

B214600P – RSL/PS

T:FA

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 24. juni 2014 af Østre Landsrets 17. afdeling (landsdommerne Thomas Lohse, Henrik Bitsch og Anne Birgitte Fisker).

17. afd. nr. B-2146-13:

[redacted] M
(advokat Eva Tofteberg Persson)

mod
[redacted] H
(advokat Finn Sandgaard)

Helsingør Rets dom af 22. marts 2012 ([redacted]) er anket af [redacted] M med påstand om frifindelse.

Indstævnte, [redacted] H, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Spørgsmålet i denne sag er, om [redacted] M S halvdelen af ejendommen, [redacted] X er erhvervet og ombygget for hendes særemidler, og som følge deraf er særeje. Ejendommen blev erhvervet med overtagelsesdag den 1. december 2001 af [redacted] H og [redacted] M i fællesskab, og de ejer hver en halvdel.

Af ejendommens købesum på 2.840.000 kr. blev 190.000 kr. betalt kontant, mens restbeløbet på 2.650.000 kr. blev deponeret. Parterne er enige om, at der efterfølgende blev brugt cirka 1.800.000 kr. på ombygning af ejendommen. Af tingbogsattest af 2. juni 2014 fremgår, at der er optaget 3 realkreditlån i ejendommen på henholdsvis 2.274.000 kr., 1.618.000 kr. og 816.000 kr.

Der er fremlagt udvalgte kontoudtog vedrørende nogle af parternes konti. Af kontoudskrifter for konto nr. 6265 140 686 "boligskift-konto" fremgår blandt andet, at kontoen den 14. september 2001 gik i minus med 190.000 kr., da den kontante del af købesummen blev hævet. Den 19. november 2001 blev der indsat 800.000 kr., og der er enighed om, at dette beløb er a conto arv fra [redacted] far. Den 30. november 2001 blev der yderligere indsat 2.260.634,43 kr., som hidrørte fra et lån, der blev optaget ved købet af ejendommen, og samme dag blev der udstedt en check på 2.650.000 kr. i forbindelse med deponering af restkøbesummen.

[redacted] oprettede i forbindelse med udbetaling af arven efter sin far konto 4372 850 987 kaldet "arvekontoen". Af kontoudskrift nr. 3, der dækker perioden 31. december 2001 til 31. december 2002 fremgår blandt andet, at startsaldoen var 2.085,85 kr. Den 14. juni og den 3. september 2002 blev der i alt indsat 1.965.099,25 kr. hidrørende fra arv. Der blev i perioden endvidere købt aktier for 885.549,43 kr. og overført 400.000 kr. til en gevinstopsparing og 300.000 kr. til en ratepension - begge konti tilhørende [redacted]. Den 31. december 2003 var saldoen på kontoen 440.399,31 kr.

Der er endelig fremlagt en række årsopgørelser for parterne for at belyse deres indtægts- og formueforhold. Af disse fremgår, at [redacted] under punktet "Pengeinstitutter/obl./pante" i 2001 havde 76.837 kr., i 2002 1.561.157 kr. og i 2004 1.113.389 kr.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende partsforklaringer.

[redacted] har supplerende forklaret bl.a., at det ikke er korrekt, når det i byretsdommen anføres, at han finansierede sit køb af en lejlighed med det omtalte lån på 816.000 kr. Han finansierede lejligheden ved særskilte lån. Han var i 2001 salgsschef i [redacted].

var da ledig. Han tjente i perioden fra 2001 – 2005 ca. det dobbelte af, hvad hun tjente. De boede i [redacted] i socialt boligbyggeri, før de købte ejendommen på [redacted]. De havde boet i [redacted] i tre år. De havde solgt en ideel anpart af en ejendom på [redacted] i slutningen af 90'erne. De købte aktier for en del af provenuet fra [redacted]

De havde ikke ved købet af [redacted] X penge til udbetalingen. De fik en særskilt kredit i banken. Restkøbesummen blev finansieret ved et lån i euro. Der blev udstedt en noget større check, og differencen kom fra [redacted] H's arv. Eurolånet blev senere konverteret til et rentetilpasningslån på 2.274.000 kr. Desuden optog de senere ombygningslån. De mange omprioriteringer var efter fælles beslutning. Han vidste ikke meget mere om dette, end hun gjorde. Det var noget, de løbende drøftede. Han styrede den fælles økonomi og budgetkontoen, men ikke [redacted] H's egne konti. Generelt har de optaget afdragsfrie lån. Renter, der betales kvartalsvis, blev betalt af hans lønindkomst. Det samme gjaldt ejendomsskatter og andre ejendomsudgifter, mens almindelige leveomkostninger blev betalt af Birgittes lønindkomst. Da de havde boet i huset i ca. 2 år, besluttede de sig for at bygge om. Det var en lang proces med flere arkitekter. Oprindeligt var tilbuddet 1 million kr., men da der også blev mulighed for at udvide kælderens, steg prisen til ca. 1,3 millioner kr. Efter en tvist måtte de betale yderligere ca. 400.000 kr. til entreprenøren. Lånet på 1,6 millioner kr., der er anvendt til betaling af ombygningen, er optaget i 2003 eller 2004. De optog et større lån end nødvendigt for at få en "buffer" i forhold til den forventede udgift. Det yderligere lån på 816.000 kr. optog de for at kunne betale ekstraregningen for entreprisen og for fortsat at have en "buffer". [redacted] fik noget tilbage af sin arv, ca. 600.000 kr. Det var nok også til dækning af, at hun lagde ud til udbetaling.

De 284.000 kr. kontant, som er hævet på hendes arvekonto i 2003, er både brugt til ombygning og til dagligt forbrug, rejser etc. Han har ikke selv betalt kontante beløb i forbindelse med ombygningen. [redacted] H har dokumenterne om deres lån. Hun har fået alle papirer. Han holdt i 2008 op med at betale på huset. Hun bor der stadig, men huset er sat til salg for 6,7 millioner kr. [redacted] M og bankrådgiveren havde rådighed over arvekontoen, og han havde ikke nogen indflydelse på det. Han vidste, hvornår hun fik udbetalt arv, men så ikke konto-udtog. Han vidste ikke detaljer om anvendelsen, herunder ikke, at hun har købt aktier i større omfang og indskudt penge på en ratepension. Hun har også købt en bil for faderens penge. Han har ikke haft egen bil, han havde en firmabil. Det var banken, der sørgede for tilbageførsel til [redacted] H

De havde en del aktier, da de købte [redacted] X De ville ikke have haft penge til udbetalingen, hvis [redacted] M ikke havde fået et arveforskud. De ville gerne beholde aktierne, derfor blev de ikke solgt. Regninger vedrørende ombygningen etc. blev først betalt af [redacted] M men derefter optog de nye lån, og pengene blev betalt tilbage til hende. Entreprenøren fik ikke sikkerhed i låneprovenu. [redacted] M var med til alle møder om omprioritering. Køb af fælles aktier var en fælles beslutning, de talte også om hvilke aktier, de skulle købe. Han var ikke med til at beslutte, hvilke aktier hun købte til sin egen beholdning. [redacted] M og hendes far var meget interesserede i aktier. Appellanten har efter fraflytning fortsat betalt ejendomsværdiskat og trukket renter fra i skat. Han har udstedt et ejerpantebrev i [redacted] X [redacted] til et finansselskab efter dommen i Helsingør ret. Det underliggende lån er på 1 million kr.

[redacted] har supplerende forklaret bl.a., at der ikke var midler af betydning tilbage fra deres ejendomssalg, da de købte [redacted] X De havde allerede solgt de aktier, de havde købt. De fik et boligkøbsbevis, da de skulle købe hus. De fik at vide, at de kunne købe hus for 2.200.000 kr. De havde ikke kunnet købe uden de 800.000 kr., hun fik i a conto arv. De byggede om for 1.075.000 kr. De valgte efterfølgende yderligere at lave kælder og nyt tag, og der kom ekstraregninger på ca. 900.000 kr. I forbindelse med ombygningen betalte hun regninger for cirka 540.000 kr. af sin arv. Efter en retstvist betalte de et yderligere beløb, så samlet kom ombygningen til at koste ca. 1.900.000 kr.

Appellanten styrede deres økonomi fra sin arbejdscomputer. Han havde helt bestemt adgang til hendes konti, herunder den såkaldte arvekonto. Da der ikke var Nemid dengang, havde hun ingen indsigt i, hvad han foretog sig. Appellanten havde den direkte kontakt til banken, men hun har været med til at sige ja til konverteringer og låneoptagelser. Det var primært ham, der tog stilling til, hvad der skulle optages af lån. Appellanten sagde, at bankrådgiveren rådede dem til at investere friværdien i aktier. Pengene fra lån i huset, det vil sige de 1.600.000 kr. og de 816.000 kr. er dog gået til almindeligt forbrug. Flere af omprioriteringerne fandt sted sent i forløbet, da de allerede var ved at blive skilt. Hun har endda af sin arv betalt udbetalingen på hans lejlighed. Hun modtog løbende gaver fra sin mor og en beskeden løn fra sin fars virksomhed, så hendes nettoindtægt var nok næsten lige så stor som hans. De havde et stort forbrug. Hun har også betalt penge ind på hans pensionsordning. Det var lidt tilfældigt på hvilken konto, låneprovenu blev sat ind. De har aldrig talt om, at hun skulle have sit særeje tilbagebetalt. De 740.000 kr., som indgik på

hendes arvekonto, skulle blandt andet dække hendes betaling af en rate til byggefirmaet i forbindelse med ombygningen.

~~_____~~^X er sat til salg for 6,5 millioner kr. Der er 4,7 millioner kr. i pantegæld udover det ejerpantebrev, som han har lyst. De yderligere lån på i alt 2.418.000 kr. var ikke til brug for byggeriet, men fordi de skulle belåne friværdien. Det var i 2004 - 2005, da friværdien var vokset betydeligt. De blev ikke brugt til ombygning. De aktier, hun købte for cirka 850.000 kr. af sin arv i 2002, blev solgt, og provent blev brugt til betaling af ombygningen. Ombygningen var først helt færdig i 2004, og det indestående, der var på hendes konti ultimo 2003, er også brugt til ombygningen. Hun husker ikke, hvem der købte aktierne i 2002. Det kan dog godt være, at hun selv har købt dem ved at ringe til banken. Hun har selv indbetalt på sin ratepension, men hun ved ikke, om det er hende selv, der har indsat penge på hendes gevinstopsparingskonto. Hun havde ikke selv noget billån, men købte på et tidspunkt en bil kontant. Det billån, hun har indfriet, vedrørte appellantsens bil. Det var ikke reelt en firmabil, firmaet betalte bare de løbende udgifter. Appellantsens advokat, der førte sagen i byretten, har fået kopi af alle dokumenter og kontoudskrifter. Forinden havde appellanten fjernet disse dokumenter fra ejendommen på ~~_____~~^X og det kostede stort besvær at få dem tilbage. Der manglede næsten halvdelen, så hun måtte afholde udgifter til banken for at rekonstruere det.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen, herunder navnlig udskrift vedrørende boligsjift-kontoen sammenholdt med parternes forklaringer, lægger landsretten til grund, at betalingen for købet af ejendommen ~~_____~~^X der skete ved en kontant udbetaling på 190.000 kr. og en check på 2.650.000 kr., blev finansieret ved et låneprovenu på cirka 2.260.000 kr. hidrørende fra et lån optaget af ægtefællerne i forening med pant i ejendommen og et beløb på 580.000 kr. hidrørende fra ~~_____~~^{H.2} arv.

Efter bevisførelsen er det ikke godtgjort, at differencen mellem a conto arven på 800.000 kr., der blev indsat på boligskift-kontoen, og de ovennævnte 580.000 kr., der utvivlsomt medgik til betaling af ejendommen, tillige er anvendt til købet af ejendommen.

Allerede af denne grund kan ^{M's} [redacted] halvpart af ejendommen, der blev erhvervet for en samlet købesum af 2.840.000 kr., ikke anses for for størstedelens vedkommende at være erhvervet af hendes særejemidler og tilhører hende derfor ikke som særeje.

^{M's} [redacted] frifindelse påstand tages herefter til følge.

^M [redacted] skal betale sagsomkostninger for begge retter til ^M [redacted] med i alt 123.100 kr. Beløbet omfatter 23.100 kr. til dækning af udgift til retsafgift og 100.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

Thi kendes for ret:

^M [redacted] frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal ^M [redacted] betale 123.100 kr. til ^M [redacted].

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den



Udskrift af retsbogen

DOM

Afsagt den 22. marts 2012 i sag nr. SKS 477/2012:

Ægtefælleskifte

[Redacted]

mod

[Redacted]

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er opstået under deling af parternes fællesbo, vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt sagsøger [Redacted] er berettiget til at udtage halvdelen af ejendommen [Redacted] som hendes særeje.

Sagsøgeren [Redacted] nedlagt påstand om, at sagsøgte [Redacted] skal anerkende at den sagsøgeren tilhørende ideelle halvdel af ejendommen [Redacted] tilhører hende som hendes særeje og således ikke skal indgå i fællesbodelingen.

Sagsøgte [Redacted] har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Parterne indgik ægteskab den [Redacted] 1999. Den 30. januar 2008 blev parterne skilt ved bevilling. [Redacted] far afgik ved døden den 26. juni 2000. I henhold til testamente af 22. januar 1998 havde han bestemt, at al arv, der tilfaldt hans døtre skulle være fuldstændigt særeje. Sagsøger arvede i alt fra faderen godt 2.6 mio. kr. i kontanter og en aktiebeholdning på ca. 150.000 kr. Ved endeligt skøde overtog ægtefællerne den 1. december 2001 for 2.840.000 kr. ejendommen på [Redacted] blev der foretaget en større ombygning af ejendommen. Ejendommen, der er vurderet til en værdi på 8.600.000 kr., er belånt med ca. 4.800.000 kr.

Bevisførelse

Udover de i sagen fremlagte bilag, har bevisførelsen alene bestået af parternes forklaringer.

M
 har forklaret, at hun mødte sagsøgte i marts 1994. De boede indtil de købte ejendommen på i et socialt boligbyggeri. De havde tidligere solgt en ejendom med et provenu, men før hun arvede, var kontoen tom. Det var udelukkende hendes arv, der gjorde, at de kunne købe . Hun fik først udbetalt 800.000 kr. a conto. Det var fordi, de skulle købe ejendommen. Faderens ejendom var ikke solgt på det tidspunkt. De 800.000 kr. blev brugt som udbetaling og til at betale omkostninger i forbindelse med købet. Huset blev købt, således, at de hver stod for halvdelen. Det talte de ikke om, ligesom der ikke blev nævnt noget om særejet, hverken over for bank eller advokat. Ombygningen startede i 2003 efter at hun havde fået restarven udbetalt i 2002. Ombygningen kostede samlet 1.8 mio. kr. Arbejdet stod færdigt i starten af 2004. Bilag 7 er "arvekontoen", hvor arven blev indsat. Da de var færdige med ombygningen stod der ca. 440.000 kr. på kontoen. Det var M der stod for de økonomiske dispositioner. Hun ved ikke hvorfor, der blev omprioriteret flere gange. Det var noget M og bankrådgiveren aftalte. Den 15. oktober 2007 flyttede M endeligt. tidligere var han flyttet frem og tilbage. Den 15. oktober 2007 havde han købt sin lejlighed. Ved skilsmissen havde hun alene aktier for ca. 300.000 kr. Arvekontoen gik i nul ved udgangen af 2007. Den 30. december 2004 blev der overført 740.000 kr. til hendes arvekonto fra en omprioriteringskonto. Disse penge er bl.a. anvendt til udbetalingen på M lejlighed. Af det provenu, der er fremkommet fra omprioriteringerne har hun alene modtaget de nævnte 740.000 kr. Hun ved ikke, hvor resten er blevet af. I starten af deres ægteskab var hendes løn på . 22.- 23.000 kr. Hun mener ikke, at M da tjente lige så meget, men senere fik han en højere løn end hende. Hun har lånt Lars 125.000 kr. af de 740.000 kr., som hun modtog fra omprioriteringskontoen. Hun har ikke lånt ud til andre. Der er anvendt ca. 57.000 kr. fra arvekontoen til køb af møbler.

M
 har forklaret, at de havde et provenu på ca. 600.000 kr. fra salget af Tjørneyej. Han ved ikke om der var noget tilbage, da de købte . Han fik mellem 28.- og 30.000 kr. udbetalt i løn, mens H fik 18.-20.000 kr. i 2000. Der blev ikke talt om særeje, da de købte ejendommen. Han var klar over, at hendes arv var særeje. Det er rigtigt, at M arv blev brugt til finansieringen af ombygningen. Der blev optaget kreditforeningslån til erstatning for dette indskud. Han ved ikke, hvor pengene er gået ind. De er ikke gået ind på hans konto. De 2.274.000 kr. blev omlagt i 2005 til et rentetilpasningslån. lånet på 816.000 kr. blev optaget i 2007. Det var et egentlig lån og ikke blot en omprioritering. Provenuet gik ind på en fælleskonto. De penge, som han brugte til køb af lejligheden, troede han var et lån, men det ser ud til, at de stammer fra lånet på de 816.000 kr. De hævede beløb er gået til forbrug. Han betalte i nogen tid halvdelen af ydelserne, men ville ikke medvirke til en omprioritering, før

der var opnået en forligsmæssig løsning. ^M var også involveret i såvel låneomlægninger som optagelse af nye lån. Når der blev oprettet så mange konti (14-24) skyldtes det bankrådgiveren og de mange låneomlægninger. Alle omprioriteringskonti var med to ejere.

Parternes synspunkter

^M har gjort gældende, at hele udbetalingen til købet stammer fra hendes arv, idet ægtefællerne på dette tidspunkt var uden andre midler. Ligeledes er hele ombygningen finansieret med hendes arv, der stort set var opbrugt, da ombygningen var tilendebragt. Det er derfor godtgjort, at en tilstrækkelig stor del af udbetaling og betaling stammer fra ^{M's} særeje, hvorfor det er ubetænkeligt at lægge til grund, at hele hendes halvdel af ejendommen er særeje. De efterfølgende omprioriteringer og låneoptagelser kan ikke føre til noget andet resultat, navnlig ikke, da det er ^M, der har forestået disse, hvorfor den usikkerhed, der er forbundet hermed må komme ham til skade.

^M har gjort gældende, at det er kreditforeningen og ikke ^{M's} særejemidler, der har finansieret handelen. Ingen ved, hvad pengene er brugt til og det må komme hende til skade. Der er ikke i forløbet talt om særejet, der ikke er noteret på ejendommen..

Retten's begrundelse og afgørelse

Det må anses for godtgjort, at samtlige midler til finansiering af købet og ombygningen stammer fra ^{M's} særeje. Betingelserne for at anses hele hendes halvdel som særeje er derfor opfyldt. At der ikke er noteret noget herom, kan, da der er tale om tredjemandsbestemt særeje, ikke tillægges betydning parterne imellem. Skifteretten finder ikke, at de mange efterfølgende omprioriteringer og låneoptagelser, der i det væsentlige er forestået af sagsøgte, kan føre til noget andet resultat. Skifteretten tager derfor sagsøgers påstand til følge.

Vedrørende sagsomkostninger bestemmes, at ^M til ^M skal betale sagsomkostninger med 63.300 kr., hvoraf 18.300 kr. udgør retsafgift, mens resten vedrører udgift til advokatbistand. Der er ved omkostningsafgørelsen taget hensyn til, at sagsøger ikke er momsregistreret.

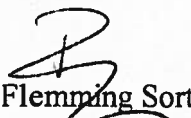
Thi kendes for ret:

Sagsøgte, ^M tilpligtes at anerkende, at den sagsøgeren tilhørende ideelle halvdel af ejendommen ^{M's} tilhører hende som hendes særeje og således ikke skal indgå i fællesbodelingen.

Inden 14 dage betaler sagsøgte i sagsomkostninger til sagsøger 63.300,00 kr.

Flemming Sorth
retsassessor

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Helsingør , den 21. juni 2013.


Flemming Sorth, retsassessor