

HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 19. september 2017

Sag 270/2016

(1. afdeling)

A og B

(advokat Kasper Meedom Westberg for begge)

mod

Andelsboligforeningen C under konkurs

(advokat Bo Lauritzen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Sø- og Handelsretten, skifteretten, den 4. maj 2015 og af Østre Landsrets 17. afdeling den 18. maj 2016.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Poul Dahl Jensen, Henrik Waaben, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen og Anne Louise Bormann.

Påstande

Appellanterne, A og B, har gentaget deres påstande for landsretten og har mere subsidiært påstået sagen hjemvist til fortsat behandling ved Sø- og Handelsretten.

Indstævnte, Andelsboligforeningen C under konkurs, har påstået stadfæstelse. Over for den subsidiære påstand har konkursboet påstået afvisning, subsidiært stadfæstelse, og afvisning, subsidiært frifindelse, over for den mere subsidiære påstand.

Anbringender

Parterne har gentaget deres anbringender for så vidt angår spørgsmålet, om der ved konkursdekretet er sket et ejerskifte i henhold til andelsboligforeningslovens § 4.

A og B har til støtte for deres subsidiære påstand anført bl.a., at landsretten har taget stilling til betalingspåstanden, hvorfor Højesteret også kan tage stilling hertil.

Hvis de ikke ved konkursdekretets afsigelse er overgået til at være lejere, er det ubilligt at kræve højere vederlag/boligafgift end den leje, som betales af lejerne i ejendommen, jf. princippet i købelovens § 5.

Kravet er beregnet på basis af den omkostningsbestemte leje, som kurator har anslået til 450 kr. pr. m².

Andelsboligforeningen C under konkurs har heroverfor anført bl.a., at A og Bs subsidiære påstand ikke kan behandles af Højesteret under denne sag. Såfremt de mente, at Sø- og Handelsretten manglede at tage stilling til en del af deres argumentation for påstanden i hovedsagen og derfor ikke kunne lade det udskilte spørgsmål afgøre sagen endeligt, skulle de have anket sagen til landsretten med påstand om hjemvisning, jf. retsplejelovens § 369, stk. 1. Konsekvensen er ikke, at de efterfølgende retsinstanser skal se bort fra udskillelsen efter retsplejelovens § 253 og behandle hovedsagen i sin helhed. Dette vil medføre, at Højesteret ville blive den første instans ved en materiel behandling af betalingspåstanden.

Såfremt Højesteret tager påstanden under pådømmelse, kan princippet i købelovens § 5 ikke anvendes i forholdet mellem en andelshaver og en andelsboligforening, da boligafgiften fastsættes af andelsboligforeningens generalforsamling efter foreningsretlige regler. Kurator har ikke ændret den boligafgift, som andelsboligforeningens generalforsamling vedtog forud for konkursen. Boligafgiften på 7.371 kr. om måneden for A og Bs lejlighed på Østerbro på 108 m² er i øvrigt rimelig.

Retsgrundlag

Andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, lyder:

”Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.”

§ 4 fik sin nugældende affattelse ved lov nr. 486 af 5. november 1980 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I lovforslagets bemærkninger til § 4 er anført bl.a. (Folketingstidende 1980-81, tillæg A, lovforslag nr. L 8, sp. 211):

”Da der har været tvivl om andelshaveres retsstilling i tilfælde af overdragelse eller tvangsauktion af foreningens ejendom, foreslås der i redegørelsen fastsat lovregler herom.

De foreslåede regler går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Denne regel kan fraviges i tilfælde af frivilligt salg, når der foreligger samtykke fra den enkelte andelshaver.”

Bestemmelsen blev indsat på baggrund af redegørelsen ”Andelsboliger Overdragelsesregler m.v.” afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren. Heri hedder det bl.a.:

”*Kapitel 6. Ophør af en andelsboligforening.*

Likvidation af foreningen og overgang af foreningens ejendom til andre.

...

En andelsboligforening kan miste sin ejendom ved, at denne sættes på tvangsauktion, fordi foreningen ikke har overholdt sine forpligtelser overfor panthavere eller andre kreditorer.

Beboernes retsstilling efter ophør.

De væsentligste spørgsmål, der rejser sig ved salg af en andelsboligforenings ejendom, vil være, om andelshaverne kan blive boende i ejendommen, og på hvilke vilkår.

For de, der er forblevet lejere, vil der ikke være nogen problemer, idet de fortsætter i deres hidtidige retsforhold som lejere.

For andelshavernes vedkommende er retsstillingen væsentlig mere uklar.

Ved et frivilligt salg må udgangspunktet være en fortolkning og udfyldning af de vilkår, hvorunder ejendommen er blevet solgt. Men hertil kommer, at det må anses for tvivlsomt, om foreningen som sådan uden tilslutning fra den enkelte andelshaver kan sælge ejendommen på vilkår, der tvinger den enkelte andelshaver til at fraflytte sin bolig.

Ved kreditorforfølgning antages det fra enkelte sider, at en panthaver efter en tvangsauktion kan udsætte en andelshaver af ejendommen. Der må rejses berettiget tvivl om, hvorvidt denne antagelse er rigtig.

Selvom en andelshaver kan blive i ejendommen efter overgangen af samme til andre, er det et væsentligt spørgsmål at få afklaret, på hvilke vilkår den pågældende kan forblive lejer. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er de almindelige regler i lejelovgivningen, der danner grundlag for, hvilken leje, der fremover skal betales, ligesom det er lejelovgivningens regler, der i mangel af modsat aftale må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt.

...

En vurdering af gældende ret.

De tidligere andelshavere bør i en ophørssituation beskyttes ved, at der gives dem ret til at forblive i ejendommen som lejere, medmindre der foreligger et frivilligt salg, og den enkelte andelshaver selv har accepteret at ville flytte i forbindelse med salget. Ejendommens panthavere eller andre kreditorer hos foreningen har ikke nogen berettiget interesse i en anden løsning, da en udlejning til andre personer ikke vil give højere indtægter.

Da de tidligere andelshavere nu bliver lejere, bør de vilkår, hvorunder de kan forblive i ejendommen, svare til de almindelige regler i lejelovgivningen.

Det er næppe muligt at lave en operationel regel om, hvilken leje, der skal til, for at bestående panthavere kan blive dækket ind...

Forslag til nye regler.

Arbejdsgruppen finder, at der på baggrund af usikkerheden omkring gældende ret bør indføres en bestemmelse om, at andelshavere ved overgang af en ejendom fra en andelsboligforening til trediemand har krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår. Reglen bør dog kunne fraviges i de tilfælde, hvor der er tale om frivillig overdragelse, og den enkelte andelshaver selv i forbindelse hermed har samtykket i at flytte.”

Højesterets begrundelse og resultat

Højesteret tiltræder af de grunde, som landsretten har anført, at afsigelsen af konkursdekret over Andelsboligforeningen C ikke medførte, at ejendommen blev erhvervet af konkursboet som ny ejer. A og B overgik derfor ikke ved konkursen fra at være andelshavere til at være lejere, jf. andelsboligforeningslovens § 4.

A og B nedlagde i stævningen for skifteretten i medfør af konkurslovens § 133 påstand om, at konkursboet skulle anerkende den af dem anmeldte fordring i boet på 50.276,25 kr. svarende til forskellen mellem boligafgiften og den omkostningsbestemte leje. Skifteretten udskilte til særskilt afgørelse i medfør af retsplejelovens § 253 spørgsmålet, om afsigelsen af konkursdekretet indebar, at der var sket et ejerskifte af ejendommen, jf. andelsboligforeningslovens § 4. Skifteretten burde derfor ikke have afsagt frifindelsesdom vedrørende påstanden om anerkendelse af den anmeldte fordring, men alene ved kendelse have afgjort det spørgsmål, der var udskilt.

A og B påstod for landsretten ikke hjemvisning, men gentog subsidiært påstanden om anerkendelse af den anmeldte fordring, og landsretten tog stilling til denne påstand. A og B har for Højesteret gentaget påstanden om anerkendelse af fordringen og har derved anmodet om, at Højesteret ikke kun behandler det spørgsmål, der blev udskilt til særskilt behandling, men

også tager endeligt stilling til, om den anmeldte fordring skal anerkendes. Højesteret finder det efter omstændighederne ubetænkeligt at tage stilling også hertil.

Da der som anført ikke er sket et ejerskifte ved konkursen, var A og B fortsat andelshavere, jf. andelsboligforeningslovens § 4. Der er ikke noget grundlag for at tilsidesætte den boligafgift på 7.371 kr. pr. måned, som konkursboet har opkrævet, og som svarer til den boligafgift, der blev vedtaget af andelsboligforeningens generalforsamling før konkursen. Højesteret tiltræder derfor, at konkursboet er frifundet for påstanden om anerkendelse af en fordring, som udgør forskellen mellem boligafgiften og den omkostningsbestemte leje.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B solidarisk betale 40.000 kr. til Andelsboligforeningen C under konkurs.

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