HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 3. juni 2025

Sag BS-63305/2023-HJR

A
(advokat Anders Amstrup Fournais, beskikket)

mod

B
(advokat Kristian Mølgaard)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i København den 15. maj 2023 (AS TV-138/2022) og af Østre Landsrets 17. afdeling den 4. september 2023 (B-319-23).

I denne afgørelse har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Lars Apostoli, Ole Hasselgaard og Peter Mørk Thomsen.

Påstande
Kærende, A, har nedlagt påstand om, at landsrettens kendelse ophæves, og sagen hjemvises til Fogedretten i København med henblik på afholdelse af frivillig auktion over havelod nr. 13 i Haveforeningen X (HF X), således at den oprindelige bygning på grunden og brugsretten til havelod nr. 13 med den dertil hørende andelsret i HF X sælges samlet på auktion (påstand 1).

A har desuden nedlagt påstand om, at bygningen opført i 2019 af indkærede, B, på havelod nr. 13 beliggende i HF X fjernes for Bs regning senest på tidspunktet for afholdelse af frivillig auktion over havelod nr. 13 (påstand 2).

B har over for påstand 1 påstået stadfæstelse af landsrettens kendelse og over for påstand 2 påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Sagsfremstilling
B og C købte ved skøde af 7. september 2016 et kolonihavehus på havelod nr. 13 i andelshaveforeningen HF X. Haveforeningen ejer grunden, hvorpå kolonihavehuset var opført. Købesummen udgjorde 2.025.000 kr. B og C blev begge tinglyst som ejere af bygningen på lejet grund. Det er ubestridt, at der ved købet blev etableret et sameje mellem de to over kolonihavehuset med tilhørende brugsret til havelod nr. 13 i haveforeningen.

C afgik ved døden den 22. december 2016, og hendes niece, A, arvede i henhold til testamente som universalarving Cs andel af kolonihaven. Ved brev af 29. maj 2017 opsagde boet efter C samejet om ejendommen. Det fremgår af boregnskabet efter C bl.a., at A arvede godt 700.000 kr., heraf i form af "½ kolonihavehus" 327.250 kr.

I 2019/2020 opførte B en ny bygning på grunden, hvorefter der har været to huse på havelod nr. 13.

Af HF Xs vedtægter fra 2022 fremgår bl.a.:

> "2 Medlemskab
>
> stk. 1 Som medlem kan optages enhver person, der godkendes af bestyrelsen som andelshaver og påføres andelsbeviset, og som forpligter sig til at overholde foreningens til enhver tid gældende love, generalforsamlingens beslutninger, ledelsens forskrifter og ordensreglement, mv.
> …
>
> 8 Solidarisk ansvar
>
> stk. 1 Andelshaverne er solidarisk ansvarlige med sin andel for foreningens forpligtigelser og hæfter en for alle og alle for en.
>
> stk. 2 Afgår en andelshaver ved døden, er afdødes ægtefælle eller et af afdødes myndige børn, berettiget til at overtage haveloddet, og påføres afdødes andelsbevis, uden betaling af nyt indmeldelsesgebyr.
> …
>
> 11 A Ny overdragelse
>
> stk. 1 Overdragelse af en andel ved salg eller gave, kan alene ske med forudgående samtykke af foreningens bestyrelse.
>
> stk. 2 Samtykke til overdragelse kan kun gives, dersom erhververen forpligter sig til at indtræde som medlem af haveforeningen, og i forbindelse hermed, overtager alle overdragerens rettigheder og forpligtelser i

forhold til foreningen.
…

11 B Arv

stk. 1 Et medlems andel falder i arv efter lovgivningens almindelige regler. Efterlader afdøde sig ægtefælle eller samlever, er vedkommende berettiget til at overtage afdødes andel.

stk. 2 Efterlader afdøde sig ikke ægtefælle eller samlever, eller ønsker denne ikke at udnytte sin overdragelsesret, kan andelen overtages af afdødes arvinger ifølge lov eller testamente.

stk. 3 Overtages andelen af ægtefælle, samlever eller arving, er det dog en betingelse, at vedkommende forpligter sig til, at indtræde som medlem af foreningen og i forbindelse hermed forpligter sig til, at overtage afdødes rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningen, samt til på uændrede vilkår, at overtage eventuelle lån, for hvilken foreningen har kautioneret.

stk. 4 Forinden overtagelsen efter denne bestemmelse, skal alle foreningens tilgodehavender være afviklet."

Ved rekvisition af 3. juni 2022 anmodede A om frivillig auktion over havelod nr. 13.

Den 15. maj 2023 afsagde Fogedretten i København sålydende kendelse:

"*Fogedrettens begrundelse og resultat*

Ved denne kendelse skal fogedretten tage stilling til omfanget af en frivillig auktion over en havelod i en kolonihaveforening. Fogedretten skal således vurdere, om auktionen kan omfatte bygningerne på grunden og den lejeret, der er knyttet hertil. Fogedretten skal ligeledes tage stilling til, hvilke vilkår den frivillige auktion kan foregå på, herunder om haveforeningens vedtægter skal respekteres.

Det fremgår af sagens oplysninger, at C og B sammen købte havelod nr. 13 i 2016, hvorefter bygningen på grunden og den dertilhørende brugsret efterfølgende var ejet af dem i lige sameje. På det foreliggende grundlag lægges det til grund, at D og B i 2019 efter Cs død – og uden samtykke fra boet efter C eller fra A – har opført et yderligere hus på havelod nr. 13.

> Fogedretten finder i overensstemmelse med principperne i Østre Landsret kendelse af 18. juni 2021 (U.2021.3901) og Højesteret kendelse af 5. januar 2023 (U.2023.1269), at en frivillig auktion kan omfatte den bygning, der var opført på havelodden, da C og B i 2016 købte havelodden i lige sameje. Fogedretten finder ligeledes, at en auktion over den oprindelige bygning på havelodden som udgangspunkt må omfatte den dertilhørende brugsret.
>
> Grundlaget for tvangsauktionen er, at A ved testamente har arvet Cs ideelle anpart af den oprindelige bygning og den dertilhørende brugsret til havelod nr. 13 i HF X. Dette blev udlagt til A ved boregnskab med skæringsdato den 22. december 2020 i overensstemmelse med HF Xs vedtægter § 11 b, stk. 2. A har ikke herved opnået en retsstilling, som gør, at en frivillig auktion over havelodden kan fremmes uden respekt af haveforeningens vedtægter.
>
> Fogedretten finder derfor – medmindre parterne aftaler andet – at HF Xs vedtægter vil skulle respekteres ved en frivillig auktion, herunder vilkåret om, at medlemskab forudsætter bestyrelsens godkendelse.
>
> Spørgsmålet for fogedretten er herefter, om den frivillige auktion ligeledes kan omfatte den bygning, som D og B opførte i 2019.
>
> Det oprindelige sameje mellem [C] og B vedrørte i henhold til tinglysningen alene den oprindelige bygning på havelod 13, og A har ikke ved udlægning af boet efter C opnået ejerskab over den nyopførte bygning.
>
> Bygninger på lejet grund skal anses som selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 2.
>
> På denne baggrund finder fogedretten, at denne nyopførte bygning ikke kan omfattes af auktionen.
>
> *Derfor bestemmes*
>
> Auktionssagen fremmes til afholdelse af auktion over havelod 13 beliggende i HF X, -vej …, således at den oprindelige bygning på grunden og brugsretten til havelod 13 sælges samlet på auktion."

B kærede afgørelsen til landsretten, der den 4. september 2023 afsagde sålydende kendelse:

> "I nærværende sag er parterne enige om, at der foreligger et sameje om en bygning beliggende på matr.nr. 11c og 11g ..., hvilken adkomst tillige

fremgår af tingbogsattest vedrørende bygningen. Tingbogsattesten vedrører en bygning på lejet grund, og grunden ejes ifølge tingbogen af "Haveforeningen X".

Andelshaveforeningen X er ifølge sine vedtægter oprindelig stiftet som en haveforening og er overgået til en andelshaveforening i 1946.

Der er ikke fremlagt andelsbevis til Andelshaveforeningen X i sagen, og det er heller ikke på anden måde dokumenteret, at A har fået overdraget afdøde Cs andel eller ideelle andel i Andelshaveforeningen X. Det bemærkes i den forbindelse, at boregnskabet efter C alene udlægger "½ kolonihavehus" til A.

Det kan herefter ikke lægges til grund, at der er et sameje mellem sagens parter om en andel i Andelshaveforeningen X eller brugsretten til havelod 13.

Under disse omstændigheder finder landsretten derfor, at auktionssagen ikke kan fremmes som anført i fogedrettens kendelse.

Landsretten ophæver derfor fogedrettens kendelse og hjemviser sagen til fogedretten med henblik på en eventuel fortsat behandling."

Forklaringer
Der er for Højesteret afgivet forklaring af Jakob Stilling og E.

Jakob Stilling har forklaret bl.a., at han er advokat, og at han var bobestyrer i boet efter C.

Det var kolonihavehuset, med de rettigheder som fulgte med, der faldt i arv. Brugsretten til havelodden er utvivlsomt en del af arven, og det samme er den halve medlemsret til andelshaveforeningen.

Værdiansættelsen af huset tog udgangspunkt i den lavest mulige værdi, som kunne godtages af skattemyndighederne, hvilket var halvdelen af den offentlige ejendomsværdi minus 15 %, som det fremgår af værdiansættelsescirkulæret. Værdiansættelsen var også baseret på, at man fra arvingens side ville have boet hurtigt afsluttet. Hvis lejerettigheden ikke havde været med, ville værdien af huset have været negativ. Derfor var det en forudsætning for værdiansættelsen, at brugsretten til grunden fulgte med.

Han fik oplyst, at huset var et klassisk kolonihavehus i overordentligt dårlig stand, som var uegnet til helårsbeboelse. Han har ikke selv set huset, fordi det blev benyttet af B allerede ved dødsfaldet.

Han er helt sikker på, at han gjorde et forsøg på at få fat på andelshaveforeningen, men han kan ikke huske, om han fik kontakt. Situationen var den, at B og C boede i kolonihaven, og at B som medejer var tættest på andelshaveforeningen. Boet foretog sig ikke noget for at indtræde som medlem i andelshaveforeningen.

Der fulgte en betalingspligt med til havelejen, men det havde han aftalt med B, at hun skulle stå for.

Det var tilfældigt, at han brugte ordet kolonihavehus i boregnskabet. Han brugte forskellige betegnelser i boregnskabet. Hans ordvalg dækker over, at man købte et hus med rettigheder til at indtræde i andelshaveforeningen. Det er dog ikke noget, han har undersøgt nærmere.

Han har ikke set andelshaveforeningens vedtægter.

E har forklaret bl.a., at hun blev en del af HF X i 2015, og at hun har været andelshaveforeningens kasserer siden 2016. Hun har ikke været voldsomt meget inde over andelsbeviserne, da det er formanden, som står for dette.

Andelshaveforeningen modtog en mail i 2023, hvor der blev anmodet om, at en arving blev skrevet på som andelshaver på have nr. 13. Hun har ikke kendskab til andre sager vedrørende haven.

Andelshaveforeningen foretager sig ikke noget, når et medlem afgår ved døden, medmindre de får en henvendelse fra f.eks. et bo eller en arving om, at et medlem er død. I så fald reagerer foreningen som oftest på det.

Et medlemskab af HF X indebærer, at man betaler sine andelsudgifter, at man holder sin havelod i pæn stand, og at man bidrager til et fornuftigt naboskab. Der skal ikke være et hus på en havelod. Foreningen blander sig ikke i, om et medlem ønsker at fjerne et hus fra en havelod.

Andelshaveforeningens vedtægter blev ændret i 2022, således at "godkendelsesmøde" blev ændret til "velkomstmøde". Der er hende bekendt ikke foretaget ændringer af vedtægternes pkt. 11 A og 11 B i perioden fra 2016, hvor hun har været medlem.

Parternes synspunkter
A har anført navnlig, at Cs andel af kolonihavehuset og andelsretten i HF X samt brugsretten til havelod nr. 13 er faldet i arv til hende. Hun var universalarving, og der er ikke holdepunkter for nogen anden konklusion, end at Cs ideelle anpart til andelsretten i HF X faldt i arv sammen med kolonihavehuset. Cs ideelle andel i brugsretten til havelod nr. 13 forsvandt

selvsagt ikke på dødstidspunktet. Boet er succederet i Cs rettigheder, og da boet er udlagt til hende som universalarving, er hendes adkomst til andelen godtgjort. Dette støttes tillige af HF Xs vedtægter § 11, stk. 2, hvorefter andelen overgår ved arv efter lovgivningens almindelige regler. Hun har derfor ret til at kræve samejet opløst ved frivillig auktion over havelod nr. 13 i overensstemmelse med almindelige principper for opløsning af sameje.

Den bygning, som B ulovligt har opført på grunden uden hendes samtykke, bør fjernes fra havelodden for Bs regning forud for auktionen. Det bestrides ikke, at denne bygning ikke er omfattet af samejet.

B har anført navnlig, at en frivillig auktion over et aktiv ejet i et opsagt sameje alene omfatter det, der indgår i samejet. A er ikke optaget eller godkendt som medlem i HF X, og hun har ikke fået udlagt medlemskabet, lejeaftalen eller brugsretten som arv. Dødsboet efter C har ikke succederet i og har heller ikke kunnet succedere i medlemskabet i HF X uden HF Xs godkendelse. Cs medmedlemskab i HF X er ikke faldet i arv. Det eneste, der er faldet i arv, er halvdelen af selve den bygning, der stod på grunden.

Højesteret må afvise As påstand 2, idet den er ny for Højesteret. En stillingtagen til påstanden vil indebære, at Højesteret kommer til at træffe afgørelse som første og eneste instans. Der er desuden tale om en påstand, som ikke ville kunne behandles af fogedretten under den konkrete behandling af auktionssagen.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling
I 2016 købte B og C i lige sameje et kolonihavehus i andelshaveforeningen HF X. Hertil hørte en brugsret til havelod nr. 13, hvorpå kolonihavehuset står. C afgik ved døden senere samme år. Hun efterlod sig ingen livsarvinger, men havde ved testamente indsat sin niece, A, som sin universalarving.

Boet efter C opsagde ved brev af 29. maj 2017 samejet om ejendommen. Boregnskabet blev endeligt opgjort i 2020, og der blev blandt andet udlagt et "½ kolonihavehus" til A.

I 2019/2020 opførte B en ny bygning på havelod nr. 13, hvorefter der var to bygninger på grunden.

A indgav i juni 2022 begæring til fogedretten om frivillig auktion over havelodden.

Parterne er enige om, at opløsning af samejet må ske ved frivillig offentlig auktion. For Højesteret er parterne desuden enige om, at den oprindelige bygning indgår i samejet, og at den nye bygning ikke er omfattet af samejet. Parterne er uenige om, hvad samejet i øvrigt omfatter, og hvad der dermed skal afholdes auktion over. B mener, at A alene har arvet en ideel halvdel af den oprindelige bygning, der står på havelod nr. 13, mens A er af den opfattelse, at hun ikke kun har arvet halvdelen af den oprindelige bygning, men også en andel af brugsretten til havelodden.

For Højesteret angår sagen, om auktionen alene skal omfatte den oprindelige bygning, eller om den også skal omfatte brugsretten til havelodden. Herudover angår sagen, om A kan få prøvet en ny påstand om, at B skal fjerne den bygning, som hun i 2019/2020 lod opføre på grunden.

Auktionens omfang
B og C erhvervede som nævnt i 2016 i fællesskab brugsretten til havelod nr. 13 og ejendomsretten til det oprindelige kolonihavehus på havelodden. De var herefter i lige sameje ejere af brugsretten og kolonihavehuset. C døde senere samme år, og A var i henhold til testamente hendes universalarving.

Højesteret finder, at A under disse omstændigheder er indtrådt i Cs retsstilling som samejer i forhold til B. Hun er derfor berettiget til at kræve, at der bliver afholdt en frivillig auktion med henblik på at opløse det sameje, der bestod mellem B og C, sådan at auktionen omfatter både brugsretten til havelodden og ejendomsretten til kolonihavehuset.

Den frivillige auktion kan derfor fremmes til samlet afhændelse af brugsretten til havelod nr. 13 og det oprindelige kolonihavehus. Et sådant salg skal som anført af fogedretten ske med respekt af HF Xs vedtægter, idet medlemskab af andelshaveforeningen bl.a. kræver bestyrelsens godkendelse.

As påstand 2 om fjernelse af bygning
I 2019/2020 opførte B som nævnt endnu en bygning på havelodden, og parterne er enige om, at denne bygning ikke er omfattet af samejet.

As påstand om, at denne bygning skal fjernes forud for auktionen, har ikke været nedlagt for fogedretten eller landsretten.

Højesteret finder på denne baggrund, at påstanden ikke kan tages under påkendelse under dette kæremål, jf. princippet i retsplejelovens § 384. Højesteret afviser derfor As påstand 2.

Konklusion

Højesteret ophæver landsrettens kendelse, og sagen hjemvises til Fogedretten i København med henblik på afholdelse af frivillig auktion over havelod nr. 13 i Haveforeningen X, således at den oprindelige bygning på grunden og brugsretten til havelod nr. 13 med den dertil hørende andelsret i Haveforeningen X sælges samlet på auktion.

As påstand 2 afvises.

THI BESTEMMES:

Landsrettens kendelse ophæves, og sagen hjemvises til Fogedretten i København med henblik på afholdelse af frivillig auktion over havelod nr. 13 i Andelshaveforeningen X, således at den oprindelige bygning på grunden og brugsretten til havelod nr. 13 med den dertil hørende andelsret i Andelshaveforeningen X sælges samlet på auktion.

As påstand 2 afvises.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

I sagsomkostninger for Højesteret skal B betale 25.000 kr., som indbetales til Højesteret. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.