



# HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 17. marts 2026

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

A  
(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen)

mod

Andelsboligforeningen X-gade 13-13A  
og  
B  
(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, A, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, Andelsboligforeningen X-gade 13-13A og B, skal anerkende, at andelsboligen beliggende X-gade 13, 2. sal, 1754 København V, skal overdrages til ham mod betaling af den pris, som B har betalt herfor.

Andelsboligforeningen X-gade 13-13A og B har påstået stadfæstelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Det fremgår af en mail af 22. august 2020 til D, der var bestyrelsesformand i Andelsboligforeningen X-gade 13-13A, at ejeren af andelsboligen beliggende X-gade 13, 2. sal, 1754 København V, var afgået ved døden den 17. august 2020.

Den 23. august 2020 orienterede D de øvrige andelshavere om dødsfaldet. Senere samme dag skrev A til D og bad om at blive noteret på foreningens eksterne venteliste til ledige andelsboliger i foreningen. Han betalte et gebyr på 200 kr. og blev skrevet op som nummer fem på ventelisten.

I en mail af 30. august 2020 til D oplyste en af arvingerne, at andelsboligen 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 C 200 kr. til andelsboligforeningens 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 X-gade 13, 2. sal, til C og B. Aftalen er foruden af parterne underskrevet af bestyrelsesformanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i perioden 21.-27. oktober 2020.

Ved et dokument oprettet af ejendomsadministratoren betegnet "overdragelseserklæring" og underskrevet den 27. november 2020 erklærede C, at andelsboligen X-gade 13, 2. sal, med virkning fra 1. december 2020 alene tilhørte B.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

#### *Sagens baggrund og problemstilling*

Sagen angår, om A har krav på, at en andelsbolig i Andelsboligforeningen X-gade 13-13A beliggende X-gade 13, 2. sal, i København overdrages til ham.

Den 17. august 2020 døde den hidtidige ejer af andelsboligen X-gade 13, 2. sal.

Den 23. august 2020 blev A noteret på andelsboligforeningens venteliste for personer, der ikke allerede er andelshavere (den eksterne venteliste). 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 C 200 kr. til andelsboligforeningen og skrev i forbindelse med overførslen i et meddelelsesfelt "Venteliste Intern". Der var ikke noteret andre på den interne venteliste. C var på dette tidspunkt gift med B, og de ejede sammen en andelsbolig i foreningen beliggende X-gade 13A, st.

Den 29. september 2020 blev boet efter den hidtidige ejer af andelsboligen X-gade 13, 2. sal, 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 X-gade 13, 2. sal, til C og B. Overdragelsen blev i den følgende uge godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse. Den 27. november 2020 erklærede C, at andelsboligen X-gade 13, 2. sal, alene tilhørte B. C blev boende i andelsboligen X-gade 13A, st. B og C blev skilt i december 2020.

A 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 X-gade 13, 2. sal, mod betaling af det beløb, som B har betalt for andelsboligen.

Spørgsmålet er i første række, om A 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 A har krav på at få overdraget andelsboligen.

*Kan A påberåbe sig andelsboligforeningens vedtægter?*

Vedtægterne for Andelsboligforeningen X-gade 13-13A 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 godkende 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.

A kan efter det anførte få prøvet, om foreningen har tilsidesat vedtægternes § 14, stk. 2, litra B, ved at godkende overdragelsen af andelsboligen X-gade 13, 2. sal, til C og B, uden at andelsboligen X-gade 13A, st., blev frigjort, og om han efter litra C havde krav på at få andelsboligen X-gade 13, 2. sal, 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. Bestemelsen 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 Andelsboligforeningen X-gade 13-13A ikke kunne godkende, at B og C fik overdraget andelsboligen X-gade 13, 2. sal, uden samtidig at stille krav om, at andelsboligen X-gade 13A, st., blev frigjort.

*Har A 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 A 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 A ikke krav på, at andelsboligen overdrages til ham.

*Konklusion og sagsomkostninger*

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

Under hensyn til at Andelsboligforeningen X-gade 13-13A ikke har handlet i overensstemmelse med § 14, stk. 2, litra B, i foreningens vedtægter, finder Højesteret, at A ikke skal betale sagsomkostninger for Højesteret til andelsboligforeningen.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A til B betale 37.500 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokat.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I forholdet mellem A og Andelsboligforeningen X-gade 13-13A skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part.

I forholdet mellem A og B skal A i sagsomkostninger for Højesteret betale 37.500 kr. til B.

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