



RETTEEN I LYNGBY DOM

afsagt den 12. juli 2019

Sag BS- LYN

A
(advokat *E*)

mod

B
(advokat *F*)

og

C
(advokat *F*)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Anne Mette Rühne.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 22. november 2018. Sagen vedrører et spørgsmål om omstødelse af en gave.

Sagsøgeren, *A* , har fremsat følgende påstand:

D s gave til de sagsøgte kr. 1.001.100,00 omstødes.

Subsidiært:

D s gave til de sagsøgte på mindre end 1.001.100,00, omstødes.

Det omstødte beløb tillægges sædvanlig procesrente fra stævningens indgivelse.

Påstanden er opgjort sådan:

Stævningsbeløbet fremkommer ved forskellen mellem salgspris til tredjemand 3 mio. kr. og købspris 2.425.000,00 kr. eller 575.000,00 kr. samt, at der ved købet fra **D** blev udstedt et gældsbrev stort på 428.000,00 kr., hvilket beløb er nedskrevet dels med gave i 2017 på 210.700,00 kr. og ved gave i 2018 på 215.400,00 kr. i alt gave på 426.100,00 kr.

De sagsøgte, **B** og **C** har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår blandt andet af sagen:

D, der sidder i uskiftet bo med sønnerne **A** og **B**, erhvervede i 2013 den faste ejendom 3520 Farum for 2.495.000,00 kr.

D solgte i henhold til en købsaftale af 23. december 2017 den faste ejendom til **B** og **C** for 2.425.000 kr. med en overtagelsesdag den 1. januar 2018.

Det fremgår af købsaftalen blandt andet:

"6.2.1

Ved købsaftalens underskrift udstedes familielån kr. 428.000

6.2.2

Køber har stillet garanti for restkøbesummen, hvilken garanti på overtagelsesdagen afløses af kontant deponering i sælgers pengeinstitut."

I forbindelse med købet blev der udstedt et gældsbrev med følgende ordlyd:

"Gældsbrev (anfordringslån)

Navn: **B** CPR NR: xxxx
og

Navn: **C** CPR NR: xxxx

(i det følgende kaldet låntager) erkender herved at være nedennævnte beløb skyldig til:

Navn: D CPR NR: xxxx
(i det følgende kaldet långiver).

Navn: D CPR.NR: xxxx

Beløbet andrager kr. 428.000, skriver kr. firehundredetotisekstusinde 00/100

Lånet ydes den 01.01.2018 i forbindelse med køb af långivers lejlighed.

Lånet er rente- og afdragsfrit.

Lånet forfalder til fuld indfrielse på andfordring.

Låntager kan til enhver tid indfri gælden helt eller delvist uden varsel.

Lånet forfalder til fuld indfrielse ved långivers død.

Dette gældsbevis kan tjene som grundlag for tvangsfuldbyrdelse, jfr. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5.

Sted og dato: 24 12 2017

Som låntager:

B

C

Sted og dato:

Som långiver:

D

"

Følgende påtegning fremgår af gældsbeviset:

"Nærværende gældsbevis nedskrives med kr. 210.700,- ved gave d.d.

Restgæld herefter kr. 217.300,-

Farum, den 30 12 2017

D

Nærværende gældsbevis nedskrives med kr. 215.400,- ved gave d.d. Restgæld herefter 1.900,-

Farum, den 02 01 2018

D

"

Der er fremlagt et bilag fra den 8. marts 2017 med et forslag fra en ejendoms-
mægler fra EDC om at udbyde lejligheden til salg til 2.995.000,00 kr.

B og C solgte ejendommen ved købsaftale af 30. oktober 2018 for 3. mio. kr.

Der er fremlagt en opgørelse over D's gæld på 2.250.614,90 kr. pr. 31. december 2017.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, B og C og D.

A har forklaret, at hans far D sad i uskiftet bo i en årrække. Især fra starten af 2017 hjalp han faren med dennes økonomi, hvor faren var på vej på tvangsauktion med sin lejlighed. Han begyndte at betale for faren. Han talte med Bank, som var farens bank. Hans far havde et overforbrug på 7.000 kr. om måneden, og det var derfor bedst for faren at sælge sin lejlighed. Faren var ikke interesseret i at sælge sin lejlighed. Faren ønskede et omvendt forældrekøb, således at han købte lejligheden til under markedsværdi, og faren skulle i så fald erklære sig insolvent. Han talte med en revisor, en advokat og Bank om denne konstruktion, som sagde, at det ikke var lovligt, og han ville derfor ikke være med til det.

Han hjalp faren økonomisk frem til september 2017, hvor faren bad om penge igen. Faren ville ikke oprette en budgetkonto. Han ville ikke hjælpe, medmindre faren betalte sine regninger. Han gik i fogedretten med gældsbrevene.

Han besøgte faren den 30. december 2017, og de talte om, at faren var i gang med et salg til B og C. De samlede udgifter ville gå op med 31 procent, hvis de købte lejligheden i forhold til, at faren var ejer, og faren skulle i øvrigt aflevere sin bil. Han sagde til faren, at det ikke var en god konstruktion, og at der var bedre, at han solgte sin lejlighed.

Han forsøgte at få sin far under værgemål, da faren ikke forstod, hvad han foretog sig.

Han ville gerne have sine penge tilbage fra faren. Det ville have været bedre, at faren havde solgt lejligheden. Han har rejst sagen for at beskytte farens interesse. Han har ikke fået gaver af faren, og han har kun haft udgifter.

A indgav en konkursbegæring til Sø-og Handelsretten i juni 2018, hvorefter det skyldige beløb blev betalt, og konkursbegæringen blev trukket tilbage.

Der mangler 5½ mio. kr. i aktiver i oversigten over farens aktiver og gæld, og der var også en frimærkesamling med en værdi på over 1 mio. kr.

β har forklaret, at han er 54 år og bankuddannet.

Hans relation til sin far har været lidt op og ned efter morens død. Han havde en god relation til faren til at starte med, men efter morens død i 2011 fik faren hurtigt en kæreste, og derefter var hans forhold til faren ikke så godt. Senere fik han en tættere relation til faren. Fra medio 2017 så han faren ugentligt, og fra midten af 2018 så han faren stort set dagligt, idet faren fik det dårligere.

Før hans mors død havde han ikke indsigt i forældrenes økonomi. Han sad i bestyrelsen i X men han trådte ud af bestyrelsen før morens død. I august 2017 spurgte faren ham, om faren kunne låne penge af ham. Han blev opmærksom på i starten af 2017, at farens økonomi var dårlig, og faren ville låne penge til terminer. Han ville ikke låne faren penge. Faren havde således økonomiske problemer, og da farens ratepensioner faldt bort, havde faren ikke råd til at blive i lejligheden. Faren havde et højt forbrug, og han fik det ikke nedbragt, efter pensionerne bortfaldt. Fra 2017 var der risiko for et tvangssalg af lejligheden, og faren var ikke i stand til at betale terminen til kredit og heller ikke den efterfølgende termin. Faren henvendte sig til ham og C i august 2017 om hjælp, og de sagde, at de ville kigge på det og tale med kredit og banker. Det var vigtigt for faren at blive boende i lejligheden, idet det var en ældrevenlig bolig, farens veninde G boede ved siden af faren, og de stort set var sammen hver dag. Det var af stor betydning for faren, at han kunne blive i lejligheden. De sagde ja til at hjælpe. De anbefalede ham at sælge, men det ville faren ikke, da han således ville gøre alt for at blive boende. De forsøgte frem og tilbage med kredit, men da der var skyldige terminer igennem 1½ år, var de ikke interesseret. På et tidspunkt kom et forslag med et omvendt forældre køb. Dette gik ud på, at de skulle købe lejligheden, hvor faren kunne leje sig ind, og det skulle foregå til markedsværdien på grund af beskatningsreglerne.

Det endte med et omvendt forældre køb, og med credits accept blev der ikke stillet en garanti, da de overtog lånet. De kunne ikke blive godkendt til at optage et yderligere lån. Der blev udstedt et familielån på 428.000 kr., og en statsautoriseret revisor anbefalede, at de lavede forhøjelsen af lånet og nedskrev lånet med gaver. De kunne ikke have lånt de 428.000 kr. i banken. Til det, at

A har forklaret, at det var en dårlig ide, kan han oplyse, at de havde talt med to statsautoriserede revisorer og en advokat, som anbefalede at gøre det på denne måde. Det handlede om, at faren skulle blive boende.

Når det står i påtegningen på gælds brevet, at gælds brevet nedskrives med gaver, drejede det sig om de gaver, som man årligt kan give afgiftsfrit, og gaverne

var til ham, hans søn, hans datter og til C. Han mener, at der er givet sådanne gaver. Han mener, at der er givet gaver til ham og C samt til deres børn, og de fik det anbefalet af de statsautoriserede revisorer. Det stod ikke på gælds-brevet, at gaverne blev givet til hans børn.

Opgørelsen af farens gæld har de gennemgået sammen. Noget af gælden er indfriet. De 9.909,31 kr., som var skyldige ejendomsskatter, og de skyldige terminer på 21.551,22 kr. og 19.015,13 kr. indfrie de. Derefter overtog de lånet på 1.997.000 kr. De indfrie de skyldige terminer, og tvangsauktionen blev tilbagekaldt. Det var meningen, at hans far skulle bo til leje, og faren skulle betale 11.500 kr. om måneden. De fandt lejeniveauet på grundlag af budgettet, og C benyttede en statsautoriseret revisor. Det skulle være en realistisk leje, som var 14.000-15.000 kr. om måneden. De hjalp faren med at lave et budget, og de udarbejdede en lejekontrakt. Efter at budgettet var lavet, ville faren have 5.000-6.000 kr. om måneden til mad og tøj, når alt var betalt.

Det er ikke korrekt, når A mener, at farens udgifter steg med 31 procent, hvis der blev lavet et omvendt forældrekøb. Farens udgifter faldt en smule og var nogenlunde status quo. Det var ikke hans og hans kones drømmescenarie at lave dette omvendte forældrekøb, men de gjorde det kun for at hjælpe faren. De er meget konservative, og det var ikke en investering, som de ønskede.

Han har den 11. januar 2018 skrevet til A, at han var meget velkommen til at overtage købet af lejligheden, og det var modellen med et omvendt forældrekøb, men A svarede ikke på det. Det havde ikke været et problem, hvis A havde villet det, og de ville i givet fald være sluppet for mange ting.

Da de lavede overdragelsen, forventede de, at faren kunne blive boende i 3-5 år. Hans far fik en depression i 2018, efter at A ville have faren under værge-mål, og faren fik det dårligt. Faren fik konstateret en diagnose med atypisk parkinson den 21. august 2018. Det gik op for ham i sommeren 2018, at faren var syg, da faren begyndte at falde og ikke kunne holde på tingene. Det var umuligt for faren at blive boende, og det var tid til at ansøge om en plejehjemsplads. Han fik en plejehjemsplads pr. 27. november 2018, og inden da var faren indlagt på Bispebjerg Hospital på grund af dehydrering. Lejligheden blev sat til salg i september 2018, da faren var blevet visiteret til plejehjemsplads. De indfrie de i 2018 et lån på 82.186 kr., som fremgår af opgørelsen af farens gæld pr. 31. december 2017. Det skete, før konkursbegæringen blev fremsat.

Han fik en fuldmagt fra faren om at indgive en politianmeldelse vedrørende de dokumenter, som er fremlagt som bilag 5, 7 og 8, da A uberettiget havde sendt disse e-mails til sig selv fra farens mailboks.

Han og C har ikke selv boet i lejligheden, og den fortjeneste, de har, er skattepligtig.

Han kan ikke svare på, hvorfor der står i købsaftalen vedrørende hans og C's køb af farens lejlighed, at køber har stillet garanti for restkøbesummen på 1.997.000 kr.

kredit stillede ikke som betingelse, at farens lejlighed skulle sættes til salg, og det var ok for kredit, at han og C overtog gælden. I slutningen af december 2017 eller starten af 2018 er der lavet en gældsovertagelse, og han ved ikke, hvorfor der ikke står, at de har overtaget lånet.

Der blev lavet et gældsbevis vedrørende familielånet. Lånet blev ydet den 1. januar 2018, og de skrev under på lånet i 2017. Børnene har ikke fået pengene, som står på en konto til dem. Børnene er blevet informeret om det, da de lavede dokumenterne.

De blev nødt til at indfri lånet til H, da H var ret barsk, og ellers skulle de igennem en retssag. Advokat I var ramt af kræft på det tidspunkt, og han mente, at det kunne omstødes, men at det ikke var sikkert. Han husker ikke, om der blev indgivet en konkursbegæring. Konkursbegæringen betød ikke så meget for faren, men det med værgemålssagen, som A ville rejse, betød noget for ham.

Terminerne har været på 19.015,13 kr. pr. kvartal, og det er muligt, at noget var fradragsberettiget. Det er han ikke gået ind i.

De betalte ikke noget kontantbeløb for lejligheden. De fik 3 mio. kr., da de solgte lejligheden, og de havde betalt 2. mio. kr. for den. Der var herefter 1 mio. kr. til dem, og faren skulle kun have noget af dem, hvis han havde behov for det.

C har forklaret, at hun er 54 og uddannet revisorassistent. Hun kan i store træk tilslutte sig det, som B har sagt.

I efteråret 2017 tilbød de hendes svigerfar, at de kunne købe hans lejlighed, således at han kunne blive boende. Han var syg på det tidspunkt, og der var elevator, og G boede tæt på. Det var hovedsageligt B, der stod for det med kreditforeningen og banker. De penge, som de har betalt på vegne af D, er der lavet gældsbevis på, og det var således lån.

Fra 2014 og fremefter hjalp hun med at lave budgettet 2014 for D. Efter, at de havde lavet det omvendte forældre-køb, havde D en 5.000-6.000 kr. til rådighed. P fik boligtilskud fra kommunen, da han boede til leje.

Det var ikke hendes drøm at overtage lejligheden, og hun havde ikke ønsket det. Hun ville med stor glæde have ladet *A* overtage lejligheden. *D* ville kunnet have boet i lejligheden i 3-5 år, efter at de overtog den.

De fortalte til børnene, efter at de havde skrevet under på gældsbreven, at de ville få gaver i 2017 og 2018.

kredit stillede ingen betingelser, hvis de overtog lånet. De kunne ikke få lov til at overtage lejligheden til under 15 % af ejendomsværdien. De 428.000 kr. blev lagt oveni for at spare i skat ved salg for ikke blive beskattet af avancen. Det var for at sikre dem, hvis der var en avance. De fik gaver. Deres svigerfar fik ikke nogen af pengene, da de solgte lejligheden. Han har pensioner og boligtilskud m.v. Faren er fortsat insolvent i dag, men han har til sit daglige forbrug.

D har forklaret, at han er 79 år. Han sidder i uskiftet bo efter *J*, og hun døde i 2011. De har to sønner *A* og *B* og ikke andre børn.

Efter, at *J* døde, fik han en kæreste, som hedder *G*.

Da *J* døde, ejede de sammen *X* i Vedbæk, og han ejede et selskab, som hed *X*. Han fik ratepensioner efter *J*'s død, og han havde også egne pensioner. *X* blev solgt, og der kom et provenu ud af det på ca. 100.000 kr., som blev brugt til udbetaling til lejligheden på

X blev likvideret. Han fik ikke penge ud af selskabet. Han havde en kassekredit på 200.000 kr. i *X*, som han havde kautioneret for, og den kom han til at hænge på personligt.

Ratepensionerne kom til udbetaling nogle år efter *J*'s død, og han får fortsat ratepensioner. Han bliver dog i tvivl og kan ikke huske, om han fortsat får ratepensioner.

I 2017 havde han svært ved at betale sine udgifter, og han havde sat sig lidt for hårdt. Han brugte ikke mange penge og ikke mere, end der var normalt, men han havde svært ved at få enderne til at mødes. Hans kæreste hjalp ham og betalte en termin, men han kan ikke huske hvornår, og det har måske været i 2017, men han kan ikke huske det.

I sommeren 2017 hjalp *A* med hans økonomi. Han husker ikke, hvem der tog initiativet hertil, og de talte om at lave et omvendt forældre køb. Det ville *A* i princippet godt, men banken ville ikke være med til det. *A* be-

talte nogle udgifter for ham og en termin. Det lykkes ikke *A* at finde en løsning på hans økonomiske problemer.

Han talte med *B* og *C*, og de spurgte om, hvordan det gik, og han fortalte dem om sine økonomiske problemer. De tog kontakt til kredit. *B* og *C* fik omlagt nogle lån i deres eget hus, og det lykkedes dem at finde en løsning, og de købte lejligheden for restgælden.

Opgørelsen af hans gæld pr. 31.12.2017 har *B* hjulpet med at lave. *B* og *C* indfrie gælden og restancen til Kredit samt nogle ejendomsskatter. Gælden til blev indfriet i 2018, da overgav fordringen til et advokatfirma. Han havde en kassekredit, og beløbet på 82.186,00 kr. til var resterne af kassekredit. Da det omvendte forældre køb blev lavet, havde kredit oplyst om tvangsauktionen. Han ville gerne blive boende i lejligheden, som han syntes passede ham godt, hvor der var elevator, og hans kæreste boede tæt på. Der har ikke været tvivl om, at han gerne ville blive boende, og det vidste *A*, *B* og *C*.

B og *C* havde overtaget restgælden i forbindelse med, at de købte lejligheden, men han ved ikke, hvilken løsning *B* fik med kredit. Han har givet gaver på 426.100 kr., som var en del af overdragelsen for at få det hele til at hænge sammen. Banken havde sagt nej til *A* om at lave det omvendte forældre køb.

Han blev boende i lejligheden, og han skulle betale leje for at bo der, og det var normal markedsleje på 11.000 kr. om måneden samt en eller anden udgift, og i alt betalte han 12.000 kr. om måneden. De fandt frem til størrelsen af lejeniveauet, efter at *C* havde talt med sin revisor og hans tidligere advokat *I* om, hvad lejeniveauet skulle være. Hvis det skulle laves efter de nugældende regler, var det ikke noget at komme efter.

A kom forbi ved årsskiftet 2017/2018 med champagne og nogle gældsbreve, og det handlede om det beløb, som *A* havde betalt, og om et ur og nogle lamper. Disse ting ville *A* have tilbage. De havde en diskussion om det, og på det tidspunkt faldt det ikke i god jord, at *B* og *C* købte lejligheden. Der var en ophedet samtale, og *A* tvang ham til at skrive under på gældsbrevene. Han kom i fogedretten nogle måneder senere, da *A* sendte ham i fogedretten vedrørende gældsbrevene.

Da han overdrog lejligheden til *B* og *C*, havde han forestillet sig, at han skulle blive boende så længe, han kunne. Han fik konstateret en atypisk parkinson i begyndelsen af 2017, og det blev værre i 2018. Han faldt et par gange og kom på hospitalet. Han gik til fast kontrol, og det gør han fortsat på Bispebjerg Hospital. *A* forsøgte at få ham under værgemål, men han kan ikke huske

hvornår. Han var hos sin læge og fik en erklæring om, at han ikke var helt skør i bolden, og retten afviste sagen, og han kom ikke under værgemål. Det var ikke rart, at *A* førte en værgemålssag og en fogedsag, og han blev ked af det. Det var ikke en depression. Han fandt ud af, at han ikke kunne blive boende i lejligheden, efter at han havde været til samtale med lægen. Han blev visiteret af kommunen og skrevet op til en ældrebolig, men han fik en plejebolig i november 2018, hvor han fortsat bor. Han får ikke medicin. Han har prøvet med medicin, men det har ikke nogen virkning. Da *A* førte sager mod ham, fik han ikke medicin. Han fik noget medicin for humøret, men han husker ikke, hvornår han startede på det, og han stoppede med det igen, da der ikke havde nogen virkning.

Han husker ikke, hvornår hans firma blev likvideret.

Brevet til Retten i Lyngby, som er fremlagt som bilag B, har han været med til at skrive, men han har ikke selv skrevet det. Han har ikke selv skrevet "har udløst en større depression", og han vil tro, at *B* har skrevet det. Den redegørelse, der er lavet om hans økonomiske situation efter *J's* død, som også fremgår af bilag B, har *B* nok også skrevet. Han har nok set det før. Han tør ikke lægge hovedet på blokken.

Da han solgte lejligheden til *B* og *C*, vidste han, hvad den var værd, og han havde haft en snak med en ejendomsmægler og havde kendskab til beløbet 2.995.000 kr. Han vidste, at *B* og *C* skulle have den billigere, for at de kunne beholde lejligheden, men *A* fik også tilbuddet. Hvis de havde fået den til 3 mio. kr., ville han gerne være blevet i lejligheden, men da havde det ikke været så relevant for dem at købe den. Det var gensidigt, og han var klar over, at han forærede dem 1 mio. kr. i så fald. Han kan ikke sige, hvorfor gælds-brevet blev lavet. Han ved ikke, om han skulle have de penge, der fremgår af gælds-brevet.

I gælds-brevet fremgår, at han forærer noget af gælds-brevet som gaver til *B* og *C*. Der har også været gaver til hans tre børnebørn, men han ved ikke, hvor mange af børnebørnene, der fik en gave. Det kan han ikke svare på. Han har ikke fortalt *B's* børn, at han har givet dem en gave. Han har talt med børnebørnene, efter at gaverne er givet, og de har ikke sagt tak, og han har ikke talt med dem om gaver. Han har betragtet gælds-brevet som et papir på, at få sagen bragt ud af vejen.

Der kom ikke en konkursbegæring fra *A*, da de solgte deres fordring til et andet firma, som *B* fik en aftale med om betaling. *B* ville indfri dette skyldige beløb for ham for at hjælpe ham, da han ingen penge havde på det tidspunkt.

B og C betalte for ham, og han husker ikke, om der er lavet gældsbreve om det.

Han har talt med B om, hvad der skulle foregå i dag. Det har været i 2018, at B har lagt penge ud for ham, og han mener, at han vist nok har skrevet under på gælds brevet.

A kom i 2017 og lod ham underskrive et gælds brev. A tvang ham til det. Hans kæreste var vidne til det. Han var i fogedretten i februar 2018. Der var et oplæg fra A om gælds brevet et års tid forud herfor. Han var i fogedretten i februar 2018, og det var underskrevet i december 2017.

Efter, at B og C havde solgt lejligheden, har han ikke talt med dem om, at han skulle have nogen af disse penge, da de hjalp ham i den situation, hvor han var presset. Man kan måske sige, at han har givet dem 1 mio. kr., da de har hjulpet ham, hvorfor det har været ret og rimeligt, at de kunne få det ud af det.

A har også hjulpet ham økonomisk, men han kan ikke sige, hvad forskellen på beløbene er.

Parternes synspunkter

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

" Det gøres gældende,

at D, der er far til sagsøger og sagsøgte 1 samt svigerfar til sagsøgte 2, hensidder i uskiftet bo efter J, der afgik ved døden den 3. januar 2011. Sagsøger har begæret skifte af det uskiftede bo,

at de sagsøgte fik lejligheden matr.nr. Farum by, Farum, beliggende 3520 Farum overdraget for kr. 2.425.000,00 ved skøde tinglyst den 15. januar 2018 med overtagelsesdag 1. januar 2018,

at ejendommen helt tilbage til 18. marts 2017 var vurderet til kr. 2.995.000,00,

at de sagsøgte har videresolgt ejendommen for kr. 3.000.000,00,

at stævningsbeløbet fremkommer ved forskellen mellem salgspris til tredje-mand kr. 3 mio. og købspris kr. 2.425.000,00 eller kr. 575.000,00 samt, at der ved købet fra D blev udstedt et gælds brev stort kr. 428.000,00, hvilket

beløb er nedskrevet dels med gave i 2017 på kr. 210.700,00 og ved gave i 2018 på kr. 215.400,00 i alt gave kr. 426.100,00,

at den af sagsøger fremsatte provokation vedrørende eftergivelsen af de 428.000,00 kr. rettelig kr. 426.100,00 alene er sket over for de sagsøgte samt om der er indgivet gaveanmeldelse er ikke opfyldt, hvorfor det må lægges til grund, at eftergivelsen er sket som gaver over for de sagsøgte,

at oplysninger om at de sagsøgte har hjulpet med indfrielse af poster dels ikke ses dokumenteret, dels bemærkes at der jo ikke i øvrigt er redegjort for, om hele det beløb, der skulle være stillet sikkerhed for, er anvendt til indfrielse af overtage gæld,

at det ikke fra de sagsøgtes side er gjort gældende, at der ikke er givet en gave.

at de givne gaver er i misforhold til boets formue, og

at spørgsmålet om hvorvidt sagsøger måtte have været blevet tilbudt at overtage ejendommen er uden betydning."

B og *C* har i deres påstandsdokument anført følgende:

" Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gør *B* og *C* gældende, at *A* ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er ydet gaver på et beløb på i alt 1.001.100 kr.

Gælds brevet (bilag E) er afdraget med gaver, således som det fremgår af bilag F, men der er ikke ydet gaver derudover. Der er ikke under sagen fremlagt dokumentation for, at lejlighedens markedsværdi ved overdragelsen til *B* og *C* i januar 2018 var andet end det beløb på 2.425.000 kr., som lejligheden blev overdraget for. Bilag 2 viser intet andet, end at en ejendomsmægler i marts 2017 har foreslået at udbyde lejligheden til salg for 2.995.000 kr.

Der er ikke under sagen fremlagt dokumentation for det uskiftede bos størrelse ved etableringen i 2011.

Overdragelsen af lejligheden til *B* og *C* skete for at undgå en truende tvangsauktion. Som det fremgår af bilag C kunne *D*'s gæld opgøres til ca. 2,25 mio. kr., han havde ingen likviditet til rådighed, og han skyldte bl.a. terminer og ejendomsskatter.

D, som nu er 79 år gammel, havde et stærkt ønske om at kunne blive boende i lejligheden. Lejligheden og ejendommen er handicap- og ældrevenligt indrettet, og hans kæreste boede lige ved siden af. D's ønske blev imødekommet ved, at B og C overtog lejligheden. A fik i den forbindelse tilbudt at overtage lejligheden på nøjagtig samme vilkår som B og hans hustru, hvilket A imidlertid ikke ønskede, jf. bilag G.

A ønskede tilsyneladende heller ikke at hjælpe med at sikre D's mulighed for at blive boende i lejligheden men indledte bl.a. inkassosager med henblik på at inddrive sit eget tilgodehavende.

D's helbred blev væsentligt dårligere i løbet af 2018. Det skyldes bl.a., at A førte inkassosager imod ham og anmodede om at få ham sat under værgemål, jf. bilag B. D måtte derfor opgive at blive boende i lejligheden, hvorefter den blev solgt, jf. bilag H.

Ved vurderingen af om der er sket misbrug af det uskiftede bo må der tillige lægges vægt på, at B og C i forbindelse med overdragelsen indfrie væsentlige dele af D's gæld.

Henset til (1) det uskiftede bos størrelse, (2) perioden hvor D har været i uskiftet bo og (3) baggrunden for og karakteren af de foretagne dispositioner, er der efter en samlet vurdering ikke sket misbrug af det uskiftede bo."

Rettens begrundelse og resultat

Efter det oplyste havde D et stærkt ønske om at blive boende i lejligheden i Farum, men da han ikke havde råd til det, købte B og C lejligheden af D den 23. december 2017, og de overtog gælden i lejligheden.

Det fremgår af arvelovens § 31, at har den længstlevende ægtefælle af boet givet gaver eller arveforskud, hvis værdi stod i misforhold til boets formue, kan en livsarving kræve dispositionen omstødt, hvis modtageren eller den begunstigede vidste eller burde vide, at ægtefællen var i uskiftet bo, og at dispositionen stod i misforhold til boets formue.

Efter det oplyste har D givet gaver til B og C og deres børn i 2017 og 2018 for et samlet beløb på 426.100,00 kr.

Der er ikke fremlagt dokumentation for det uskiftede bos størrelse ved etableringen i 2011, der har ikke været foranstaltet syn og skøn, og der er ikke frem-

lagt dokumentation for, at lejlighedens markedsværdi ved overdragelsen til *B* og *C* var et andet beløb end 2.425.000 kr. Der foreligger alene et brev af 8. marts 2017 fra en ejendomsmægler, der har foreslået at udbyde lejligheden til salg for 2.995.000 kr.

På baggrund heraf finder skifteretten det ikke for godtgjort, at der er givet en gave til de sagsøgte ud over 426.100,00 kr.

Skifteretten finder ikke, at en gave i den størrelsesorden står i misforhold til boets formue.

På denne baggrund findes *A* ikke at have bevist, at der er ydet en gave til *B* og *C*, som kan kræves omstødt i medfør af arvelovens § 31.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 68.750 kr. Det er oplyst, at *B* og *C* ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, *B* og *C* frifindes.

A skal inden 14 dage til *B* og *C* betale 68.750 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 10. marts 2021

Sag BS OLR
(15. afdeling)

(advokat ^A K)

mod

^B

og

(advokat ^C F for begge)

Skifteretten i Lyngby har den 12. juli 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-LYN).

Landsdommerne Kåre Mønsted, Anne Thalbitzer og Nina Fischer Rønde (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, ^A har nedlagt påstand om principalt, at ^D's gave til ^B og ^C på 1.001.100 kr. omstødes, subsidiært at ^D's gave til ^B og ^C på mindre end 1.001.100 kr. omstødes, i det hele således at det omstødte beløb forrentes med procesrente fra sagens anlæg.

De indstævnte, ^B og ^C, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår for landsretten yderligere blandt andet, at **D** i forbindelse med, at hans ægtefælle, **J**, afgik ved døden, indgav en fællesboopgørelse af 8. februar 2011, hvori værdien af det uskiftede bo blev opgjort til ca. 2,2 mio. kr.

Det fremgår endvidere, at advokat **L** på vegne af **H**, som havde fået tiltransporteret et krav mod **D** fra Bank A/S, ved brev af 27. juni 2018 rettede henvendelse til **B** vedrørende overdragelsen af **D's** lejlighed. I brevet anførtes, at overdragelsen af ejendommen fandtes at være omstødelig efter konkurslovens regler. I den forbindelse oplyste **B** i en mail af 5. juli 2018, at han og **C** i forbindelse med købet af lejligheden indfrie blandt andet to skyldige terminer og skyldige ejendomsskatter, og at der havde været modtaget varsel om tvangsauktion fra både BRF Kredit og kommunen.

Den 10. august 2018 indgav advokat **M** konkursbegæring mod **D**. Af denne fremgår blandt andet, at det skete med henblik på at etablere en fristdag for omstødelse af overdragelsen af **D's** ejerlejlighed. Der er mellem parterne enighed om, at konkursbegæringen efterfølgende blev tilbagekaldt som følge af, at gælden, der udgjorde 91.233,19 kr., blev betalt.

Endelig har **B** og **C** for landsretten fremlagt en oversigt over deres omkostninger ved salget af lejligheden. Avancen ved salget er i oversigten opgjort til 636.865 kr.

Herudover fremgår nærmere, at **A** i begyndelsen af 2018 forgæves forsøgte at inddrive en gældspost hos **D**, men at **D** i fogedretten den 20. februar 2018 erklærede sig ude af stand til at betale det skyldige krav på 46.735 kr.

Lejligheden blev i henhold til salgsopstilling af 25. oktober 2018 udbudt til salg for 3.150.000 kr. og blev solgt den 29. oktober 2018 for 3 mio. kr.

Forklaringer

A, **B** og **C** har afgivet supplerende forklaring.

A har supplerende forklaret blandt andet, at han ikke har kunne få verificeret, at der manglede 5,5 mio. kr. i den oprindelige fællesboopgørelse.

B har fortalt, at faderens bil er blevet solgt. Dette må være sket efter august 2018.

D har i alt tre børnebørn, hvoraf han er far til det ene barnebarn, mens **B** og **C** er forældre til de to øvrige børnebørn. Hans barn har ikke modtaget pengegaver af **D**, og da han i 2019 talte med **B**'s børn, oplyste de, at de heller ikke havde modtaget pengegaver fra **D**.

Han har indgivet konkursbegæring mod **D**, men dagen før, at de skulle i skifteretten, blev faderens gæld til ham indfriet. Der har været flere sager mellem ham og **B**, herunder en politianmeldelse mod **B** for datamisbrug. Politiet har henlagt sagen.

Pengene fra denne sag skal tilbage til **D**.

B har supplerende forklaret blandt andet, at **D** rettelig fik konstateret Parkinson i foråret 2018, og at han fik anvist en plejehjemsplads den 27. november 2018

Faderens bil var leaset, og bilen er blevet afleveret tilbage til leasingselskabet.

Han og **C** har betalt **D**'s kreditorer, herunder **A** for at afværge de konkursbegæringer, der har været indgivet mod **D**. De har lånt **D** midlerne til at indfri sin gæld, og der er i den forbindelse blevet oprettet et gældsbeholdning.

De talte med advokat **I** i forbindelse med overvejelserne om at overdrage lejligheden til dem. Forud for overdragelsen talte de om lejlighedens værdi. De antog, at den var mellem 2,8 og 2,9 mio. kr. værd, hvis den skulle sælges i fri handel. De anbefalede derfor faderen at sælge lejligheden, men det ville han ikke. Den seneste vurdering blev lavet af EDC mæglerne i marts 2017.

Han har lavet den fremlagte opgørelse af avancen fra salget af lejligheden sammen med **C**.

Den redegørelse, som er sendt til Retten i Lyngby, er skrevet af ham i samarbejde med **D**.

De overtog oprindeligt lånet i lejligheden og konverterede det efterfølgende til et afdragsfrit lån med en lavere rente. Han mener, at gælden blev indfriet med betaling af 2.016.000 kr. **D** betalte 11.500 kr. i husleje med tillæg af 1.000 kr. i depositum om måneden. Der var indbetalt i alt 10.000 kr. i deposi-

tum, da lejligheden blev solgt. Pengene blev brugt til at afskrive på

D's gæld til dem. Han kan ikke huske, hvilket gældsbrief, de nedskrev med pengene fra depositummet.

Det kan godt passe, at de betalte 6.200 kr. om måneden for lånet i lejligheden. Differencen mellem huslejen og udgifterne til betalingen af lånet blev brugt til at betale D's øvrige udgifter, herunder forbrugsudgifter, tv og telefon. D ansøgte om boligtilskud på baggrund af huslejen på 11.500 kr. Deres børn har endnu ikke modtaget pengene givet af D. De står på en konto og afventer udfaldet af denne sag.

Han og C er sambeskattet. Det er derfor uden betydning, at han har betalt skatten som følge af salget af lejligheden.

Han mener, at de i fællesskab med D fastsatte prisen på lejligheden, således at den blev solgt for restgælden med tillæg af de skyldige terminer og ejendomsskat. Der blev løbende lavet gældsbriefe for de penge, som de har afholdt til betaling af terminer og ejendomsskat.

Gaverne, givet til hans familie og som gældsbriefet blev nedskrevet med, svarer til det, som D skattefrit hvert år kan give familiemedlemmer i gave.

C har supplerende forklaret blandt andet, at det var hendes chefer, revisor og revisor som vejledte hende om det omvendte forældrekøb. foreslog konstruktionen med at forhøje købesummen med de skattefrie familiegaver fordelt på to år.

Kredit ønskede, at de skulle overtage det eksisterende lån. Hun havde ingen indsigt i, hvad lejligheden var værd. Hun kan ikke huske, om hun var overrasket over prisen på lejligheden, da den blev sat til salg i oktober 2018.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført blandt andet, at der ved D's overdragelse af ejerlejligheden til under handelsværdi blev givet en gave til B og C, og at der herved skete misbrug af det uskiftede bo, hvilket understøttes af, at det uskiftede bo blev insolvent, og at B og C afværgede D's konkurs, efter de blev gjort bekendt med, at dispositionen formentlig var omstødelig efter konkurslovens regler. Det er videre anført, at der ved afgørelsen af, om gaven stod i misforhold til boets formue, skal lægges vægt på boets størrelse på tidspunktet, hvor gaven blev givet, og ikke på boets oprindelige værdi.

B og *C* har anerkendt, at de modtog gaver for 426.100 kr., men har anført, at *A* efter en helhedsvurdering af værdien af gaverne overfor værdien af boet på etablerings- og dispositionstidspunktet samt baggrunden for de ydede gaver, ikke har godtgjort, at gaverne stod i misforhold til boets størrelse.

En eventuel omstødelse kan maksimalt udgøre nettofortjenesten på 636.865 kr., som *B* og *C* opnåede ved salget af lejligheden, men *A* har ikke godtgjort, at lejlighedens markedsværdi oversteg 2,425 mio. kr., og derfor heller ikke godtgjort, at der er ydet gaver for mere end de anerkendte 426.100 kr.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår, at *D* ved købsaftale af 23. december 2017 overdrog sin lejlighed til *B* og *C* med virkning fra den 1. januar 2018. Købesummen udgjorde 2.425.000 kr., der blev berigtiget ved, at *B* og *C* overtog realkreditlånet i lejligheden på 1.997.000 kr., og at der samtidig blev udstedt et familielån på 428.000 kr. svarende til den kontante udbetaling. Familielånet blev – bortset fra et beløb på 1.900 kr. – indfriet ved, at *D* henholdsvis den 30. december 2017 og den 2. januar 2018 ydede afgiftsfrie gaver til *B* og *C* samt deres to børn.

Også efter bevisførelsen for landsretten lægges det til grund, at lejligheden blev overdraget med henblik på at imødekomme *D*'s stærke ønske om at blive boende i lejligheden, uanset at han ikke længere havde råd hertil. Han havde således gennem en periode på 1½ år ikke været i stand til at betale terminsydelser og ejendomsskatter, og såvel kommunen som realkreditinstituttet havde varslet tvangsauktion over lejligheden.

Efter det oplyste udgjorde lejligheden *D*'s eneste væsentlige aktiv på overdragelsestidspunktet, mens han samlede gæld udgjorde omkring 2.250.000 kr. Der er heller ikke for landsretten foretaget syn og skøn vedrørende lejlighedens værdi på overdragelsestidspunktet, men *B* har for landsretten forklaret, at lejligheden efter hans vurdering under normale omstændigheder ville kunne være blevet solgt for mellem 2,8 og 2,9 mio. kr. i fri handel.

Kåre Mønsted og Anne Thalbitzer udtaler herefter:

Vi finder efter en samlet vurdering af de konkrete omstændigheder, herunder at der var varslet tvangsauktion over lejligheden, og at formålet med overdragelsen var at imødekomme *D*'s stærke ønske om at forblive boende i sin lejlighed, ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse *D*'s overdragelse af lejligheden til *B* og *C* for 2.425.000 kr.

for et sådant misbrug, at overdragelsen kan omstødes som en uforholdsmæssig gave efter arvelovens § 31.

Derimod finder vi, at de 426.100 kr., som B og C har anerkendt samlet at have modtaget i gave fra D i tilknytning til overdragelsen af lejligheden, og som bevirkede, at D blev insolvent, stod i misforhold til boets formue, og at ydelsen af disse gaver derfor skal omstødes i henhold til arvelovens § 31.

Herefter, og da rentepåstanden ikke er bestridt, stemmer vi for at tage A 's subsidiaire påstand til følge, således at D 's gaver til B og C på i alt 426.100 kr. omstødes, og således at beløbet forrentes med procesrente fra sagens anlæg.

Nina Fischer Rønde udtaler herefter:

Da lejligheden på tidspunktet for overdragelsen til B og C var D 's eneste – og ikke uvæsentlige – aktiv, og da han blev insolvent ved overdragelsen, stod overdragelsen i misforhold til boets formue og kan derfor omstødes i henhold til arvelovens § 31.

Lejligheden blev i oktober 2018 videresolgt til tredjemand, og værdien af gaveelementet i overdragelsen af lejligheden skal derfor opgøres.

D har forklaret, at han med overdragelsen af lejligheden gav B og C en gave på 1 mio. kr. Henset til, at overdragelsen af lejligheden alene skete med henblik på, at D kunne blive boende i lejligheden, var der på overdragelsestidspunktet såvel en latent ejendomsavancebeskatning som forventede udgifter til videresalg af lejligheden. På denne baggrund finder jeg, at det samlede gaveelement ved overdragelsen af lejligheden skønsmæssigt kan fastsættes til 600.000 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at gaverne fra D til B og C på 426.100 kr. omstødes. Beløbet forrentes med procesrente fra sagens anlæg den 22. november 2018.

Efter sagens udfald skal hver part bære egne omkostninger til advokatbistand for både byretten og landsretten, og parterne skal ligeligt dele udgiften til retsafgift, jf. retsplejelovens § 313, stk. 1. A har i retsafgift for begge retter betalt i alt 31.560 kr. B og C skal dække halvdelen heraf eller 15.780 kr.

THI KENDES FOR RET:

Skifterettens dom ændres, således at D' 's gaver til B
og C på i alt 426.100 kr. omstødes. Beløbet forrentes med
procesrente fra den 22. november 2018.

B og C skal inden 14 dage til A
betale 15.780 kr. til dækning af sagsomkostninger. Beløbet forrentes i
medfør af rentelovens § 8 a.