

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 5. januar 2023

Sag 98/2021

Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS

(advokat Søren Lindahl)

mod

Haveforeningen Frederikshøj

(advokat Rasmus Juvik)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten på Frederiksberg den 19. november 2020 (AS 6-181/2018) og af Østre Landsrets 17. afdeling den 18. juni 2021 (B-871-20).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande

Kærende, Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS, har nedlagt påstand om stadfæstelse af fogedrettens kendelse, således at en tvangsauktion ikke skal respektere § 14 og § 15 i Haveforeningen Frederikshøjs vedtægter.

Indkærede, Haveforeningen Frederikshøj, har nedlagt påstand om stadfæstelse af landsrettens kendelse.

Sagsfremstilling

Sagen udspringer af en tvangsauktionssag mellem Ejendomsformidlingen Sydjylland (pant-haver) og A (skyldner), hvor der er opstået tvist om, hvorvidt Haveforeningen Frederikshøjs vedtægter skal respekteres ved en samlet auktion over en bygning på lejet grund med tilhørende brugsret til en grund i haveforeningen.

A indgik den 30. januar 1999 en grundlejekontrakt med Haveforeningen Frederikshøj. Lejemålet begyndte den 1. februar 1999 og angik havelod nr. ..., gang N, der har nr. i tingbogen. På grunden var opført en bygning, der blev anvendt til helårsbeboelse.

Hun pantsatte efterfølgende bygningen på grunden. Det skete bl.a. ved et pantebrev af 20. januar 2006, der blev tinglyst den 23. januar 2006 (som 1. prioritet) med EIK Bank A/S som panthaver. Pantebrevet blev siden overdraget til bl.a. Kinnerton Mortgage Funds PLC, som var kreditor ved denne sags begyndelse.

På pantsætningstidspunktet var haveforeningens vedtægter som revideret og vedtaget i april 2005 gældende. Af vedtægternes § 14 og § 15 fremgår bl.a.:

”Overdragelse
§ 14

14.1 Ønsker et medlem, som har beboet lejemålet i minimum to år, at udtræde af foreningen, er han berettiget til at overdrage medlemskab og eventuelt hus efter reglerne i stk. 2 til et nyt medlem. Bestyrelsen skal godkende det nye medlem, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

14.2 Fortrinsret til at overtage have skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af medlemmet, såfremt overdragelsen sker til en person, der er beslægtet med medlemmet i lige op- eller nedadgående linie, eller til søskende.
- b) Andre medlemmer, der ønsker at bytte huse internt i haveforeningen.
- c) Andre medlemmer, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede...
- d) Andre myndige personer, der er indtegnet på ekstern venteliste hos bestyrelsen...
- e) Andre, der indstilles af det fraflyttende medlem.

Pris for huse m.v.
§ 15

15.1 Prisen for et eventuelt hus fastsættes ud fra følgende retningslinier:

- a) Ved vurderingen tages hensyn til rimelig anskaffelsespris og senere bekostede forbedringer samt eventuelle værdiforringelser på grund af alder og slitage.
- b) ...

15.2 Sælger opgør prisen efter ovenstående retningslinier.

15.3 Sælgers pris skal godkendes, eventuelt nedsættes efter en besigtigelse af bestyrelsen. Sælger har ret til at lade 2 medlemmer af foreningen deltage i besigtigelsen, uden at disse dog har indflydelse på prisfastsættelsen. Bestyrelsens prisfastsættelse skal omfatte en beskrivelse af husets stand og medfølgende inventar m.v. Desuden skal eventuelle krav til sælger eller køber om ændringer vedrørende hus og have beskrives.

...”

Haveforeningens vedtægter ses første gang at være tinglyst den 22. oktober 2015 og senest den 30. januar 2017.

Den 23. august 2018 fremsatte Kinnerton Mortgage Funds som panthaver anmodning om tvangsauktion over bygningen på grunden med henvisning til udlæg foretaget den 14. juni 2018 for juli og august terminer 2017. I den følgende periode behandlede Fogedretten As indsigelser, og der var forligsforhandlinger mellem hende og panthaveren.

Ved mail af 24. juli 2020 til fogedretten oplyste Kinnerton Mortgage Funds, at pantebrevene i bygningen fra den dato var overtaget af Ejendomsformidlingen Sydjylland.

Ved brev af 17. september 2020 blev haveforeningen indkaldt til et møde i tvangsauktionssagen til den 22. oktober 2020, hvor foreningen indtrådte i sagen. Ved en udlægsforretning den 19. oktober 2020 foretog fogedretten udlæg i As andel i Haveforeningen Frederikshøj med brugsret til havelod nr. Fogeden bemærkede i den forbindelse bl.a., at

”andelen må anses at være et aktiv for skyldner og at have en vis indflydelse på værdien af det pantsatte hus, som står på haveloden.

Fogedretten erklærede, at det registrerede er udlagt til rekvirentens fyldestgørelse ved forauktionering med forbehold for tredjemands bedre ret.”

Udlægsforretningen af 19. oktober 2020 blev ikke kæret.

Ved kendelse af 19. november 2020 fremmede fogedretten tvangsauktionen til salg af bygningen med tilhørende lejerettigheder og bestemte, at vedtægtsbestemmelsen om maksimalpriser ikke skulle respekteres, og at ejendommen skulle sælges til højstbydende. Af kendelsen fremgår bl.a.:

”Efter retsplejelovens § 570, stk. 1, sidste pkt, træffer fogedretten afgørelse i tvister vedrørende spørgsmål om, hvorvidt auktionen kan fremmes på trods af indsigelser om rettigheder, der går forud for nogen, som skal have dækning gennem auktionssalget.

Det må anses at have afgørende betydning for rekvirentens og en auktionkøbers vurdering af værdien af ejendommen, om ejendommen sælges med eller uden lejerettigheder til den grund, hvorpå ejendommen er beliggende, hvem der kan byde på ejendommen, og om der gælder en maksimalpris.

Rekvirentens pantebrev, som er tinglyst den 23. januar 2003, giver alene pant i ejendommen og ikke i grunden, som er lejet.

Ved en udlægsforretning den 19. oktober 2020 foretoges udlæg for rekvirentens krav på 641.252,13 kr. i skyldners andel i Haveforeningen Frederikshøj med brugsret til havelod nr. Fogeden bemærkede i den forbindelse, at andelen må anses at være et aktiv for skyldner og at have en vis indflydelse på værdien af det pantsatte hus, som står på have-lodden. Udlægsforretningen er ikke køret.

Da rekvirenten således har aftalt pant i bygningen og retspant i skyldners lejeret til den parcel, hvorpå bygningen står, kan tvangsauktionen fremmes til salg af såvel bygning som skyldners rettigheder i henhold til lejeaftalen vedrørende parcellen.

Skyldners lejerettigheder i henhold til lejeaftalen er reguleret i vedtægten for Haveforeningen Frederikshøj.

Af vedtægtens § 3, stk. 1, litra a fremgår, at der i foreningen optages medlemmer, som indgår lejemål med foreningen med bestyrelsens godkendelse.

Efter litra f kan endvidere optages som medlem en juridisk person, som har overtaget huset på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. For et sådant medlem gælder særlige vilkår, og medlemmet skal videresælge huset til en person hurtigst muligt og så vidt muligt senest efter 6 måneder efter auktionen.

Vedtægtens § 14 indeholder regler om, at bestyrelsen skal godkende nye medlemmer af foreningen, og at mulighed for at overtage lejemål skal gives i en angivet rækkefølge.

Vedtægtens § 15 indeholder regler om prisfastsættelse af huse på parcellerne i foreningen.

Bilag A til vedtægten indeholder regulering af pant i lejerettigheder. Heraf fremgår blandt andet, at foreningen erklærer sig enig i, at panthaver, bank/realkreditinstitut, kan indtræde i lejekontrakten og kan overdrage lejemålet til tredjemand, hvis panteretten gøres gældende overfor medlemmet. I så fald skal overdragelse til tredjemand ske i overensstemmelse med foreningens venteliste og bebyggelsen på lejemålet vurderes i henhold til vedtægtens bestemmelser herom.

Bilag B til vedtægten vedrører ligeledes regulering af panterettigheder og indeholder foreningens forpligtelser overfor panthaver, når et medlem optager lån i bank eller realkreditinstitut med pant i bygningen. Heraf fremgår blandt andet, at medlemskab, brugsret til parcel og ejendomsretten til bygningen på parcellen ikke kan adskilles.

På tidspunktet for tinglysning af rekvirentens pantebrev den 23. januar 2003 [2006] var haveforeningens vedtægter ikke tinglyst, da de først blev tinglyst i 2015 og 2017. Vedtægterne var tinglyst forud for udlægget i skyldners lejerettigheder.

På denne baggrund er det fogedrettens opfattelse, at tvangssalget af såvel bygning som lejeret må foretages i respekt af de regler, som gælder for lejeaftalen, og som skal respekteres af såvel skyldner som udlægshaver. Der henvises endvidere til U. 1988.391V, hvor bygning på lejet grund blev solgt på tvangsauktion sammen med lejeretten, selv om der ikke var særskilt udlæg i lejeretten.

Hvis rekvirenten ikke vil respektere foreningens vedtægtsbestemmelser vedrørende lejeretten, kan rekvirenten vælge alene at sælge den pantsatte bygning uden lejeretten, hvilket må antages at medføre, at bygningen efterfølgende skal fjernes fra parcellen.

Det bemærkes, at rekvirenten, som er indtrådt i den tidligere panthavers rettigheder, på tidspunktet for panteaftalens indgåelse var bekendt med, at den pantsatte bygning stod på lejet grund, hvorfor det også må have været klart for panthaver, at lejeaftalen skulle respekteres og kunne indeholde begrænsninger i muligheden for at træde til sit pant, medmindre man ville fjerne den pantsatte bygning fra den lejede grund. Dette må gælde uanset, at indholdet for den dagældende lejeaftale ikke er oplyst under sagen.

Lejeaftalen vedrørende grunden/parcellen indgås med foreningen, og bestyrelsen skal godkende den nye lejer eller det nye medlem. I vedtægten findes der regler for, hvem der har fortrinsret til at indtræde som ny lejer.

En privat panthavers (rekvirentens) rettigheder kan ikke begrænses eller påvirkes ved, at tredjemand beslutter særlige vilkår for banker og realkreditinstitutter som panthavere.

Vedtægtens 15 indeholder regler om prisfastsættelse af huse på parcellerne i foreningen. Efter bevisførelsen lægges det til grund, at disse regler ikke fandt anvendelse eller i hvert fald ikke var rekvirenten bekendt på tidspunktet for panteaftalens indgåelse, da de først er blevet tinglyst i 2015/2017. Rekvirenten skal derfor ikke respektere disse.

Retten er enig med rekvirenten i, at det ikke af sagen fremgår, at der er tale om en kolonihaveforening omfattet af kolonihaveloven og de særlige lovmæssige regler for prisfastsættelse m.m.

Da reglerne i vedtægtens 15 først er blevet tinglyst flere år efter tinglysning af pantet, og da de kan udgøre en væsentlig påvirkning af værdien af den pantsatte bygning, kan de ikke finde anvendelse i forbindelse med salg på tvangsauktion uden panthavers accept heraf.

For så vidt angår ventelisterne i medfør af vedtægtens 14 vedrører disse, hvem udlejer/foreningen vil eller skal indgå ny lejeaftale med, og skal derfor som udgangspunkt respekteres, da tvangsauktionen ikke berører disse. Personerne på ventelisterne skal således orienteres om tvangsauktionen, så de har mulighed for at byde. Da der imidlertid ikke gælder nogen maksimalpris, vil ejendommen blive solgt til højstbydende, uanset om vedkommende stod på foreningens venteliste.

Thi bestemmes:

Tvangsauktionen kan fremmes til salg af bygning med tilhørende lejerettigheder i henhold til vedtægten for Haveforeningen Frederikshøj.

Der gælder ingen maksimalpris og ejendom med lejerettigheder vil blive solgt til højestbydende.”

Ved kendelse af 18. juni 2021 stadfæstede landsretten fogedrettens kendelse med den ændring, at tvangsauktionen kan fremmes med respekt af vedtægtsbestemmelserne om maksimalpriser og ventelister. Af kendelsen fremgår bl.a.:

”Pantebrevet, der ligger til grund for tvangsauktionsansøgningen, giver pant i ”Matr. nr. Kongens Enghave bygning nr. på lejet grund”. Landsretten tiltræder, at pantretten i bygningen efter pantbrevets indhold ikke kan udstrækkes til at omfatte en brugs- eller lejerettighed, og at en bortauktionering af bygningen alene ikke vil skulle respektere regler om maksimalpris og ventelister, som fremgår af senere tinglyste vedtægter.

Spørgsmålet er herefter, om Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS på andet grundlag kan bortauktionere brugsretten/lejerettighederne til havelodden sammen med bygningen, og i givet fald på hvilke vilkår.

Den 19. oktober 2020 foretog fogedretten udlæg i ”skyldners andel i Haveforeningen Frederikshøj med brugsret til havelod nr.” Denne afgørelse er ikke kæret.

Det følger af retsplejelovens § 583, stk. 2, at de oprindelige parter ikke kan fremsætte indsigelser imod lovligheden af udlægsforretningen eller de retshandlinger, der ligger forud for denne. Haveforeningen var ikke part under udlægsforretningen og har derfor ikke haft adgang til at kære udlægsforretningen. Landsretten finder herefter grundlag for at tage stilling til gyldigheden af udlægget.

Det følger af § 14 a i Haveforeningen Frederikshøjs vedtægter, at A kunne pantsætte sin lejeret i forbindelse med pantsætning af bygningen til banker og anerkendte realkreditinstitutter. Landsretten finder derfor, at lejeretten har en økonomisk værdi, hvori der kan foretages udlæg, og at As kreditorer ikke i medfør af vedtægterne eller på andet grundlag er afskåret fra at foretage et sådant udlæg.

Ved fogedrettens afgørelse af 19. oktober 2020 har Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS herefter opnået gyldigt udlæg i As brugsret til havelod nr. Af As lejekontrakt med Haveforeningen Frederikshøj fremgår, at hun er forpligtet til at respektere foreningens vedtægter, som indeholder bestemmelser om blandt andet overdragelse, jf. § 14, og om prisfastsættelse, jf. § 15. Da det af Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS anførte og de øvrige oplysninger i sagen ikke kan føre til, at Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS opnår en bedre ret end As havde over for haveforeningen, og da det ikke er uforeneligt med haveforeningens interesser, at et medlemsskifte finder sted i overensstemmelse med vedtægternes §§ 14 og 15, finder landsretten, at tvangsauktionen skal fremmes til salg af bygningen på havelod nr. ... med tilhørende lejerettigheder i henhold til

vedtægterne for Haveforeningen Frederikshøj, med respekt af haveforeningens vedtægters § 14 om overdragelse og § 15 om prisfastsættelse.

På denne baggrund tiltræder landsretten, at tvangsauktionen kan fremmes til salg af bygningen med tilhørende lejerettigheder i henhold til vedtægterne for Haveforeningen Frederikshøj, og ændrer fogedrettens afgørelse således, at en samlet auktion af bygningen og lejerettighederne skal ske med respekt af vedtægternes § 14 om overdragelse og § 15 om prisfastsættelse.”

Anbringender

Ejendomsformidlingen Sydjylland har anført navnlig, at tvangsauktion af bygningen med tilhørende lejerettigheder kan gennemføres uden respekt af § 14 og § 15 i Haveforeningen Frederikshøjs vedtægter, som fastslået af fogedretten.

Haveforeningen Frederikshøj og de enkelte kolonihaver har ikke en lovgivningsmæssig særstatus. Foreningens vedtægter er gældende for medlemmerne, men skal respektere almindelige regler i relation til bl.a. prioritetsstilling, tvangsauktion mv.

Der er ikke hjemmel til i forbindelse med tvangsauktion at opretholde vilkår om, at rekvirent, panthavere og de bydende på auktionen skal respektere vedtægternes bestemmelser om henholdsvis venteliste og maksimalpris. Selv hvis vedtægternes § 14 og § 15 antages at skulle respekteres, vil det ikke gælde på en auktion, idet auktionsreglerne i denne særlige situation træder i stedet og har forrang for de bestemmelser, der er uforenelige hermed.

På tidspunktet for panterrettens tinglysning var der ikke begrænsninger, heller ikke i de dagældende vedtægter, i relation til panteretten og etablering heraf. Derudover var vedtægterne ikke tinglyst. Kærendes panteret fortrænger derved eventuelt modstående rettigheder, der ikke er tinglyst, herunder vedtægterne, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 19, stk. 1. En senere tinglyst begrænsning får således ikke virkning for den først i tid tinglyste panterrettighed. Det gælder i den konkrete sag navnlig i relation til vedtægternes § 14 og § 15.

En erhverver af en fordring indtræder i overdragerens retstilling og position (succesion), og ligesom erhververen ikke opnår bedre ret end overdrageren, opnås der heller ikke en ringere retsstilling. Det kan ikke tillægges nogen betydning, at kærende kendte omstændighederne omkring foreningen og var i ”ond tro” om de tinglyste vedtægter på tidspunktet for erhvervel-

sen af fordringerne. Rettighederne følger fordringen, og den senere etablerede viden præjudicerer ikke retsstillingen.

Der er mellem parterne enighed om, at salg af bygningen alene ikke indebærer, at foreningens vedtægter i relation til § 14 om venteliste og § 15 om maksimalpris skal respekteres.

Ejendomsformidlingen Sydjyllands panteret har forrang for vedtægternes bestemmelse om venteliste, og disse bestemmelser skal som følge heraf ikke respekteres i forbindelse med realisering af panteretten. Det er forudsat i vedtægternes § 3, stk. 1, litra f, at en ufyldstgjort panthaver (og hermed må sidestilles en erhverver på tvangsauktion) kan indtræde som medlem. Denne ret til indtræden må forudsætningsvis gå forud for rækkefølgen ved overdragelse fastsat ved § 14 i vedtægterne.

Tvangsauktion er et retsmiddel, der skal sikre kreditorer bedst mulig fyldestgørelse ved, at en bred kreds af købere kan afgive bud og "konkurrere" om at blive højstbydende i relation til aktivet. Respekt af en venteliste vil indebære, at i princippet alene én person kan erhverve aktivet, og selv hvis man så bort fra hjemmelsspørgsmålet, vil en auktion med respekt af venteliste givetvis afskrække potentielle købere, der risikerer at skulle bruge tid på en tvangsauktion, blive højstbydende, få hammerslag og stille sikkerhed, for så uden videre at blive fortrængt af en figurant på en venteliste. Dette strider imod retsplejelovens § 570, stk. 1, og § 575.

Ejendomsformidlingen Sydjylland vil formentlig lide et tab, hvis man skal respektere en maksimalpris ved et salg af bygningen og lejeretten samlet, eller hvis man for at undgå maksimalprisen er tvunget til at realisere bygningen isoleret. Et salg underlagt disse regler vil formentlig heller ikke kunne dække kærendes fordringer, idet der ikke er udsigt til, at skyldner uden om pantet vil kunne indfri et restudestående.

Det bemærkes i den forbindelse, at ingen part lider et tab, såfremt Ejendomsformidlingen Sydjyllands påstand tages til følge, da de i så fald får bedre mulighed for at få dækket sine fordringer via pantet, og skyldneren samtidig opnår en større reduktion af restgælden. Endvidere vil haveforeningen ikke lide et tab og foreningens principper om venteliste og maksimalpris vil ikke generelt blive tilsidesat. Konsekvensen af den konkrete sag er således meget beskeden for foreningen, da den alene vil have betydning for eventuelle andre panterettigheder, der måt-

te være lyst forud for vedtægterne, og hvor medlemmer misligholder det pågældende lån med forsøg på realisering af pantet til følge.

Det må ud fra de nugældende vedtægter følge, at panteretten i bygningen er uløseligt forbundet med medlemskab og brugsret/lejeret. Derudover følger det af de konkrete omstændigheder, herunder forudsætningssynspunkter og ”forholdets natur”, at erhverver på tvangsauktionen tillige indtræder i lejeretten over for haveforeningen, således at en erhverver overtager andelen sammen med bygningen, idet bygningen ikke er mulig at realisere uden denne sammenhæng.

I modsat fald vil der være tale om at holde et aktiv af reel og betydelig værdi uden for kreditorernes sfære, da aktivet uden den tilhørende lejeret er værdiløst og panteretten dermed illusorisk. Det er endvidere ikke et beskyttelsesværdigt formål at hjælpe skyldneren og haveforeningen til at underminere pantets værdi, jf. UfR 1996.1478 H.

Det følger direkte af § 15 i vedtægterne, at prisbestemmelsen alene er knyttet til huset. Heraf følger også, at en realisering af udlægget i skyldnerens andel og brugsret skal ses løsrevet fra spørgsmålet om maksimalpris. Hvis prisfastsættelsen af huset i den konkrete sag ikke omfattes af maksimalprisen, så kan det forhold, at skyldnerens andel (med brugsret til havelod) inddrages i en samlet realisering ikke ”aktivere” maksimalbestemmelsen.

En maksimalprisbestemmelse er en vidtgående begrænsning, såvel for et medlem som for en kreditor med pant i vedkommende aktiv. Bestemmelsen skal derfor fortolkes indskrænkende. At udlægget er foretaget tidsmæssigt efter, at haveforeningens vedtægter er tinglyst, indebærer ikke, at § 15 træder i kraft, da aktiver under udlægget (brugs-/lejeretten) slet ikke reguleres af § 15.

Det Haveforeningen har anført om afgørelsens vidtrækkende betydning er ikke korrekt og bør ikke indgå i Højesterets afgørelse af sagen.

Haveforeningen Frederikshøj har anført navnlig, at tvangsauktion af bygningen med tilhørende lejerettigheder alene kan fremmes med respekt af § 14 og § 15 i haveforeningens vedtægter, som fastslået af landsretten.

Det fremgår både af pantebrevene og af tingbogsattesten, at det pantebrev, der ligger til grund for tvangsauktionen, samt kærendes to øvrige pantebreve, alene giver pant i bygningen på lejet grund.

Denne tingbogsattest er helt i overensstemmelse med tinglysningslovens § 19, hvor bygningen har fået sig eget bygningsblad i tingbogen. Bortauktionering af bygningen alene vil således ikke skulle respektere reglerne om maksimalpris og venteliste i vedtægternes § 14 og § 15.

Ejendomsformidlingen Sydjylland ses hverken på tidspunktet, hvor skyldner optog lånene i 2006-2007, da pantet blev tinglyst, eller på noget andet tidspunkt efterfølgende at have udvidet selve pantet i bygningen til også at omfatte skyldnerens lejekontrakt vedrørende det pågældende havelod. Hertil kommer, at Ejendomsformidlingen Sydjylland som nuværende panthaver fuldt ud var oplyst om indsigelserne i den konkrete sag ved erhvervelsen af samtlige pantebreve den 24. juli 2020. Kærende var og er således ikke i den nødvendige gode tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2. Det bemærkes i den forbindelse, at skyldnerens lejekontrakt på havelod ikke kræver tinglysning, jf. tinglysningslovens § 3.

Det er afgørende for haveforeningen, at enhver pant- eller udlægshaver, der kan eller får mulighed for at søge sig fyldestgjort i en lejekontrakt med tilhørende bygning, til enhver tid overholder og respekterer foreningens vedtægter. Det er på den baggrund, at bl.a. bestemmelsen i vedtægternes § 3, stk. 1, litra f, er indført. Haveforeningen har hverken til formål eller på nogen måde søgt, at medlemskab i foreningen skulle være et kreditorly.

Det eneste, som Ejendomsformidlingen Sydjylland kan opnå og har opnået udlæg i ud over den pantsatte bygning, er brugsret til det pågældende havelod. Med lejekontrakten til det pågældende havelod følger også medlemskabet af haveforeningen med alle de rettigheder og forpligtelser, der følger af vedtægterne. Der er og eksisterer intet grundlag for en kreditor til at foretage retsforfølgning overfor skyldneren, hvis man ikke vil nøjes med selve bygningen. En panthaver kan på ingen måde opnå nogen bedre ret end skyldneren havde i forhold til haveforeningen.

Det bemærkes i den forbindelse, at skyldneren ikke har nogen mulighed for selv at kunne disponere over lejekontrakten vedrørende det pågældende havelod andet end ved at følge den

venteliste, der er gældende og igennem mange år har været praktiseret i foreningen, jf. vedtægternes § 14. Bestemmelsen, om hvem der kan blive lejer af et havelod, udgør en ganske væsentlig forudsætning og er en del af haveforeningens DNA sammen med vedtægternes § 15 om prisfastsættelse.

Det er ikke uforeneligt med panthavers ønske om realisering, at vedtægternes § 14 og § 15 skal respekteres ved tvangsauktion, idet man ved et sådant salg kan få realiseret til maksimal mulig værdi eller hjemtage ejendommen som ufyldestgjort.

Der er i den konkrete sag intet, der tilsiger, at haveforeningens vedtægter ikke skal respekteres af pant- og udlægshavere ved hjemtagelse. Hertil kommer, at en køber på tvangsauktion ved at indtræde som medlem og gennem en lejekontrakt over et havelod bliver forpligtet til at respektere foreningens vedtægter. Disse vedtægter vil endvidere skulle respekteres ved et eventuelt senere salg. En tvangsauktion med respekt af haveforeningens vedtægter er desuden ikke uforeneligt med reglerne for tvangsauktionsprocessen.

Hensynet bag og formålet med haveforeningen og dens vedtægter må have forrang i en sag som den foreliggende. Det bemærkes i den forbindelse, at fremme af tvangsauktion i overensstemmelse med landsrettens afgørelse ikke vil være til skade for Ejendomsformidlingen Sydjylland eller en hvilken som helst anden panthaver eller kreditor, da foreningens vedtægter vil skulle respekteres af alle rettighedshavere.

Endelig bemærkes, at nærværende sag har stor bevågenhed, idet den omhandlende problemstilling kan få betydning også for klassiske kolonihaver, da de ligesom Haveforeningen Frederikshøj er kendetegnet ved dels at vedrøre bygninger på lejet/fremmed grund, dels ved ikke at være særskilt lovreguleret vedrørende pantsætning og udlæg på tilsvarende måde som eksempelvis andelsboliger.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om tvangsauktion over As ejendom – en bygning på lejet grund med tilhørende brugsret til en havelod i Haveforeningen Frederikshøj – skal respektere foreningens vedtægters § 14 om, at overdragelse kun kan ske til en person, der godkendes af bestyrelsen, og i første række kun til nærtstående eller personer i rækkefølge efter foreningens venteliste, og § 15 om prisfastsættelse for huse mv. (maksimalpris).

Det følger af As lejekontrakt med haveforeningen af 30. januar 1999, at hun som lejer er forpligtet til at være medlem af haveforeningen, hvis vedtægter hun er pligtig at rette sig efter, så længe hun er medlem og lejer.

Grundlaget for tvangsauktionen er, for så vidt angår bygningen, et udlæg på grundlag af et pantebrev af 20. januar 2006, der har sikkerhed i bygningen. Pantebrevet er tinglyst på bygningens blad i tingbogen den 23. januar 2006 med (dengang) EIK Bank A/S som panthaver. Herudover har panthaver, Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS, den 19. oktober 2020 foretaget udlæg i As "andel i Haveforeningen Frederikshøj med brugsret til havelod nr. ...".

Haveforeningens vedtægter blev tinglyst på ejendommen (grundens blad i tingbogen) første gang den 22. oktober 2015 og senest den 30. januar 2017.

Ved en tvangsauktion over ejendommen med tilhørende brugsret vil en køber indtræde i As rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder forpligtelsen til at være medlem af haveforeningen og til at rette sig efter foreningens vedtægter, herunder § 14 og § 15.

Spørgsmålet er herefter, om der foreligger omstændigheder, der gør, at vedtægternes § 14 og § 15 ikke skal respekteres ved en tvangsauktion i den foreliggende situation.

As rettigheder og forpligtelser i henhold til Haveforeningens vedtægter, herunder § 14 og § 15 om overdragelse og prisfastsættelse, er ikke rettigheder over hendes faste ejendom (bygningen), som skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om denne ejendom og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1. Lejeaftalen om havelodden, der henviser til vedtægterne, er en brugsrettighed over haveforeningens faste ejendom (grunden; dvs. den storparcel, som Københavns Kommune ejer, og som haveforeningen lejer). Det er derfor i forhold til retsstillingen for As panthaver, Ejendomsformidlingen Sydjylland, uden betydning, at vedtægterne ikke var tinglyst på grundens blad i tingbogen forud for tinglysningen af pantebrevet på bygningens ejendomsblad i tingbogen.

Højesteret finder herefter, at Ejendomsformidlingen Sydjylland ikke ved erhvervelsen af pantebrevene den 24. juli 2020 eller ved udlægsforretningen den 19. oktober 2020 har opnået en

retsstilling, der gør, at tvangsauktion over bygningen med tilhørende brugsret til havelodden kan fremmes uden at respektere haveforeningens vedtægters § 14 og § 15.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Ejendomsformidlingen Sydjylland ApS betale 10.000 kr. til Haveforeningen Frederikshøj.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter afsigelsen af denne kendelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.