



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 13. december 2022

Sag BS-22546/2021-HJR
(2. afdeling)

A
(advokat Asaf Mohammad Fazal, beskikket)

mod

B
(advokat Christian Alsøe, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 30. juni 2017 (BS 41B-2544/2016) og Østre Landsrets 6. afdeling den 14. juni 2018 (B-1627-17), hvorved sagen blev hjemvist til realitetsbehandling. Der er herefter afsagt dom af Københavns Byret den 3. maj 2019 (BS 41B-2544/2016) og af Østre Landsrets 13. afdeling den 27. oktober 2020 (BS-39753/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Kristian Korfits Nielsen og Ole Hasselgaard.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt påstand om stadfæstelse af byrettens dom, sådan at indstævnte, B, skal anerkende, at A er den retmæssige andelshaver til andelslejligheden beliggende X-vej 14, ..., København Ø. Desuden har A nedlagt påstand om, at B skal fraflytte andelslejligheden.

Subsidiært har A nedlagt påstand om, at B skal anerkende, at hendes overdragelse af andelsbeviset til ham og hans søster C samt Cs efterfølgende overdragelse af sin halvdel til ham er ugyldig og uden retsvirkning. Tertiært har A nedlagt påstand om, at B skal anerkende, at overdragelsen af halvdel af andelsbeviset til ham er ugyldig og uden retsvirkning, samt om at sagen hjemvises til

landsretten for den del af sagen, der vedrører overdragelsen af halvdelen af andelsbeviset fra A til C.

Over for Bs selvstændige påstande har A påstået frifindelse.

B har over for As påstande nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært stadfæstelse af landsrettens dom, mere subsidiært frifindelse mod, at A fraflytter andelslejligheden med et passende varsel.

Herudover har B nedlagt selvstændig påstand om, at A skal anerkende, at han er den retmæssige andelshaver, subsidiært den retmæssige andelshaver til halvdelen af andelslejligheden, og mere subsidiært at hun skal betale 150.000 kr. med tillæg af renter. Desuden har B nedlagt selvstændig påstand om, at A skal fraflytte andelslejligheden inden for en rimelig frist, samt at hun skal betale manglende leje for perioden fra 1. februar 2017 til og med 1. juni 2021 med tillæg af renter.

Forklaringer

Til brug for Højesteret er afgivet supplerende forklaring af D og C.

Anbringender

Parterne har også for Højesteret i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

A har sammenfattende anført navnlig, at hun i sin tid købte lejligheden og har boet i den i over 30 år. Hendes overdragelse af lejligheden til C og B var proforma. Formålet var at skjule for kreditorerne, at hun var andelshaver. Det har gennemgående været hende, som har boet i lejligheden og optrådt og handlet som andelshaver over for andelsboligforeningen, lejere mv. Det er aldrig blevet betvivlet af foreningen eller andre, at det reelt er hende, som er andelshaver.

B har sammenfattende anført navnlig, at As overdragelse af lejligheden til ham og C, som herefter i 2012 har overdraget sin halvdel til ham, var en reel overdragelse og ikke proforma. Under alle omstændigheder må A anses for efterfølgende at have accepteret, at han er andelshaver. Han har efter overdragelsen i længere perioder boet i lejligheden og betalt boligudgifterne, og han ville gerne være blevet boende, hvis As opførsel ikke havde gjort det umuligt. I overensstemmelse med sin status som andelshaver har han engageret sig i andelsboligforeningen, hvor han bl.a. har været medlem af og formand for bestyrelsen.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

Sagen angår navnlig, hvem der er andelshaver med brugsret til lejligheden beliggende X-vej 14, ..., København Ø.

A har anført, at hun er andelshaver, og at den overdragelse af halvdelen af andelen til hvert af hendes børn, C og B, der er påtegnet andelsbeviset i henholdsvis 2001 og 2002, var proforma alene for at undgå kreditorforfølgning i andelen. Heroverfor har B anført, at der er sket en reel overdragelse.

As påstande

Højesteret lægger ligesom landsretten til grund, at A siden den overdragelse, som hun gør gældende var proforma, har holdt det skjult for sine kreditorer, at hun anser sig for at være den reelle andelshaver. Hendes erklæring fra april 2016 om, at hun i videst muligt omfang vil fyldestgøre alle sine kreditorer med værdien af andelslejligheden, hvis hun vinder retssagen, udgør som anført af landsrettens flertal ikke et tilstrækkeligt værn mod, at hun kan disponere over andelslejligheden uden om sine kreditorer.

På den baggrund finder Højesteret ligesom landsrettens flertal, at A ikke kan opnå domstolens medvirken til at få prøvet sine selvstændige påstande om, at hun i det indbyrdes forhold er den reelle ejer. Det tiltrædes herefter, at As påstande er afvist.

Bs påstande

Som anført af boligrettens flertal og landsretten støttes As forklaring om, at overdragelsen var proforma, af en række andre oplysninger, herunder om indholdet af hendes dialog på de sociale medier med C og B gennem årene. På den baggrund og efter bevisførelsen i øvrigt tiltræder Højesteret, at det må lægges til grund, at der i forholdet mellem A og B ikke er sket en reel overdragelse.

Det tiltrædes herefter, at A er frifundet for Bs påstande om, at han er rette andelshaver. Endvidere tiltrædes det, at der ikke er godtgjort et grundlag for Bs krav om betaling af 150.000 kr. for udgifter til lejligheden.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret stadfæster efter det anførte landsrettens dom. Det bemærkes herved, at Højesteret efter sagens udfald og karakter tiltræder landsrettens omkostningsafgørelse.

Højesteret finder endvidere, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.