset" i Valby, der omfatter 107 ejendomme. Tilbagekøbet af ejendommene i Lyset, der skulle ske i 1980 og derefter hver 10. år, skal ske efter retningslinier i det væsentlige svarende til retningslinierne efter ovennævnte deklARATION.

Der blev endvidere den 9. december 1918 lyst deklARATION på ejendommene i Valby Vænge, herunder sagsøgernes, om salg og leje, hvorefter der i tilfælde af salg ikke må tages en højere pris end 11.400 kr. pr. ejendom og ved udlejning en højere leje end 605 kr. årligt. Hvis der bliver handlet i strid med denne deklARATION, skal det for meget oppebårne erlægges til sagsøgte med det dobbelte beløb efter den samlede magistrats afgørelse.

Deklarationen trådte i stedet for en deklARATION lyst den 11. februar 1918, hvorefter maksimalprisen for en ejendom var fastsat til 11.000 kr. og den maksimale årlige leje til 600 kr.

Deklarationen blev pålagt ejendommene som følge af, at sagsøgte havde ydet støtte til byggeriet i form af 10 års rentefritagelse for grundkøbesummen, der blev berigtiget ved et pantebrev til sagsøg-

te, 10 års fuld skattelempelse samt kommunelån til delvis dækning af anskaffelsessummen. Købesummen skulle endvidere ikke afdrages og henstod uafdraget til 1945, ligesom sagsøgte ydede kommunegaranti for et 2. prioritetslån. I deklarationen, der blev lyst den 11. februar 1918, hedder det nærmere herom:

"Efter at Kommunen har indrømmet mig (Albert Svendsen) Lempelser efter vedhæftede almindelige Regler med Hensyn til kommunale Ejendomsskatter og Købesummens Forrentning og endvidere har givet mig et nærmere betinget Laanetilsagn, erklærer jeg for mig og efterfølgende Ejere af Ejendommene Matr. N. 1326-1445 Valby følgende:

Der må ikke af noget af de projekterede Huse i Leje eller under nogen anden Form opkræves mere end 600 Kr. aarlig

Ved Salg af Ejendommene, heri ikke medregnet Kommunens eventuelle Tilbagkøb, må ikke - udover et Provenue ved første Salg af 75 Kr. pr. Hus - fremkomme nogen Fortjeneste for Salgeren, dog at Ejendommen beregnes at staa denne i 11.000 Kr."

Deklarationen må endvidere ses på baggrund af den da herskende bolignød, og ønsket om, at bevare disse ejendomme som billige ejendomme for ejerne og lejerne.

Da deklarationen blev oprettet, var byggepriserne meget høje, og man regnede med et fald i priserne, som også indtrådte.

Sagsøgte accepterede siden, at prisen på de 11.400 kr. kunne forøges med værdien af udførte forbedringer på de enkelte ejendomme.

Ejendommene blev i 1918 overdraget af grosserer Albert Svendsen til andelsboligforeningen "Valby Vænge". I forbindelse med overdragelsen blev deklarationen lyst den 11. februar 1918 erstattet af deklarationen lyst den 9. december 1918.

I 1944 blev andelsboligforeningen ophævet, efter at de i ejendommene indestående kommunale og kommunegaranterede lån var indfriet. Medlemmerne fik derefter skøde på hver sin ejendom, således at de overtog ejendommene med påhvilende forpligtelser, herunder de foran nævnte deklARATIONER om tilbagekøbsret og begrænsning af købesummen ved videre salg.

Spørgsmålet om en sådan ændring af ejerforholdene havde tidligere været rejst af foreningen ved skrivelser af 31. januar 1931 og 22. januar 1941, men forslaget var da blevet afvist. Endvidere var spørgsmålet om en slettelse af deklARATIONEN om maksimalpris ved salg med samme negative resultat blevet rejst over for sagsøgte ved forskellige lejligheder, herunder bl.a. i 1951.

Den 23. februar 1956 tiltrådte borgerrepræsentationen imidlertid det forslag fra magistraten om, at deklARATIONEN lyst den 9. december 1918 om salg af ejendommene for højst 11.400 kr. efter aftale med ejerne kunne ændres, således at der blev indrømmet de ejere, der ønskede det, tilladelse til at sælge til markedsprisen med ret for sælgeren til at indkassere halvdelen af differencen mellem den opnåede salgssum og de omhandlede 11.400 kr. med tillæg af godkendte udgifter til forbedringer, medens den anden halvdel skulle tilfalde sagsøgte i betragtning af, at husene var opført med kommunal støtte, og at værdistigningen kun kunne realiseres ved, at sagsøgte lempede de deklARATIONSBESTEMMELSER, der som et vilkår for støtten var lagt på ejendommene. I forbindelse hermed skulle tilbagekøbsdeklARATIONEN lyst den 11. februar 1918 ændres, således at tilbagekøbssummen blev fastsat til den pris, ejerne måtte opnå ved første salg af ejendommen efter 1956. Sagsøgtes andel i værdistigningen skulle indgå som en særlig post under "Fonden til støtte for boligbyggeri" og anvendes til brug ved tilbagekøb af ejendommene.

Borgerrepræsentationens beslutning var begrundet i, at prisforholdene havde udviklet sig således, at markedsprisen for ejendommene lå væsentlig over de 11.400 kr. med tillæg af forbedringer, og at

det måtte befrygtes, at deklarationsbestemmelsen derfor blev omgået ved videresalg.

Der har under sagen været enighed om, at den nævnte ordning ikke blev gennemført i andre områder i kommunen end "Valby Vænge".

Af de 119 ejere tilsluttede 109, herunder den daværende ejer af sagsøgernes ejendom, sig ordningen i 1956. Yderligere 6 ejere har siden tilsluttet sig ordningen. Spørgsmålet, om hvorvidt ejerne skulle tilslutte sig ordningen, var forinden blevet behandlet på et grund-ejerforeningsmøde den 15. marts 1956, hvor sagsøgte var repræsenteret ved kontorchef Ingolf Ring. På mødet gav kontorchef Ring udtryk for, at ordningen ville blive til fordel for såvel ejerne som sagsøgte, og foreningens formand, der oplyste, "at det var for at få rene linier ved salg af ejendommene, at denne sag var fremkommet", anbefalede grundejerforeningens medlemmer at tiltræde deklARATIONEN, og henviste herved bl.a. til, at forslaget var vedtaget i borgerrepræsentationen.

Deklarationen blev tinglyst på sagsøgernes ejendom den 27. juni 1956. I deklARATIONEN hedder det bl.a.: "..... bestemmelsen om salg iføden på ejendommen den 9. december 1918 lyste deklARATION til magistraten om leje og salg for fremtiden ændres således:

Maximum for salgsprisen, 11.400 kr., bortfalder.

Ved salg efter nærværende deklARATION udstedelse kan ejendommen afhændes til markedsprisen.

Foruden den hidtil tilladte salgssum 11.400 kr. med tillæg af godkendte udgifter til forbedringer tilfalder der ved første salg ejeren (sælgeren) halvdelen af forskellen mellem den opnåede salgssum og den nævnte sum (11.400 kr. + godkendte udgifter til forbedringer), medens den anden halvdel af forskelsbeløbet tilfalder Københavns kommune.

Ved senere salg inden kommunen gør sin tilbagekøbsret gældende efter nedennævnte deklARATION, afgives ingen del af salgssummen til kommunen.

Samtidig ændres den på ejendommen den 11. februar 1918 og senere lyste deklaration til magistraten om tilbagekøb for så vidt angår bestemmelserne om overtagelsessummens beregning, idet kommunen får ret til at købe ejendommen tilbage til den pris, som opnås ved første salg efter nærværende deklarations ikrafttrædelse.

Deklarationernes bestemmelser iøvrigt forbliver uforandrede."

Ved skrivelse af 13. april 1973 meddelte sagsøgte grundejerforeningen, at borgerrepræsentationen havde vedtaget at undlade i april 1973 at give varsel om tilbagekøb i 1978 af ejendommene. Det meddeltes endvidere, at spørgsmålet, om hvorvidt sagsøgte skulle gøre sin tilbagekøbsret gældende i 1988, skulle forelægges borgerrepræsentationen på ny i 1983.

Til grund for borgerrepræsentationens vedtagelse lå en vurdering af de økonomiske konsekvenser for sagsøgte, dels hvis sagsøgte valgte den udvej at udleje ejendommene efter tilbagekøbet, dels hvis sagsøgte videresolgte ejendommene med tilbagekøbsklausul, og endelig, hvis sagsøgte ved aftale med den enkelte ejer, efter at tilbagekøbsretten var gjort gældende, opnåede en ændring af tilbagekøbsdeklarationens indhold, hvorefter tilbagekøbsåret blev udskudt mod et vederlag. Ud fra en samlet vurdering af de forskellige muligheder fandtes det mest hensigtsmæssigt at undlade at udnytte tilbagekøbsretten på det pågældende tidspunkt.

Fra efteråret 1980 er der ført forhandlinger mellem grundejerforeningen, som sagsøgeren Leif Jensen er formand for, og sagsøgte om ejendommenes fremtid. Sagsøgte har under disse forhandlinger afvist at frafalde sine rettigheder efter tilbagekøbsdeklarationerne, som ønsket af grundejerne, men har stillet forslag om en eventuel udskydelse af sagsøgtes tilbagekøbsret i en årrække, f.eks. til år 2010 eller 2020, mod et vederlag til sagsøgte, der i princippet skal svare til forskellen mellem ejendommens aktuelle handelsværdi, og de beløb, hvortil sagsøgte i henhold til deklarationerne kan tilbagekøbe ejendommene, even-

tuelt i form af pantebreve i ejendommene.

Da ejerne og sagsøgte ikke har kunnet nå til nogen enighed, anlagde sagsøgerne den 11. august 1982 nærværende sag med de ovenfor anførte påstande.

Efter sagsanlægget har sagsøgte ved skrivelse af 26. april 1983 afgivet varsel over for ejerne om tilbagekøb af ejendommene i 1988 i henhold til tilbagekøbsdeklarationerne.

Sagsøgte meddelte samtidig, at man under hensyn til retssagen havde fundet det rigtigst, at en nærmere stillingtagen til spørgsmålet om sagsøgtes tilbagekøb i 1988 samt til, hvilket vilkår, der kan fastsættes for udskydelse eller ændring af tilbagekøbsbestemmelserne, måtte afvente udfaldet af retssagen.

Der er under domsforhandlingen afgivet forklaring af sagsøgeren, fritidspædagog Leif Jensen, og af vidnet pensionist Sv. O. Frederiksen:

Leif Jensen har bl.a. forklaret, at han og hans samlever, sagsøgeren Mariann Larsen, boede i lejligheden da de i 1976 fik tilbudt at købe ejendommen, der havde tilhørt Mariann Larsens farmor. De var lidt utrygge ved de deklarationer, der hvilede på ejendommen, og ønskede først og fremmest derfor, at der skulle medvirke advokat ved handelen. De engagerede advokat Falbe Hansen, der også var advokat for Mariann Larsens far Erik Larsen, der havde overtaget ejendommen efter sin mor. Falbe Hansen orienterede dem helt loyalt om deklarationerne. De var bekendt med, at sagsøgte i 1973 ikke havde villet kræve tilbagekøbsretten effektueret, men fik ingen oplysninger, der gav dem grund til at tro, at sagsøgte ikke senere ville gøre brug af deklarationerne, og de var bekendt med, at tilbagekøbsprisen ville være lig med de 188.000 kr., de gav for ejendommen. Erik Larsen havde politiske kontakter på Rådhuset, og det var deres fornemmelse, at politikerne i påkommende fald ikke ville sætte ejerne i en "dårlig situation". Kommunen havde ikke særlige planer om udnyttelsen af området.

I forbindelse med en forespørgsel til sagsøgte i 1979/80 fra en ejer, der ville sælge sin ejendom, oplyste sagsøgte, at det var overvejende sandsynligt, at sagsøgte ville udnytte tilbagekøbsretten i 1988. Sagsøgeren var i 1979 blevet formand for grundejerforeningen og var medlem af et udvalg vedrørende tilbagekøbsspørgsmålet, som foreningen havde nedsat, og der blev arrangeret et møde på Rådhuset den 2. oktober 1980, hvor parterne trak deres standpunkter op. Sagsøgte tilbød på mødet at udskyde tidspunktet for overtagelsen, men alene på betingelse af, at ejerne i 1988 betalte et vederlag herfor svarende til forskellen mellem ejendommens aktuelle handelsværdi, og de beløb, hvortil sagsøgte i henhold til deklARATIONERNE kunne tilbagekøbe ejendommene. Han opfattede dette som et ufravigeligt krav fra sagsøgtes side.

Sagsøgtes tilbud blev forelagt for grundejerforeningens medlemmer på en ekstraordinær generalforsamling. Det blev besluttet, at det ikke var forsvarligt at fortsætte forhandlingerne med sagsøgte, og at foreningen skulle søge advokatbistand. Grundejerne ønsker at blive boende i husene, og det må ikke koste dem mere, end de nu betaler.

Huset var noget forsømt, da de overtog det, og sagsøgerne har foretaget mange forbedringer. De har fået godkendt et beløb på omkring 60.000 kr. til afskrivning af skattevæsenet og har afskrevet ca. 30.000 kr. Ejendomsværdien udgjorde i 1985 480.000 kr., og grundværdien udgjorde heraf 206.200 kr.

Sven O. Frederiksen har bl.a. forklaret, at han i 1950 købte ejendommen matr. nr. 1377, Valby, beliggende Castbjergvej 31, for 14.685 kr. Ved købet hæftede han sig ikke i videre grad ved sagsøgtes tilbagekøbsret. I 1952 forhørte han sig om tilbagekøbsdeklARATIONEN i tilfælde af salg hos ekspeditionssekretær Winkelhorn, der er tekniker og ansat hos sagsøgte, dog ikke i ejendomsdirektoratet. Winkelhorn meddelte, at han ikke skulle spekulere herpå, idet der ikke ville blive tale om tilbagekøb, så længe sagsøgte ikke havde brug for jorden til skoler, hospitaler eller lignende, idet sagsøgte ingen interesse havde i husene.

Han deltog ikke i generalforsamlingen den 15. marts 1956, hvor sagsøgte foreslog om en ændring af deklARATIONERNE blev drøftet. Han kontaktede imidlertid Winkelhorn, der ikke mente, at der kunne ske alverden ved, at han underskrev deklARATIONEN. Winkelhorn nævnte, at der var tilsvarende deklARATIONER om tilbagefaldsret andre steder i byen og nævnte som eksempel Royal hotel, idet han påny pointerede, at sagsøgte kun ville benytte sig af en sådan tilbagefaldsret, såfremt sagsøgte skulle bruge jorden.

Han har foretaget en række forbedringer på ejendommen, dog uden at foretage afskrivninger. I 1979 regnede han med at kunne sælge ejendommen for 580.000 kr. Det er idag umuligt at sælge ejendommen. Ejendommen er vurderet til 490.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 207.000 kr.

Sagsøgerne har til støtte for deres påstande i første række gjort gældende, at de tre deklARATIONER lyst henholdsvis den 11. februar 1918, den 9. december 1918 og den 27. juni 1956 må bortfalde, da deklARATIONERNE må antages at have udtømt deres retsvirkninger over for sagsøgernes ejendom ved sagsøgte modtagelse af pantebrevet stort 77.398,50 kr. ved salget i 1977 af ejendommen til sagsøgerne. Sagsøgerne har hertil nærmere anført, at de oprindelige deklARATIONER fra 1918 alene tilsigtede en hel eller delvis inddragelse af grundværdistigningen, medens en fastholdelse af deklARATIONERNE med de ændringer, der skete i 1956, vil indebære, at sagsøgte, foruden det i 1977 modtagne pantebrev, der rigeligt dækkede grundværdien, i 1988 vil inddrage en væsentlig del af selve ejendomsværdien, hvilket i betragtning af ejendomsværdien i 1985 vil udgøre et beløb af en størrelsesorden på mindst 300.000 kr. Sagsøgte fortsatte påberøbelser af deklARATIONERNE i forhold til sagsøgernes ejendom kan derfor udelukkende anses begrundet i sagsøgte ønske om at tjene flere penge på sagsøgernes ejendom. Dette hensyn er sagsøgte ikke berettiget til at varetage som kommune, når det er ubestridt, at sagsøgernes ejendom også efter 1988 skal bruges til be-

boelse.

Sagsøgerne har videre anført, at sagsøgte ved i 1956 at give den daværende ejer lov til at sælge til markedsprisen ikke samtidig kan fastholde en maksimalprisordning ved tilbagekøb.

Ved at undlade at gøre tilbagekøbsdeklarationen gældende i 1973 bidrog sagsøgte til den opfattelse hos grundejerne, som bestod helt frem til omkring 1980, at tilbagekøbs- og maksimalprisdeklarationerne heller ikke på et senere tidspunkt ville blive gjort gældende efter deres indhold over for grundejerne. Ved denne undladelse bidrog sagsøgte til, at sagsøgernes ejendom i 1977 blev handlet til noget nær markedsprisen for tilsvarende ejendomme andre steder i kommunen, hvorved den halve avance, der skulle afgives til sagsøgte, blev tilsvarende større.

Hertil kommer, at det fortsat er ganske uvist, hvad sagsøgte vil, og dermed, hvad deklARATIONERNE indebærer for sagsøgerne. Med 1956-deklARATIONEN blev der skabt et nyt udgangspunkt for sagsøgtes overvejelser. DeklARATIONEN indebærer, at den økonomiske fordel for kommunen bliver større, jo længere sagsøgte venter med at benytte tilbagekøbsretten, og alt taler for, at sagsøgte ej heller i 1988 vil gøre brug af retten, men vil udnytte retten til "at overtale" ejerne til at udstede pantebreve til sagsøgte til gengæld for en udsættelse af overtage- sestidspunktet.

Sagsøgerne har endelig anført, at de begunstigelser, sagsøgte i 1918 ydede grosserer Albert Svendsen i form af rentelettelser m.m. var af beskedent omfang, og at de grunde, der ligger bag lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse af visse tilskudsbestemmelser, i samme grad gør sig gældende i relation til disse deklARATIONER, der burde have været omfattet af loven og dermed aflyst. Sagsøgerne har endvidere henvist til UFR 1960.23 H og har anført, at der er fuldt så megen grund for sagsøgte til at aflyse nærværende deklARATIONER som deklARATIONERNE omhandlet i nævnte dom.

Sagsøgerne har videre gjort gældende til støtte for deres påstande, at aftalelovens § 36 må føre til en aflysning af deklARATIONERNE. Sagsøgerne har herved anført, at ejerne i 1956 ikke havde mulighed for at overskue konsekvenserne af 1956-deklARATIONEN. Ejerne lod sig lokke af den adgang, de fik til at få en fortjeneste, og man kan ikke med rimelighed forlange, at ejerne dengang skulle have været opmærksomme på, at sagsøgte herigennem satte sig endnu hårdere på ejendommene end før. Hertil kommer, at der ikke foreligger antydning af begrundelse for, hvorfor den nye maksimalprisordning blev indført, og at der ikke foreligger nogen rimelig begrundelse for at fastholde en maksimalprisordning for sagsøgte tilbagekøb, når sagsøgte i øvrigt har givet ejendommens salgspris fri.

En opretholdelse af deklARATIONERNE efter handlen i 1977 er i strid med de oprindelige forudsætninger/^{for} 1918-deklARATIONERNE, der ikke blot var at få del i grundværdistigningen, men også havde det sociale sigte, at skabe bedre boliger for folk. Sagsøgte dispositioner i dag er alene baseret på økonomiske overvejelser og har karakter af økonomisk spekulation på ejernes bekostning.

En opretholdelse af deklARATIONERNE efter salget i 1977 er i strid med loven om afløsning af grundbyrder, lov nr. 505 af 28. september 1918 § 7. Sagsøgte har modtaget en ydelse i forbindelse med første-gangssalget i 1977 og vil opnå endnu en ydelse i forbindelse med tilbagekøbet. Hertil kommer, at meget tyder på, at sagsøgte vil udskyde tidspunktet for tilbagekøbet mod hvert 10. år at få en ny ydelse fra ejerne. Der er således tale om en grundbyrde, og grundbyrdeloven må, såfremt den ikke finder direkte anvendelse på forholdet, kunne anvendes analogt.

En fastholdelse af deklARATIONERNE er et ekspropriations- eller ekspropriationslignende indgreb, der kun kan ske mod fuld erstatning, hvilket indebærer, at sagsøgte ved et eventuelt tilbagekøb i 1988 skal betale den almindelige handelsværdi for ejendommen.

Sagsøgerne har endelig til støtte for deres påstande gjort gældende, at klausuler, hvis formål er at inddrage senere indtrådte værdistigninger på sagsøgte grunde, ifølge den nyeste forvaltningsretlige teori og praksis, ikke er tilladelige.

Sagsøgte har til støtte for sin frifindelsespåstand anført, at der bag de omhandlede 2 deklARATIONER, der blev lyst på sagsøgernes ejendom i 1918, lå hvert sit formål. MaksimalprisdeklARATIONEN blev pålagt ejendommen til gengæld for de lempelser, sagsøgte havde indrømmet køberen, grosserer Albert Svendsen, medens tilbagekøbsdeklARATIONEN havde til formål at inddrage jordværdistigningen i kommunekassen. Begge deklARATIONER blev ændret ved 1956-deklARATIONEN, hvor maksimalprisbestemmelsen blev afløst af en fri prisfastsættelse. Det var klart lovligt i 1918 at betinge et kommunalt grundsalg af en tilbagekøbsret, en ret der i øvrigt hviler på 2.200 ejendomme i Københavns kommune, og der er ikke i den forvaltningsretlige teori og praksis holdepunkter for at fastslå, at 1918-deklARATIONERNE eller 1956-deklARATIONEN, der ændrede 1918-deklARATIONERNE på en række punkter, skulle være ulovlige.

Der er ingen støtte for synspunktet om, at sagsøgte skulle have forledt ejerne i forbindelse med oprettelsen af 1956-deklARATIONEN, og der er således intet grundlag for at bringe aftalelovens § 36 i anvendelse. Ejerne havde i en længere årrække søgt at overbevise sagsøgte om, at en fri prisdannelse var ønskelig, og når sagsøgte i 1956 imødekom ønsket, var det for at undgå omgæelser af maksimalprisbestemmelsen. Ved afgørelsen af, hvorvidt en ejer i 1956 skulle tilslutte sig ordningen, måtte den kontante fordel, der lå i at kunne sælge til markedsprisen afvejes over for det usikre moment, hvad bygningen ville blive vurderet til i 1978. Hertil kom den yderligere fordel ved at tilslutte sig deklARATIONEN, at købere af ejendommen kunne videresælge til markedsprisen og uden at skulle afgive noget beløb til sagsøgte. 72 af de ejere, der tilsluttede sig 1956-deklARATIONEN har videresolgt deres ejendom og således opnået den fordel, som deklARATIONEN indebærer, og en

række af disse ejendomme er handlet op til flere gange.

Den tidligere ejer af sagsøgernes ejendom havde tilsluttet sig 1956-deklarationen, og dødsboet der solgte ejendommen til sagsøgerne, har fået en fortjeneste på 77.000 kr. ud heraf. At sagsøgerne på denne baggrund skulle kunne gøre gældende, at den gensidig bebyrdende aftale ikke er bindende, forekommer ikke indlysende og måtte i givet fald føre til, at førnævnte beløb måtte tilbageføres til sagsøgte. Idet 1918-deklarationerne i så tilfælde måtte være gældende i deres oprindelige udformning.

Resultatet af en ophævelse af 1956-deklarationen ville i øvrigt blive, at fordelingen af prisudviklingen, der af sagsøgerne er opgjort til mere end 300.000 kr., ville tilfalde sagsøgerne. Spørgsmålet er, om denne konsekvens er rimelig i betragtning af, at sagsøgerne i 1977 fraskrev sig pengene, frem for at pengene tilfalder sagsøgte, der har handlet fuldt lovligt. Hertil må endvidere erindres, at hele formålet med sagsøgtes salgspolitik var at indkassere værdistigningen til fællesskabet.

1956-deklarationen ændrede på en række punkter 1918-deklarationerne, der i øvrigt forblev i kraft. 1918-deklarationerne blev stiftet og tinglyst, inden grundbyrdeloven trådte i kraft den 15. oktober 1918, og grundbyrdeloven kan derfor ikke understøtte en påstand om deklarationernes afløsning, men alene om deres afløsning. Nogen sådan påstand er ikke nedlagt, hvortil kommer, at det ikke ville være muligt at foretage en beregning af afløsningssummen. 1956-deklarationen er ikke en grundbyrde, men en opsigelig servitut.

Sagsøgte har endelig afvist, at rimelighedsbetragtninger baseret på prisstigningen på fast ejendom kan anføres til støtte for sagsøgernes påstand om deklarationernes ugyldighed på grund af bristende forudsætninger, samt bestridt, at sagsøgernes argumentation kan støttes på lovregler om tilskudsdeklarationer og ekspropriationsbetragtninger.

Ved sagens afgørelse må det som ubestridt lægges til grund, at sagsøgerne ved købet af deres ejendom i 1977 var fuldt ud klar over indholdet af deklARATIONERNE lyst henholdsvis den 11. februar 1918, den 9. december 1918 og den 27. juni 1956, som vil medføre, at sagsøgte i 1988 eller senere vil kunne tilbagekøbe ejendommen til sagsøgernes købspris.

Der findes ikke grundlag for at antage, at de beboere, der tilsluttede sig deklARATIONEN af 1956, herunder sagsøgeren Mariann Larsens farmor, på grund af utilstrækkelig vejledning har befundet sig i en vildfarelse om deklARATIONENS betydning, ligesom den efterfølgende prisudvikling på fast ejendom ikke kan give grundlag for at tilsidesætte deklARATIONEN i medfør af aftalelovens § 36.

Der findes hverken ud fra forvaltningsretlige synspunkter, grundbyrdeloven eller dennes analogi eller ekspropriationsretlige betragtninger noget grundlag for at tilsidesætte 1918-deklARATIONERNE, hvis formål det var henholdsvis at bevare værdistigningen på jorden for sagsøgte og at sikre billige boliger, eller den ved deklARATIONEN af 1956 aftalte ordning, der må antages indført ud fra et ønske fra såvel beboernes som kommunens side om legalisering af ejendomshandel i området. Det bemærkes herved, at deklARATIONERNE ved deres pålæg må anses at have været fuldt lovlige, og at den ved 1956-deklARATIONEN indførte ordning ikke kan anses for at være en grundbyrde.

Det kan endelig ikke antages, at deklARATIONERNE skulle have ud-tømt deres retsvirkninger ved, at sagsøgte i 1977 modtog en del af overskuddet ved ejendommens salg til sagsøgerne.

Sagsøgte vil herefter i det hele være at frifinde.

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

Sagsøgte, Københavns kommune, Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme, frifindes for de af sagsøgerne, Leif Jensen og Mariann Lar-

sens under denne sag nedlagte påstande.

Sagsøgerne betaler inden 14 dage i sagsomkostninger til sagsøgte
15.000 kr.

Nabø

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Østre Landsrets kontor, den 06. FEB. 1985
P.j.v.

Skinstiansen
ass.

40/10