

DOM

Afsagt den "X" september 2016 i sag Glostrup Skifteret nr."X":

Sagsøger - Manden

mod

Sagsøgte - Konen

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om, med hvilken værdi sommerhuset beliggende "X" - hvoraf sagsøgeren ejer 1/3 - skal indgå i parternes bodeling.

Sagsøgerens påstand er, at værdien af sagsøgers sommerhus, "X", indgår i boopgørelse i ægtefælleskiftet v/Glostrup Skifteret "X" til en værdi af 90.000 kr., subsidiært et større beløb, men mindre end 250.000 kr.

Sagsøgtes påstand er, at værdien af sagsøgerens sommerhus beliggende "X" indgår i boopgørelsen i ægtefælleskiftet v/Glostrup Skifteret "X" til en værdi af kr. 775.000, subsidiært til en værdi af kr. 750.000.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2. Dog gengives dele af udkastet til boopgørelse (sagens bilag 1), dele af Ejendomsmæglerens vurdering af sommerhuset (sagens bilag B og C), samt de afgivne forklaringer.

Det i sagen omhandlede sommerhus ejes af sagsøgeren, sagsøgerens far og sagsøgerens bror med hver 1/3.

Af udkast til boopgørelse (sagens bilag 1), der er udarbejdet af bobehandler, advokat "X", fremgår blandt andet:

" [...]

REDEGØRELSE

Fællesboet mellem Konen og Manden blev den "X" juni 2012 udleveret til bobehandling ved undertegnede.

[...]

Parterne blev separeret den "X" oktober 2009 og er enige om, at denne dato er ophørsdag i boet.

Parterne har oprettet ægtepagt, [...]m hvoraf det fremgår, de skal have formuefællesskab, bortset fra at følgende aktiver skal tilhøre Manden som skilsmisssæreje:

1. Højrentekonto, [...]
2. Konto i "X" Bank, [...]

Indtægterne af særejet og hvad der træder i stedet for særejet, skal også være særeje.

[...]

MANDENS AKTIVER OG PASSIVER

Bilag Aktiv Værdi

[...] [...] [...]

Bilag 8 Sommerhus, "X" Sommerhuset er vurderet til kr. 750.000. Manden ejer 1/3 heraf, mens far og bror ejer øvrige 2/3. Der er ingen samejeoverenskomst.

Optages til 1/3 af vurderingssummen 250.000,00

Manden har gjort gældende, at sommerhusets værdi er lavere end kr. 750.000 pga. husets stand. Manden har også gjort gældende at vurderingen burde være lavere fordi 1/3 af et sommerhus ikke kan sælges. Dels er det Bobehandlers forståelse af Manden ikke har ønsket at afhænde sin andel af sommerhuset, hvorfor betragtningen er teoretisk, dels har Bobehandler lagt til grund, at Manden er forpligtet til at medvirke til at fastholde værdierne, herunder ved i nødvendigt omfang at opgive samejet således at sommerhuset kunne sælges samlet, hvorved vurderingen på kr. 750.000 ved samlet salg må betragtes som korrekt. Bobehandler har i mail af "X" januar 2015, bilag 5, tilkendegivet sin opfattelse og opfordret til sagsanlæg, jf. Ægtefælleskiftelovens § 20.

Manden har løbende afholdt udgifterne til sommerhuset og har de facto haft brugsretten hertil, hvilket antages at udligne hinanden.

[...] "

Af vurderingsrapport af "X" juni 2014 fra Ejendomsmægleren (sagens bilag B) fremgår blandt andet:

" [...]

Vurdering af kontantværdi

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, vurderes ejendommens kontante handelsværdi til at være kr. 750.000. "

Af mail af "X" august 2014 fra Ejendomsmægleren (sagens bilag C) fremgår blandt andet:

" [...]

Jeg vil skønne kontantprisen i oktober 2009 til 775.000. [...]"

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Manden og Konen.

Manden har forklaret, at han og Konen blev gift i november 2001. De har været samlevende siden 1998.

Hans bedsteforældre erhvervede ultimo 1950'erne det i sagen omhandlede sommerhus. Da den sidste af bedsteforældrene afgik ved døden i starten af 1980'erne, var det på tale, at han og hans bror skulle overtage sommerhuset, men det blev af forskellige årsager ikke til noget. Sommerhuset blev derfor overtaget af hans far. Han og hans bror købte i stedet for en ejerlejlighed i København, hvor de boede sammen en del år. På et tidspunkt solgte han og broren imidlertid ejerlejligheden.

I 1999 blev det arrangeret således, at han og hans bror hver overtog 1/3 af sommerhuset. Hans overtagelse af 1/3 af sommerhuset blev finansieret med midler, der stammede fra salget af ejerlejligheden. Konen var ikke særlig interesseret i sommerhuset, men han ville gerne have, at også Konen fik en familiefællesskabsfølelse i relation til sommerhuset, og derfor ønskede han ikke, at hans tredjedel af sommerhuset skulle være særeje.

Da han og broren overtog deres tredjedele af sommerhuset, blev der ikke indgået en skriftlig samejekontrakt mellem ham, broren og deres far. Dette skyldtes blandt andet, at der mellem ham og de 2 øvrige var enighed om, at det behøvede de ikke at have, da de altid tidligere havde kunnet finde ud af tingene sammen, og derfor også forventede at kunne det i fremtiden. De aftalte ikke noget om, at de ikke ville kunne sælge deres andel til andre end familien.

Det har ikke som sådan været tale i familien om, hvad der skal ske med sommerhuset, når deres far - der er 75 år - på et eller andet tidspunkt dør. Han har intet ønske om et salg af sommerhuset til andre end familiemedlemmer, og samme holdning har hans bror også.

Sommerhuset har altid haft en central betydning for hans familie og var et samlingspunkt for hans familie. Familien stod i det store hele selv for vedligeholdelsen af sommerhuset.

Hans bror blev på et tidspunkt også skilt, men da brorens del af sommerhuset var dennes særeje, gav sommerhusandelen ikke problemer i det tilfælde.

Det er korrekt, at han allerede ultimo 2009 tog initiativ til en vurdering af sommerhusets værdi. Formålet med dette var om muligt at få bodelingen overstået så hurtigt som muligt. Vurderingen blev dog ikke gennemført på det tidspunkt, da der fremkom indsigelser fra Konens advokat.

Konen har forklaret, at hun kan bekræfte Mandens oplysninger om samlivets påbegyndelse, tidspunktet for ægteskabets indgåelse.

Hun var selv til stede, da der i 1999 mellem Manden samt dennes bror og far blev talt om, at Manden og dennes bror hver skulle overtage 1/3 af sommerhuset. Der blev i den forbindelse udarbejdet et udkast til en samejekontrakt. Manden var meget fokuseret på tanken om, at sommerhuset skulle være et "familiesommerhus" og ønskede indsat en paragraf 0, hvoraf dette skulle fremgå. Dette ville Mandens bror ikke gå med til, da denne mere havde en ide om, at det skulle være på timeshare-lignende vis. Derfor blev der ikke indgået en skriftlig samejekontrakt.

Hun var allerede i forbindelse med separationen interesseret i, at bodelingen blev overstået hurtigst muligt. Manden tog initiativ til en vurdering af sommerhuset, men hendes advokat fik stoppet dette. Hun har ikke benyttet sommerhuset siden separationen.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

"Det gøres gældende at ejendommen alene skal medtages til den handelsværdi sagsøgers 1/3-del af ejendommen andrager ved salg alene af denne 1/3-del og således ikke som 1/3-del af den samlede ejendomsværdi.

Det gøres gældende at denne værdi er maksimalt 90.000 kr.

Nærværende sag drejer sig om værdien af den andel af et sommerhus der tilhører Mandens bodel.

Sommerhuset er et familiesommerhus med over 50 års familiehistorie. Mandens bedsteforældre har brugt sommerhuset siden ultimo 1950-erne. Efter at de begge var afgået ved døden arvede Mandens far sommerhuset. I 1999 solgtes 2/3 således at Manden ejer 1/3, hans broder 1/3 og hans fader 1/3. Forudsætningerne ved købet var alene, at sommerhuset fortsat skulle kunne tjene som sommerbolig for familien. Der er ikke oprettet samejeoverenskomst eller andre former for skriftlige aftaler. Der er således ej heller aftalt nogen omsætningsbegrænsning.

Manden erhvervede sin 1/3 for et beløb stort kr. 90.000.

Udgangspunktet er naturligvis, at aktivet skal optages til handelsværdien, dvs. hvad en køber vil give for aktivet.

Spørgsmålet bliver herefter om det i forbindelse med et skifte kan kræves, som bobehandler gør, at Manden tvinges til at kræve hele ejendommen solgt, eller skal optage lån for at udtage

ejendommen. Man skal her ikke se på om der er andre værdier i boet. Situationen skal betragtes som om sommerhuset var det eneste aktiv i fællesboet.

- o - o - o - o

Der er her 4, og kun 4, muligheder:

1. En køber erhverver 1/3 af ejendommen for at benytte denne.
2. En køber erhverver 1/3 af ejendommen med henblik på at kræve samejet opløst og hele ejendommen solgt.
3. En medejer køber Mandens 1/3.
4. Manden beholder sin 1/3.

Ad 1. En køber erhverver 1/3 af ejendommen for at benytte denne. Her må først ses på det aktuelle aktiv, nemlig 1/3 af en ejendom, som køber herefter ville eje i fællesskab med 2 familiemedlemmer. Der vil ikke være købere til dette. Reelt er Mandens 1/3 af ejendommen derfor uden handelsmæssig værdi.

Ad 2. En køber erhverver 1/3 af ejendommen med henblik på at kræve samejet opløst og hele ejendommen solgt.

Det må i denne situation vurderes, om Manden overhovedet, selvom der ikke findes en samejeoverenskomst, vil kunne kræve samejet opløst, idet parternes forudsætninger ved køber i 1999 klart var, at ejendommen i hvert fald i faderens levetid skulle kunne være en fælles feriebolig. Heri indgår også, at det er en meget indgribende handling at tvinge medejerne til at skulle afhænde deres sommerbolig, eller til at købe Mandens del.

Jeg kan her henvise til von Eyben, Formuerettigheder, 1968, s. 156 hvorefter det er højst tvivlsomt om et sådant sameje kan kræves opløst når der ikke foreligger bristende forudsætninger.

Det er derfor min opfattelse, at medejerne vil kunne modsætte sig en opløsning af samejet og spørgsmålet om hvorvidt der kan ske opløsning må derfor afgøres ved domstolene.

Så længe der ikke ligger en klar domstolsafgørelse om at Manden kan kræve samejet opløst kan ejendommen ikke indgå til den af bobehandler foretagne vurdering.

Det skal understreges, at retten i nærværende sag ikke kan tage stilling til om samejet kan kræves opløst. Det ville forudsætte at medejerne blev inddraget i sagen eller at dette spørgsmål blev afgjort under en selvstændig retssag mellem Manden og medejerne.

Ad 3. En medejer køber Mandens 1/3.

Dette er ikke aktuelt, og medejerne kan på ingen måde, da der ikke forefindes aftaler om dette, skulle tvinges til at erhverve andelen.

Ad 4. Manden beholder sin 1/3.

Hvis værdien af sommerhuset blev fastsat til 250.000 ville dette betyde, at Manden skulle optage lån i sin andel af ejendommen. Det ville ganske enkelt, med 2 medejere og uden samejeoverenskomst med klare fatale om ret til udtræden, være umuligt.

- o - o - o - o

Konklusionen er derfor den helt enkle, at Manden, hvis værdien fastsættes til kr. 250.000, vil være tvunget til at sælge sin andel, hvad han kun kan hvis medejerne vil acceptere at ejendommen bliver solgt, hvad de ikke vil, eller hvis Manden kan få dom for at han kan kræve samejet opløst.

En udenforstående køber vil ligeledes alene købe, hvis han kan være sikker på, at han kan få dom for at samejet kan kræves opløst.

Ved at medtage sommerhuset til anskaffessummen har Manden fastholdt værdien af dette som den var ved ægteskabets indgåelse.

Jeg skal også henvise til Ingrid Lund-Andersen, se sagsørgtes materialesamling. Der er i nærværende sag alene en de facto omsætningsbegrænsning, og der er i nærværende sag, modsat dommen fra 1975, ikke tale om konkrete omstændigheder der kan medføre en højere værdi end hvad Manden gør gældende. Tværtimod.

Såfremt retten skulle overveje at lægge en højere værdi til grund skal det understreges, at det alene kan være ud fra synspunktet, før det første, at samejet kan kræves opløst, og for det andet, hvad en sædvanlig køber i så fald vil give for ejendommen.

En køber skal først gennem en retssag, med risiko for at samejet ikke kan opløses. Herefter, hvis det kan, skal han tage højde for fradrag for rentetab m.v. for sin investering i det 1-2 år der vil gå før retssagen er afsluttet, risiko for sagsomkostninger, herefter salgsmkostninger og liggetid inden et salg, og endelig vedligeholdelsesudgifter og eventuelt nedslag i købesummen i forhold til vurderingen. Det er ikke tænkeligt, at en køber vil betale mere end kr. 90.000 for en sådan risikofyldt satsning.

Endelig skal fremhæves, at der jo ikke på nogen måde er tale om at Manden har spekuleret i at bringe aktiver udenfor en bodeling.

En pragmatisk løsning kunne være at konstatere, at sommerhuset på et eller andet ukendt tidspunkt i fremtiden vil blive solgt. Aktivets værdi kunne i så fald medtages til et beløb der i en ukendt fremtid vil give 250.000 kr. Med årlig rente på 5% vil 90.000 kr. i dag give ca. 240.000 kr. om 20 år. Med rente 2½% vil 115.000 kr. om 30 år give ca. 250.000 kr. "

Sagsøgeren har procederet i overensstemmelse med de anførte anbringender.

Sagsøgte har i sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

"Sommerhuset tilhører Mandens bodel. Det følger af ægtefælleskiftelovens § 52, at aktiver og passiver indgår med værdien ved boets afslutning, hvis de ikke er udlagt forinden.

Retten må lægge til grund, at Manden er den eneste af parterne, der har haft adgang til at benytte sommerhuset siden separationen. Manden har så tidligt som i november 2009 taget et om end ensidigt tiltag til at få sommerhuset vurderet på det tidspunkt, hvilket Konen ved sagsøgtes advokats mail af "X" december 2009 til Mandens daværende advokat i princippet har tiltrådt i den forstand, at det er tilkendegivet, at der skulle foretages en sædvanlig uvildig vurdering.

Henset hertil og bestyrket af sagsøgtes advokats brev af "X" september 2011 kan det lægges til grund, at Konen siden separationen har tilkendegivet, at sommerhuset må anses udlagt til Manden med virkning fra separationen.

Da intet i forløbet har indikeret, at der har været konkret uenighed om, at sommerhuset var udlagt til Manden, og at det alene var den formelle vurdering og uenighed om eventuelt nedslag som følge af samejet med ejerens søskende, som i forbindelse med sagens mange andre uenigheder er trukket ud, må retten nå frem til, at sommerhuset anses for udlagt til Manden pr. separationsdagen, og at det er værdien på det tidspunkt, som skal lægges til grund.

Spørgsmålet om værdiansættelse af et aktiv, som den ene ægtefælle ejer i sameje med for eksempel søskende som i denne sag, opstår ganske ofte i praksis. Der er imidlertid så vidt ses ikke truffet en eneste – i al fald trykt - afgørelse om det i praksis hyppigt forekommende spørgsmål.

Sommerhuset ejes i sameje mellem Manden og hans bror.

Det tætteste på en dom, der ligner, er afgørelsen U75/556HD, som vedrørte værdiansættelse af et selskab. Det er også den afgørelse, som typisk citeres i forligsdrøftelser, herunder i skifteretterne, når gældende ret beskrives. Sagen vedrørte værdiansættelserne ved bodeling af nogle aktier i et familieaktieselskab, der ikke var frit omsættelige. Højesterets bærende præmis lød sådan: *"Efter det foreliggende må det lægges til grund, at aktiens reelle værdi uanset vedtægtsbestemmelsen om begrænsningen i aktiernes omsættelighed ligger væsentligt over parikursen. Under disse omstændigheder findes indstævnte ikke at være berettiget til at kræve parikursen lagt til grund på skiftet."* Højesteret således frem til, at den reelle markedsværdi af det samlede aktiv skal lægges til grund, selv om de konkrete omstændigheder i samejet indebar, at ejeren ikke umiddelbart ved isoleret salg kunne få den fulde værdi ud af det.

Da der ikke for eksempel ved overdragelse af huset fra forældrene til børnene er ydet en gave, som samtidig er gjort til særeje, og da der ikke er oprettet ægtepagt omkring sommerhuset, må ejerens andel udlægges til andelen i forhold til markedsværdien af huset uden begrænsninger. "

Sagsøgte har procederet i overensstemmelse med de anførte anbringender.

Retten begrundelse og afgørelse

Retten lægger til grund som ubestridt, at Manden ejer 1/3 af sommerhuset, at andelen er en del af Mandens bodel, at parterne blev separeret den "X" oktober 2009, at Konen ikke efter separationen har betalt noget til sommerhusets vedligeholdelse m.v., og at sommerhuset ikke siden før separationen har været benyttet af Konen og at dette er efter Konens eget ønske.

Det afgørende tidspunkt for værdifastsættelsen

Efter ægtefælleskiftelovens § 52 indgår aktiver i bodelingen med værdien på udlægstidspunktet eller ved skiftets afslutning, hvis de ikke er udlagt forinden.

Parterne er ikke enige om, hvorvidt værdien af sommerhusandelen skal fastsættes på grundlag af sommerhusets værdi på separationstidspunktet eller på tidspunktet for bodelingen.

Som ovenfor anført lægger retten til grund, at Konen i modsætning til Manden ikke efter separationen har gjort brug af sommerhuset, og det fremgår endvidere af Konens forklaring, at hun heller ikke har haft interesse i at gøre brug af sommerhuset.

Retten finder herefter, at det er godtgjort, at Mandens andel af sommerhuset reelt er udlagt til Manden pr. separationsdagen. Det er således separationstidspunktet (oktober 2009), der i tidsmæssig henseende er afgørende for fastsættelsen af værdien.

Fastsættelse af værdien

Det er udgangspunktet, at der ved fastsættelsen af værdien af Mandens andel af sommerhuset skal tages udgangspunkt i handelsværdien.

Det fremgår af oplysningerne fra Ejendomsmægleren (sagens bilag C), at Ejendomsmægleren vurderer sommerhusets samlede handelsværdi i oktober 2009 til at have været 775.000 kr.

Det lægges til grund som ubestridt, at der ikke mellem Manden og dennes bror og far foreligger en samejeoverenskomst, herunder ikke en aftale om begrænsning i, hvem andelshaverne kunne sælge deres andel til, hvis de måtte ønske dette. Retten lægger på baggrund af Mandens forklaring til grund, at Manden ikke har noget aktuelt ønske om at sælge sin andel af sommerhuset.

Sagsøgeren har gjort gældende blandt andet, at der foreligger en de facto omsætningsbegrænsning, og at denne skal have betydning for den handelsværdi, som sommerhuset skal indgå med i bodelingen.

Sagsøgeren har bevisbyrden for, at der foreligger de facto omsætningsbegrænsning og for, at en sådan de facto omsætningsbegrænsning konkret skal have betydning - og i givet fald hvilken - for den handelsværdi, som skal indgå under bodelingen.

Retten finder, at værdiansættelsen skal ske uden sigte på en bestemt af flere mulige afståelsessituationer. Dette blandt andet fordi der er tale om hypotetiske afståelsessituationer, og fordi værdiansættelsen ikke kan udelukkes at variere alt efter, hvilken af de hypotetiske afståelsessituationer, der vælges. Et valg mellem de forskellige hypotetiske afståelsessituationer, vil således medføre risiko for, at andelen indgår i bodelingen med en værdi, der viser sig reelt at være forkert, fordi den pågældende hypotetiske afståelsessituation viser sig ikke at blive den reelle.

På ovenstående baggrund finder retten, at sagsøgeren ikke har løftet bevisbyrden for, at der de facto - eller i øvrigt - er en omsætningsbegrænsning, der kan medføre, at værdien af sommerhuset skal indgå i bodelingen med en anden værdi, end den, som Ejendomsmægleren har vurderet sommerhuset til.

I parternes bodeling skal det således lægges til grund, at sommerhuset har en værdi på 775.000 kr., hvilket sagsøgerens andel på 1/3 skal beregnes ud fra.

Sagsøgtens principale påstand tages således til følge.

Sagsomkostninger

Henset til sagens resultat skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til sagsøgte med 30.000 kr. som nedenfor bestemt. Sagsomkostningerne udgør sagsøgtens rimelige udgifter til advokatbistand.

Retten har ved fastsættelsen af de rimelige udgifter til advokatbistand taget udgangspunkt i landsretspræsidenternes vejledende salærtakster i proceduresager sammenholdt med sagens værdi, omfang og karakter. Retten har ved salærfastsættelsen også tillagt det vægt, at hovedforhandlingen - hvortil der var afsat en hel retsdag - kun havde en varighed på 55 minutter.

Thi kendes for ret:

Værdien af sommerhuset beliggende "X", hvoraf sagsøgerens ejerandel er 1/3, indgår i boopgørelsen i ægtefælleskiftet v/Glostrup Skifteret "X" til en værdi af 775.000 kr.

Sagsøgeren, Manden, betaler inden 14 dage sagsomkostninger med 30.000 kr. til sagsøgte, Konen.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.