



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 17. marts 2026

Sag BS-34067/2025-HJR
(2. afdeling)

Appellant, tidligere Sagsøger
(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen)

mod

Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1)
og
Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2)
(advokat Jakob Busse for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 25. juli 2023 (BS-26804/2021-KBH) og af Østre Landsrets 23. afdeling den 20. februar 2025 (BS-40252/2023-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt, Lars Hjortnæs, Jørgen Steen Sørensen og Søren Højgaard Mørup.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, Appellant, tidligere Sagsøger, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2), skal anerkende, at andelsboligen beliggende Adresse 1, København 1, skal overdrages til ham mod betaling af den pris, som Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) har betalt herfor.

Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af en mail af 22. august 2020 til Vidne 2, der var bestyrelses-formand i Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1), at ejeren af andelsboli-gen beliggende Adresse 1, København 1, var afdøet ved døden den 17. august 2020.

Den 23. august 2020 orienterede Vidne 2 de øvrige andelshavere om dødsfaldet. Senere samme dag skrev Appellant, tidligere Sagsøger til Vidne 2 og bad om at blive noteret på foreningens eksterne venteliste til ledige andelsboli-ger i foreningen. Han betalte et gebyr på 200 kr. og blev skrevet op som num-mer fem på ventelisten.

I en mail af 30. august 2020 til Vidne 2 oplyste en af arvingerne, at an-delsboligen ønskedes solgt hurtigst muligt. Administratoren af ejendommen anmodede herefter om at få tilsendt kopi af skifteretsattesten og en eventuel skiftefuldmagt.

Den 7. september 2020 overførte Vidne 1 200 kr. til andelsboligforenin-gens bankkonto og skrev i forbindelse med overførslen i et meddelelsesfelt ”Venteliste Intern”. Der var ikke andre på den interne venteliste.

Den 29. september 2020 blev dødsboet udlagt til privat skifte, og den 4. oktober 2020 modtog ejendomsadministratoren skifteretsattesten.

Ifølge overdragelsesaftale af 21. oktober 2020 solgte boet andelsboligen Adresse 1, til Vidne 1 og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2). Aftalen er foruden af parterne underskrevet af bestyrelsesformanden og tre andre bestyrelsesmed-lemmer i perioden 21.-27. oktober 2020.

Ved et dokument oprettet af ejendomsadministratoren betegnet ”overdragelses-erklæring” og underskrevet den 27. november 2020 erklærede Vidne 1, at andelsboligen Adresse 1, med virkning fra 1. december 2020 alene tilhørte Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2).

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

Sagen angår, om Appellant, tidligere Sagsøger har krav på, at en andelsbolig i Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) beliggende Adresse 1, i Køben-havn overdrages til ham.

Den 17. august 2020 døde den hidtidige ejer af andelsboligen Adresse 1

Den 23. august 2020 blev Appellant, tidligere Sagsøger noteret på andelsboligforeningens venteliste for personer, der ikke allerede er andelshavere (den eksterne venteli-ste). Han var herefter noteret som nummer fem på den eksterne venteliste.

Den 30. august 2020 skrev en af arvingerne til andelsboligforeningen, at andelsboligen ønskedes afhændet.

Den 7. september 2020 indbetalte Vidne 1 200 kr. til andelsboligforeningen og skrev i forbindelse med overførslen i et meddelelsesfelt "Venteliste In-tern". Der var ikke noteret andre på den interne venteliste. Vidne 1 var på dette tidspunkt gift med Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2), og de ejede sammen en andelsbolig i foreningen beliggende Adresse 2

Den 29. september 2020 blev boet efter den hidtidige ejer af andelsboligen Adresse 1, udlagt til privat skifte, og den 4. oktober 2020 bekræftede dødsboet, at boet ønskede andelsboligen solgt. Ifølge overdragelsesaftale af 21. oktober 2020 solgte dødsboet andelsboligen Adresse 1, til Vidne 1 og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2). Overdragelsen blev i den følgende uge godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse. Den 27. november 2020 erklærede Vidne 1, at andelsboligen Adresse 1, alene tilhørte Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2). Vidne 1 blev boende i andelsboligen Adresse 2 Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) og Vidne 1 blev skilt i december 2020.

Appellant, tidligere Sagsøger har gjort gældende, at bestyrelsen har tilsidesat foreningens vedtægter i forbindelse med overdragelsen, og at han på grundlag af vedtægterne og foreningens eksterne venteliste har krav på at få overdraget andelsboligen Adresse 1, mod betaling af det beløb, som Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) har betalt for andelsboligen.

Spørgsmålet er i første række, om Appellant, tidligere Sagsøger kan påberåbe sig foreningens vedtægter, selv om han ikke er medlem af foreningen. Hvis det er tilfældet, er spørgsmålet, om foreningen har overtrådt vedtægternes regler om fortrinsret for personer på venteliste. I givet fald er der spørgsmål om, hvorvidt konsekvensen af en overtrædelse af disse regler er, at Appellant, tidligere Sagsøger har krav på at få overdraget andelsboligen.

Kan Appellant, tidligere Sagsøger påberåbe sig andelsboligforeningens vedtægter?

Vedtægterne for Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) bestemmer i § 20, at en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, kan overtage en andelsbolig, hvis en andelshaver dør og ikke efterlader en ægtefælle eller samlever.

Efter § 14, stk. 1, er en andelshaver, som ønsker at fraflytte sin andelsbolig, berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal god-

kende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Ifølge § 14, stk. 2, skal fortrinsret til at overtage andel og bolig efter stk. 1 gives i nedenstående rækkefølge:

”A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning. De indtegnede skal én gang årligt bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.”

Vedtægternes § 14, stk. 2, litra C, går ud på, at personer, som ikke er medlemmer af foreningen, efter anmodning skal optages på en venteliste, og at personer på ventelisten skal gives fortrinsret til at overtage en andelsbolig i overensstemmelse med rækkefølgebestemmelserne i stk. 2 og under forudsætning af bestyrelsens godkendelse ifølge stk. 1. Højesteret finder, at personer på ventelisten derfor kan støtte ret på vedtægternes regler om ventelister og fortrinsret, selv om de ikke er medlemmer af foreningen.

Appellant, tidligere Sagsøger kan efter det anførte få prøvet, om foreningen har tilsidesat vedtægternes § 14, stk. 2, litra B, ved at godkende overdragelsen af andelsboligen Adresse 1, til Vidne 1 og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2), uden at andelsboligen Adresse 2, blev frigjort, og om han efter litra C havde krav på at få andelsboligen Adresse 1, tilbudt.

Har foreningen overtrådt vedtægternes regler om fortrinsret for personer på venteliste?

Vedtægternes § 14, stk. 2, litra B, giver mulighed for, at en andelshaver kan overtage en anden bolig forud for personer, der ikke er andelshavere. Bestemmelsen stiller imidlertid krav om, at den pågældendes hidtidige andelsbolig frigøres. Dette krav indebærer, at to personer, der sammen ejer en andelsbolig, ikke ved udnyttelse af fortrinsretten efter litra B kan opnå, at de får hver deres andelsbolig, således at der ikke frigøres en bolig til en person på den eksterne venteliste omtalt i litra C eller til en anden person, der indstilles af en fraflyttende andelshaver efter litra D.

Højesteret finder derfor, at Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) ikke kunne godkende, at Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) og Vidne 1 fik overdraget andels-boligen Adresse 1, uden samtidig at stille krav om, at andelsboligen Adresse 2, blev frigjort.

Har Appellant, tidligere Sagsøger krav på at få overdraget andelsboligen?

Spørgsmålet er herefter, hvilke konsekvenser det har, at andelsboligforeningen ikke har overholdt vedtægternes ventelisteregler.

Højesteret tiltræder af de grunde, som landsretten har anført, at Appellant, tidligere Sagsøger ikke har godtgjort, at ingen af de fire personer, som stod foran ham på den eksterne venteliste, ville have accepteret et tilbud om at købe andelsboligen. Allerede som følge heraf har Appellant, tidligere Sagsøger ikke krav på, at andelsboligen overdrages til ham.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

Under hensyn til at Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) ikke har handlet i overensstemmelse med § 14, stk. 2, litra B, i foreningens vedtægter, finder Højesteret, at Appellant, tidligere Sagsøger ikke skal betale sagsomkostninger for Højesteret til andelsboligforeningen.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Appellant, tidligere Sagsøger til Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) betale 37.500 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokat.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I forholdet mellem Appellant, tidligere Sagsøger og Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1) skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part.

I forholdet mellem Appellant, tidligere Sagsøger og Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2) skal Appellant, tidligere Sagsøger i sagsomkostninger for Højesteret betale 37.500 kr. til Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2).

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

Publiceret til portalen d. 17-03-2026 kl. 12:00

Modtagere: Appellant, tidligere Sagsøger, Indstævnte

Appelindstævnte A/B, tidligere sagsøgte A/B (sagsøgte 1), Advokat (H) Jakob
Brandgård Busse, Indstævnte Appelindstævnte, tidligere sagsøgte (sagsøgte 2),
Advokat (H) Thomas Rysgaard Rasmussen