

Københavns Byret

MODTAGET

18 DEC. 2006

Kielberg Advokater



## Udskrift af dombogen

Den 15. marts 2006 blev i sag nr. SKS [REDACTED]

Karim [REDACTED]

[REDACTED]

2000 Frederiksberg

mod

Lisa [REDACTED]

[REDACTED]

2500 Valby

afsagt følgende

## DOM:

**Indledning og parternes påstande**

Nærværende sag behandles i medfør af skifteloven § 76.

Sagen drejer sig om, hvorvidt Lise [REDACTED] har udtaget en andelslejlighed ved parternes separation den 26. november 2004 til en samlet værdi af kr. 372.807. Andelslejligheden ligger i [REDACTED]

Sagsøger Karim [REDACTED] påstand er, at sagsøgte skal anerkende, at andelslejligheden [REDACTED] ikke er udlagt til sagsøgte og at det er værdiforholdene på udlæggsdagen, der skal danne grundlag for sagsøgers krav mod sagsøgte.

Sagsøgte Lise [REDACTED] påstand er, at sagsøgeren skal anerkende, at den fællesboet tilhørende andelslejlighed i [REDACTED], 2500 Valby, udlægges til sagsøgeren pr. skæringsdag den 26. november 2004 til den af andelsboligforeningens bestyrelse godkendte overdragelsessum kr. 372.807 for hele lejligheden.

Parterne er enige om, at hvis sagsøgte ikke får ret, er udtagsdagen dommens dato.

**Sagsfremstilling**

Det fremgår af sagen, at parterne i alt har boet sammen i 3½ år. De blev gift

den 9. oktober 2004 og blev separaret ved bevilling den 26. november 2004. Det fremgår endvidere af sagen, at parterne ejer andelslejligheden med hver en ideel halvpart.

Der er ikke tvist om, at det er sagsøgte, der skal udtage andelslejligheden.

På et møde i skifteretten den 29. juni 2005 blev parterne enige om i medfør af skifteloven § 76 at udskille spørgsmålet om udtagsdagen for andelsboligen. Sagsøgeren begærede siden offentligt skifte, men frafaldt dette.

Af parternes separationsbevilling af den 26. november 2004 fremgår bl.a.

"[..]

#### VILKÅR

I overensstemmelse med ægtefællernes aftale gælder følgende vilkår for separationen:

[..]

2. Hustruen fortsætter lejemålet vedrørende andelslejligheden [redacted], 2500 Valby og overtager den dertil knyttede andelsret.

Fællesboet deles ved aftale, eventuelt af skifteretten."

#### Forklaringer

Karim [redacted] har bl.a. forklaret, at da han skulle flytte ind hos Lise, købte han en andelslejlighed i stuen. Denne flyttede Lises nabo ind i, hvorefter de fik tilladelse til at slå naboens lejlighed sammen med Lises oprindelige. Karim havde betalt kr. 100.000 for lejligheden i stuen. Både Lise og Karim kom begge til at stå på andelsbeviset for den nye sammenslåede lejlighed. Ved separationen havde Karim ikke ønsket at strides om lejligheden, idet han godt vidste, at Lise stod stærkt, når hun har fire børn boende hos sig. I statsamtet havde de talt om, at han skulle finde et andet sted at bo. De havde ikke talt om andelens værdi.

Efter separationen og frem til oktober 2005 betalte Karim sin del af lånet i lejligheden hver måned. I oktober 2005 fik han pludselig en check, som skulle være hans del af andelsværdien. Checken blev sendt retur af hans advokat, da der ikke var enighed om sagen.

Lise [redacted] har bl.a. forklaret, at det var klart fra starten, at hun skulle blive boende i lejligheden. I statsamtet havde de ikke talt om prisen på andelsboligen. Karim havde på et tidspunkt sagt, at hun skulle overtage banklånet og derudover give ham præcis det han havde givet for lejligheden til naboen. Ved den første besigtelse havde elinstallationerne ikke været færdige. Ved vurderingen i december 2004 havde Karim, Lise og bestyrelsesformanden deltaget. Frem til dette tidspunkt havde de ikke diskuteret værdien af andelskronen.

I starten af april 2005 var der en generalforsamling, hvor værdien blev sat op. Lise orienterede ikke Karim om dette. Hun blev først klar over på mødet i skifteretten i juli, at han ville have del i værdistigningen.

Jette [redacted] har bl.a. forklaret, at hun er administrator for [redacted]. Hendes opgave er at påse, at en overdragelse følger reglerne i vedtægterne. Det er [redacted] der udfærdiger papirerne i forbindelse med en overdragelse. Hun havde fået kendskab til sagen i maj-juni måned 2005. Fra andelsboligforeningens side har man lagt vægt på, at Karim er fraflyttet lejligheden og Lise [redacted] i henhold til overpræsidiets bevilling har fået tillagt lejligheden. Det står i vedtægterne § 19, at hun dermed bliver eneandshaver fra separationstidspunktet. Andelsboligforeningen havde ikke modtaget en protest direkte fra Karim om fastsættelsen af andelskronen.

Sagsøger har begrundet sin påstand med, at det er værdien på opgørelsesdagen, der skal lægges til grund. Det er der fast praksis for. I denne sag er der ikke sket et egentligt skifte. Der er sket en de facto skævdeling, idet hver part har udtaget, det de bragte ind i ægteskabet. Sagsøger kan acceptere, at sagsøgte udtager lejligheden, men der har ikke på noget tidspunkt været enighed om, til hvilken værdi dette skulle ske. Sagsøgte kan ikke ensidigt beslutte, at hun udtager lejligheden til en given værdi.

Sagsøgte har i det væsentligste begrundet sin påstand med, at der er tale om en særegen situation, idet en andelslejlighed ikke kan sidestilles med fast ejendom. Brugen er det væsentlige ved andelslejligheden. Der er ingen tvivl om, at andelslejligheden er udlagt til sagsøgte ved bevillingen. Parternes diskussion om værdien af lejligheden angik ikke andelskronen, men værdien af de forbedringer, der var lavet. Sagsøger har ikke taget forbehold overfor andelsboligforeningen og er dermed bundet af passivitet. Hertil kommer, at retten ikke kan tage stilling til sagsøgers påstand, da den påståede nutidige værdi af andelsboligen ikke er dokumentet.

Sagsøger har heroverfor anført, at sagsøger ikke har udvist passivitet, idet resten af boet er delt ved den skævdeling, som sagsøger har ført frem som det rimelige fra starten. En andelsbolig er en andel i en fast ejendom og da priserne for fast ejendom er steget, er andelskronen blevet opskrevet.

Sagsøgte fastholder, at med godkendelsen fra bestyrelsen ligger der klart, at udtaget skal tidsfæstes til denne dato.

#### **Retten begrundelse og konklusion**

Der er enighed om, at parterne ejer andelen i lige sameje. Der er endvidere enighed om, at sagsøgte har udtagsretten.

Parterne har enslydende forklaret, at de ikke inden eller i forbindelse med separationsbevillingen har drøftet de økonomiske vilkår for overdragelse af

andelen. Parterne har efter separationsbevilling flere gange forsøgt at fastlægge en pris ved at få forbedringerne vurderet.

Sagsøger er endvidere ifølge sagsøgtes forklaring kommet med en tilkendelse om en pris.

Retten finder det på den baggrund ikke tilstrækkeligt godtgjort, at parterne har aftalt, at udtagsdagen skulle følge datoen for separationsbevillingen som påstået af sagsøgte.

Skifteretten finder det endvidere ikke bevist, at der efterfølgende er indgået en aftale som følge af sagsøgers passivitet.

Sagsøgers påstand tages dermed til følge.


Begge parter har fri proces, hvorfor sagens omkostninger ophæves, sådan at ingen af parterne skal betale til den anden part eller til statskassen.

**THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte Lisa [redacted] tilpligtes at anerkende, at det er værdien af andelslejligheden [redacted], 2500 Valby, på dommens dato, der skal danne grundlag for parternes deling af andelsboligværdien.

Karen Moestrup Jensen  
dommerfuldmægtig

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Københavns Byret, den 15. marts 2006.

  
Susanne Børger, kontorfuldmægtig