

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt fredag den 16. april 2010

Sag 12/2010

H

(advokat Nina Nielsen)

mod

M

(selv)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af fogedretten i Holbæk den 28. august 2009 og af Østre Landsrets 7. afdeling den 15. oktober 2009.

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Per Sørensen, Poul Søgaard, Jytte Scharling, Poul Dahl Jensen og Jens Peter Christensen.

Påstande

Kærende, H, har nedlagt påstand om, at fogedrettens kendelse stadfæstes, således at indkærende, M, udsættes af, og hun selv indsættes i ejendommen beliggende X-vej 25, 4440 Mørkøv.

M har påstået stadfæstelse af landsrettens kendelse.

Sagsfremstilling

H har oplyst, at hun den 11. juni 2007 sammen med parrets datter fraflyttede det fælles hjem, ejendommen X-vej 25 i Mørkøv, som hører til hendes bodel. Den 20. december 2007 blev parterne separeret.

Parterne har siden separationen forhandlet om, hvem der skulle overtage ejendommen. Den blev i november 2008 vurderet af Danbolig til 1.995.000 kr., og H har tilbudt M at overtage ejendommen for 1.600.000 kr.

På et møde i skifteretten den 17. februar 2009 aftalte parterne at sætte ejendommen til salg gennem ejendomsmægler. Det blev samtidig aftalt, at M skulle betale terminsydelser, ejendomsskatter mv. på ejendommen. Han erklærede i den forbindelse, at han senest 14 dage før forfaldsdagen ville give meddelelse til H, såfremt en terminsydelse eller ejendomsskatterate ikke ville blive betalt. Boet blev ikke taget under offentligt skifte, men sagen blev i stedet udsat på salgsbestræbelser.

Siden mødet i skifteretten den 17. februar 2009 har M ikke betalt terminsydelser. Ved brev af 28. marts 2009 har han oplyst, at han ikke har til hensigt at betale terminsopkrævninger, såfremt der ikke opnås enighed om salg af ejendommen til ham til en pris på 1.500.000 kr.

Ved fogedrekvisition af 13. maj 2009 anmodede H fogedretten om, at M blev udsat af og hun indsat i ejendommen.

Fogedretten tog ved kendelse af 28. august 2009 anmodningen til følge.

Kendelsen blev indbragt for landsretten, der den 15. oktober 2009 ophævede fogedrettens kendelse og nægtede fogedforretningen fremmet.

Anbringender

H har anført, at ejendommen tilhører hende alene, og at parternes formuefællesskab er ophørt ved separationen den 20. december 2007.

M har ikke ønsket at bruge sin krydsende udtagelsesret, idet han ikke har ønsket at overtage ejendommen til hverken handelsværdien eller et væsentligt mindre beløb. Han har endvidere ikke dokumenteret, at han kan overtage restgælden i ejendommen som enedebitor ved at indhente kreditgodkendelse eller lignende.

M blokerer for salg af ejendommen, idet han vanskeliggør mæglerens arbejde med henblik på salg og præsentation af ejendommen. Hans fortsatte ophold i ejendommen medfører, at hun fastholdes i en urimeligt tyngende økonomisk situation, og at hun udsættes for velfærdstab, idet hendes gæld vokser kraftigt, og hun ikke selv har økonomisk mulighed for at udtage ejendommen.

Der er ikke beskyttelseshensyn eller sociale hensyn, som taler imod, at hendes anmodning om rådighed over ejendommen efterkommes.

M har i sit kæreskrift for landsretten anført, at han ikke kan pålægges at fraflytte ejendommen, så længe den ikke er solgt. Han hæfter fortsat for pantegælden i ejendommen, hvilket gør, at han ikke har mulighed for at erhverve anden ejendom.

Højesterets begrundelse og resultat

H og M er separeret, og ejendommen tilhører Hs bodel. Fællesboet er ikke delt eller taget under offentligt skifte. I en sådan situation vil en udsættelsesforretning i medfør af retsplejelovens § 596 sammenholdt med § 528 kun kunne finde sted under særlige omstændigheder, idet en udsættelse vil kunne foregribe en afgørelse om udtagelsesret, jf. herved skiftelovens § 70 a, stk. 2.

H fraflyttede ejendommen i juni 2007, og parret blev separeret i december 2007. M bor fortsat i ejendommen. Som anført af fogedretten må det lægges til grund, at M ikke har ønsket at gøre brug af den krydsende udtagelsesret, og at han uden anerkendelsesværdig grund modvirker salg af ejendommen. Højesteret finder endvidere, at det må lægges til grund, at Ms fortsatte ophold i ejendommen medfører en væsentlig økonomisk belastning for H. Der foreligger herefter sådanne særlige omstændigheder, at fogedforretningen kan fremmes, og Højesteret stadfæster derfor fogedrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part for fogedret og landsret.

I sagsomkostninger for Højesteret skal M til H inden 14 dage efter afsigelsen af denne kendelse betale 10.000 kr., der forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kærefgiften for Højesteret tilbagebetales til H.