



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt fredag den 1. september 2023

Sag BS-45278/2022-HJR
(2. afdeling)

A
(advokat Henrik Palmkvist)

mod

A/B X
(advokat Janne Glæsel)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 27. oktober 2021 (BS-52615/2019-FRB) og kendelse af Østre Landsrets 7. afdeling den 14. januar 2022 (BS-42885/2021-OLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Reklings, Oliver Talevski, Kurt Rasmussen og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

A har nedlagt påstand om, at sagsomkostningerne for byretten skal forhøjes til 165.000 kr., subsidiært forhøjes til et beløb, der er højere end 35.000 kr.

A/B X har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

A er andelshaver i andelsboligforeningen A/B X og har brugsret til en lejlighed, der oprindeligt udgjorde to andele. Den 1. januar 2019 erhvervede A endnu en andel i andelsboligforeningen med henblik på sammenlægning. Bestyrelsen gav ham den 8. januar 2019 fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse, hvilket han herefter gjorde. Den 12. juni 2019 tilbagekaldte bestyrelsen fuldmagten med henvisning til, at den var meddelt i strid med foreningens forudsætninger om,

hvordan andele kunne sammenlægges. På en ekstraordinær generalforsamling den 3. juli 2019 stemte et flertal af andelsboligforeningens medlemmer nej til spørgsmålet om, hvorvidt det efter foreningens vedtægter var tilladt at sammenlægge mere end to oprindelige andele.

På et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 9. september 2019 blev det besluttet at ekskludere A fra andelsboligforeningen.

Den 20. november 2019 anlagde andelsboligforeningen sag mod A med påstand om, at han skulle anerkende bestyrelsens beslutning om eksklusion, og at han skulle fraflytte og ryddelig gøre de to andelsboliger inden en af retten fastsat frist. Andelsboligforeningen gjorde gældende, at As afvisning af at efterkomme generalforsamlingens beslutning om, at han ikke kunne sammenlægge andelen, berettigede til eksklusionen af ham. Endvidere henviste andelsboligforeningen til, at A ikke rettidigt havde ansøgt om byggetilladelse, og at han i øvrigt havde udvist truende adfærd over for medlemmer af foreningen. Ved sagens anlæg opgjorde andelsboligforeningen sagens værdi til 67.760 kr., svarende til 1 års boligafgift for de to andele.

I svarskrift af 12. december 2019 nedlagde A påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod salg af den andel, han havde købt den 1. januar 2019. Herudover nedlagde han påstand om, at andelsboligforeningen skulle anerkende, at han havde ret til at sammenlægge de to andelsboliger.

Den 7. januar 2020 anmodede andelsboligforeningen om syn og skøn med henblik på belysning af, om en sammenlægning af mere end to oprindelige andele ville forringe værdien af andelsboligforeningens formue.

Den 13. februar 2020 meddelte parterne byretten, at de ønskede retsmægling. Den 17. februar 2020 udpegede retten en retsmægler, og den 15. april 2020 blev der afholdt retsmægling i sagen, som endte uden resultat.

Den 24. juni 2020 udpegede byretten ejendomsmægler og valuar Helle Horn Kramer som skønsmand, der ved skønserklæring af 29. september 2020 svarede på fem spørgsmål, som andelsboligforeningen havde stillet.

Efter forgæves udenretlige forligsdrøftelser blev der den 8. januar 2021 afholdt forberedende telefonmøde med henblik på berammelse af hovedforhandling i sagen.

Herefter fortsatte skriftvekslingen med processkrift 1 indleveret af andelsboligforeningen den 16. april 2021, duplik af 12. juli 2021 indleveret af A, processkrift 2 indleveret af foreningen den 25. august 2021 og sammenfattende påstandsdokumenter fra begge parter henholdsvis den 14. og 15. september 2021.

Sagen blev hovedforhandlet den 29. september 2021. Under hovedforhandlingen blev der afgivet forklaring af fire vidner.

Den 27. oktober 2021 afsagde Retten på Frederiksberg dom i sagen. Ved byrettens dom blev A frifundet for foreningens påstand om eksklusion. Byretten fandt herefter ikke anledning til at tage stilling til As påstand om, at andelsboligforeningen skulle anerkende, at han havde ret til at sammenlægge sine andelsboliger. A blev tilkendt sagsomkostninger med 35.000 kr. Som begrundelse herfor anførte byretten følgende:

”Efter sagens resultat må A anses som den vindende part. A/B X skal derfor betale sagsomkostninger til A for så vidt angår udgiften til advokatbistand.

Vedrørende As udgifter til advokatbistand har parterne under sagen været uenige om sagens værdi. A/B X har anført sagens værdi til 67.760 kr. i overensstemmelse med praksis om opsigelse og ophævelse af lejemål, der fastsættes til et års leje, og har indbetalt retsafgift heraf. A har anført, at sagens værdi skal opgøres i overensstemmelse med andelens værdi.

Retten finder, at det i overensstemmelse med retspraksis, herunder Østre Landsrets kendelse af 31. marts 2017 (FM 2017.117), må lægges til grund, at sagens værdi skal fastsættes som af A/B X anført.

Efter en samlet vurdering af sagens værdi, forløb og udfald findes As udgift til advokatbistand passende at kunne fastsættes til 35.000 kr., der skal betales af A/B X. A er ikke momsregistreret.”

A kærede omkostningsafgørelsen til Østre Landsret, der ved kendelse af 14. januar 2022 stadfæstede byrettens afgørelse. Af kendelsen fremgår:

”Landsretten tiltræder, at der ved fastsættelse af sagsomkostningerne i sager om eksklusion fra en andelsforening bør tages hensyn til, at der ved eksklusion også forudsættes at ske en realisering af andelen, hvorved der fremkommer en modydelse til andelshaveren.

Herefter, og da der ikke foreligger eller er anført omstændigheder, som kan begrunde et andet resultat, tiltræder landsretten byrettens begrundelse og resultat.”

Retsgrundlag

Ved lov nr. 1436 af 22. december 2004 ændredes retsafgiftsloven, således at § 3, stk. 1, fik følgende ordlyd:

”§ 3. Sagens værdi bestemmes efter påstanden i stævningen. Ved fastsættelsen af afgiften efter § 2 bestemmes sagens værdi dog efter påstanden på det tidspunkt, hvor afgiften skal betales, jf. § 2, stk. 4 og 5. Omfatter påstanden flere krav, er sagens værdi den samlede værdi af disse krav, også hvor sagen anlægges af flere sagsøgere eller mod flere sagsøgte. Renter og omkostninger medregnes ikke.”

I lovforslaget hedder det i de almindelige bemærkninger bl.a. (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 110, s. 3039):

”3.2. Lovforslaget indeholder endvidere nogle elementer af mere teknisk karakter. Reglerne om opgørelse af sagens værdi foreslås ændret således, at hvis påstanden er betinget af en modydelse, medregnes kun nettoværdien af påstanden ved beregningen af retsafgiften. Til illustration kan nævnes en aftale om køb af en fast ejendom til 1 mio. kr., hvor sælgeren ikke vil vedstå købsaftalen. Hvis ejendommens værdi på tidspunktet for sagens anlæg kan anslås til 1,2 mio. kr., vil der skulle betales retsafgift af en sagsværdi på 200.000 kr., hvad enten køberen nedlægger påstand om tilskødning af ejendommen mod betaling af 1 mio. kr. eller om betaling af en erstatning på 200.000 kr. Der henvises til betænkning nr. 1436/2004 side 243-244...”

I lovforslagets specielle bemærkninger til § 3 hedder det bl.a. (s. 3042-3043):

”Reglen om, at der ved opgørelsen af sagens værdi, ikke skal tages hensyn til værdien af en modydelse, hvoraf et krav måtte være betinget, foreslås ophævet, jf. pkt. 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Fremover vil der således skulle tages hensyn til værdien af en modydelse, hvoraf et krav måtte være betinget, således at sagens værdi opgøres som nettoværdien af påstanden. Dette medfører en mindre retsafgift end i dag.

...

Det forudsættes i øvrigt, at der fremover ved opgørelse af værdien af sager om fast ejendom - ligesom i andre sager - lægges vægt på den konkrete påstand i sagen og ikke på, hvad der forudsætningsvis skal tages stilling til. Hvis sagsøgeren har nedlagt påstand om tilkendelse af erstatning for sagsøgtes påståede uberettigede ophævelse af en aftale om køb af fast ejendom, er sagsgenstandens værdi således erstatningens størrelse. Det samme gælder, hvor sagsøgeren har nedlagt påstand om erstatning for sagsøgtes påståede misligholdelse af en aftale om køb

af fast ejendom, og hvor kravet bl.a. er afhængig af, om sagsøgerens ophævelse af aftalen var berettiget.”

Lovforslaget bygger i vidt omfang på Retsplejerådets forslag i betænkning nr. 1436/2004 om reform af den civile retspleje III (Adgang til domstolene). I betænkningen hedder det om retsafgifternes beregning bl.a. s. 243 og s. 244:

”Når kravet er betinget af en modydelse, bør værdien af modydelsen imidlertid - i modsætning til i dag - fradrages ved opgørelsen af sagsgenstandens værdi, således at der kun skal betales retsafgift af nettoværdien af påstanden. Hvis parten får medhold i en sådan betinget påstand, vil betingelsen fremgå af domskonklusionen, og et fradrag for modydelsens værdi er således i overensstemmelse med princippet om, at retsafgiften skal betales af det, sagen i formel forstand drejer sig om. Samtidig er det forskellen mellem værdien af kravet og værdien af modydelsen, som parterne reelt tvister om.

...

Retsplejerådets forslag har blandt andet den konsekvens, at sagens værdi vil være den samme, hvad enten sagsøgeren påstår naturalopfyldelse, eksempelvis af et køb, eller sagsøgeren hæver aftalen og påstår erstatning af den positive opfyldelsesinteresse.

...

Som det fremgår ... finder Retsplejerådet, at praksis for opgørelsen af værdien af sager om fast ejendom bør ændres. Efter rådets opfattelse bør der således - i overensstemmelse med hovedprincippet - lægges vægt på den konkrete påstand i sagen og ikke på, hvad der forudsætningsvist skal tages stilling til. Hvis sagsøgeren har nedlagt påstand om tilkendelse af erstatning for sagsøgtes påståede uberettigede ophævelse af en aftale om køb af fast ejendom, er sagsgenstandens værdi således erstatningens størrelse. Det samme gælder, hvor sagsøgeren har nedlagt påstand om erstatning for sagsøgtes påståede misligholdelse af en aftale om køb af fast ejendom, og hvor kravet blandt andet er afhængig af, om sagsøgerens ophævelse af aftalen var berettiget.”

Anbringender

A har anført navnlig, at sagsomkostningsafgørelsen hænger sammen med spørgsmålet om fastsættelse af sagens værdi. Under et kæremål om sagsomkostninger kan Højesteret derfor også tage stilling til, om sagens værdi er opgjort korrekt.

Efter retsafgiftslovens § 3, stk. 1, fastsættes sagens værdi efter den nedlagte påstand. I denne sag angik påstanden eksklusion og en forpligtelse til at fraflytte andelsboligerne. Påstanden var ikke betinget af nogen modydelse, jf. herved

UfR 2011.347 Ø. Sagens værdi skal derfor opgøres til 1.953.400 kr., svarende til den samlede værdi af de to andelsboliger eksklusive forbedringer.

Alternativt skal sagens værdi opgøres efter princippet i retsafgiftslovens § 3, stk. 2, til 677.600 kr. svarende til 10 års boligafgift for de to andelsboliger.

Sagens værdi kan ikke opgøres i medfør af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt., til 67.760 kr. svarende til 1 års boligafgift. Anvendelsesområdet for retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt., er afgrænset til lejeretlige sager, hvilket taler imod en analog anvendelse af bestemmelsen i andelsboligforhold, jf. herved TBB 2004.263/1. Andelsboligforhold adskiller sig markant fra lejeforhold. En eksklusionssag i et andelsboligforhold omhandler ikke alene spørgsmålet om, hvorvidt den ekskluderede skal fraflytte sin bolig, men også spørgsmålet om hvorvidt den ekskluderede skal afstå det formuegode, andelen også er et udtryk for. Den enkelte andel er således udtryk for et aktiv, hvilket en lejebolig ikke er.

Boligydelser i andelsboligforhold er som regel betragteligt lavere, end huslejen er i et tilsvarende boligejemål, og hvis sagens værdi skal opgøres efter en analog anvendelse af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt., vil advokatudgifterne blive udmålt for lavt i forhold til sagens værdi og karakter.

Eksklusionssager i andelsboligforhold er ofte processuelt tunge med omfattende bevisførelse typisk i form af parts- og vidneforklaringer, syn og skøn og dokumentbeviser. Der er således et stort advokatarbejde forbundet med at repræsentere en part i en sag om eksklusion af en andelshaver. Hvis advokatombkostningerne udmåles i forhold til en meget lav sagsværdi opgjort efter en analog anvendelse af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt., vil der ikke blive taget tilstrækkeligt hensyn til f.eks. advokatarbejdets omfang og sagens betydning for sagens parter, jf. herved også Højesterets dom af 7. maj 2008 (UfR 2008.1848).

Selv hvis sagens værdi opgøres som anført af byretten, bør sagsomkostningerne udmåles i den øverste del af salærintervallet i forhold til landsretspræsidenternes vejledende takster. Dette skyldes omfanget af de udvekslede processkrifter, at der har været afholdt syn og skøn, og at der har været forsøgt retsmægling. Herudover har den øvrige bevisførelse været omfattende med fremlæggelse af 39 bilag og forklaringer fra fire vidner.

A/B X har anført navnlig, at sagsomkostninger fastsættes efter retsplejelovens § 316, mens sagens værdi fastsættes efter retsafgiftslovens § 3. Sagens værdi er således fastsat ved selvstændig hjemmel og ved en selvstændig beslutning, som ikke blot har betydning for sagsomkostningerne, men også for bl.a. retsafgifter og appeladgang, jf. bl.a. retsplejelovens § 368. Byrettens beslutning om sagens værdi er ikke kærret særskilt af A, og derfor kan værdien ikke ændres i denne sag, der omhandler fastsættelse af sagsomkostninger.

Hvis Højesteret finder, at kæremålet også omhandler spørgsmålet om sagens værdi, gøres det gældende, at sagens værdi er opgjort korrekt efter en analog anvendelse af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt.

Den nedlagte påstand i sagen mod A var en anerkendelsespåstand om, at han med rette var ekskluderet fra andelsboligforeningen, og at han derfor skulle fraflytte sin bolig. Påstandens formulering lagde op til en vurdering af selve eksklusionen og ikke de afledte konsekvenser i form af salg af andelen og betaling herfor. Retten skulle således ikke tage stilling til konsekvenserne ved eksklusionen, herunder processen og prisen ved et salg af andelen, men alene om eksklusionen var berettiget, og om A derfor havde mistet sin boligret og skulle fraflytte andelen.

Påstandens værdi opgøres ikke til den rene andelsværdi, idet der herved ikke tages højde for den modydelse, som andelshaveren ved en eksklusion vil modtage i form af salgsprovenuet, jf. også forarbejderne til lov nr. 1436 af 22. december 2004 om ændring af lov om retsafgifter (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 110), hvor nettoværdiprincippet blev indført.

Nettoværdien af en påstand, hvor afståelsen modsvares af en kompensation i form af salgsprovenuet, vil være nul. Det betyder dog ikke, at sagens værdi er nul, idet boligretten for den ekskluderede andelshaver fortsat vil have en værdi.

Påstandens værdi kan opgøres til værdien af As boligret. Ved sagens anlæg opgjorde andelsboligforeningen derfor denne værdi efter en analog anvendelse af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, 3. pkt. Andelsboliger er ikke omfattet af lejelovgivningen, men lovgiver har med bestemmelsen i retsafgiftsloven vurderet, hvilken værdi boligretten har. På den baggrund er værdien af boligretten i andelsboligforeningen opgjort til 1 års boligafgift. Boligafgiften udgør den løbende ydelse, som A skal betale for boligretten, hvorfor den kan sammenlignes med leje efter lejelovgivningen.

Det er fast praksis, at der skal være sammenhæng mellem sagens værdi og de udmålte sagsomkostninger. Der skal derfor ikke udmåles yderligere sagsomkostninger, fordi den vindende part har brugt omkostninger, som ikke står mål med selve sagens værdi. Sagen har ikke særlig karakter eller betydning for de involverede parter, som kan føre til forhøjede sagsomkostninger.

Højesterets begrundelse og resultat

Andelsboligforeningen A/B X anlagde i 2019 sag mod andelshaver A med påstand om, at han skulle anerkende at være ekskluderet. Ved byrettens dom af 27. oktober 2021 blev A frifundet og tilkendt sagsomkostninger med 35.000 kr. til dækning af hans udgift til advokatbistand i sagen. I omkostningsafgørelsen

fastsatte byretten værdien af eksklusionspåstanden til 67.760 kr. svarende til 1 års boligafgift. A kærede omkostningsafgørelsen til landsretten, der stadfæstede afgørelsen.

A har nedlagt påstand om, at sagsomkostningerne skal forhøjes, og han har til støtte herfor i første række gjort gældende, at værdien af andelsboligforeningens eksklusionspåstand er 1.953.400 kr. svarende til den samlede værdi af de to andele.

Højesteret bemærker, at A ikke, som anført af andelsboligforeningen, er afskåret fra at få prøvet spørgsmålet om sagens værdi i forbindelse med kære af byrettens omkostningsafgørelse.

Ved fastsættelse af sagsomkostninger skal der i almindelighed tages udgangspunkt i sagens værdi og karakter, men samtidig tages hensyn til det opnåede resultat, betydningen heraf og advokatarbejdets omfang. Det er herved i lovforarbejderne forudsat, at der skal anvendes samme sagsværdi ved sagsomkostningsfastsættelsen som ved beregning af retsafgift. Det er dog samtidig forudsat, at der skal være et rimeligt forhold mellem de sagsomkostninger, der tilkendes til dækning af advokatsalær, og de advokatsalærer, der faktisk betales, jf. Højesterets dom af 7. maj 2008 (UfR 2008.1848).

Efter retsafgiftslovens § 3, stk. 1, 1. pkt., bestemmes sagens værdi efter påstanden i stævningen. Det fremgår af bestemmelsens forarbejder (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 110, s. 3042-3043), at hvis påstanden er betinget af en modydelse, skal værdien af modydelsen fratrækkes, således at sagens værdi opgøres til nettoværdien af påstanden.

Som medlem af andelsboligforeningen ejer A en andel af foreningens formue, hvortil der er knyttet en eksklusiv brugsret til bolig i foreningen. Medlemskabet indebærer herudover bl.a. ret til at udøve indflydelse i foreningen og pligt til at betale boligafgift. Ved en eksklusion ville A skulle fraflytte og afstå sine andele i foreningen, men han ville samtidig modtage værdien af de afståede andele, som hans brugsret knytter sig til.

Højesteret finder på denne baggrund, at værdien af andelsboligforeningens påstand om eksklusion af A må anses for 0 kr.

Sagsomkostningerne i denne sag må herefter fastsættes med udgangspunkt i det opnåede resultat og den økonomiske betydning heraf samt advokatarbejdets omfang. Andelsværdien skal tillægges en vis betydning, idet denne værdi i almindelighed vil være af betydning for parternes interesse i sagen, advokatarbejdets omfang og det med sagsførelsen forbundne ansvar.

Højesteret finder, at sagsomkostningerne for byretten til dækning af udgiften til advokatbistand passende kan fastsættes til 75.000 kr. (inkl. moms). Der er her ved lagt vægt på sagens karakter, det opnåede resultat, parternes interesse i sagen og advokatarbejdets omfang. Værdien af andelene på i alt ca. 1,9 mio. kr. er endvidere tillagt en vis betydning.

THI BESTEMMES:

I sagsomkostninger for byretten skal A/B X betale 75.000 kr. til A.

I kæremålsomkostninger for landsret og Højesteret skal A/B X betale i alt 15.000 kr. til A.

De idømte omkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretskendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæremålsafgiften for landsret og Højesteret skal tilbagebetales.