

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 20. december 2018 af Østre Landsrets 20. afdeling
(landsdommerne Henrik Bitsch, Ib Hounsgaard Trabjerg og Karin Bøgh Pedersen (kst.)).

20. afd. nr. B-2123-17:

A

(advokat Anders Steingrim Johnsen)

mod

A/B X

(advokat Erik Due)

Københavns Byrets dom af 19. september 2017 (BS 15B-2533/2016) er anket af A med påstand om frifindelse.

Indstævnte, A/B X, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der er i forbindelse med sagens behandling i landsretten fremlagt et omfattende dokumentationsmateriale til belysning af udlåns- og fremlejepraksis i A/B X over årene. Dette materiale består blandt andet af referater af bestyrelsesmøder i andelsboligforeningen, bestyrelsesberetninger til generalforsamlingen i andelsboligforeningen, overdragelsesaftaler, lejekontrakter og mailkorrespondance mv.

Under sagen er der desuden fremlagt en række folkeregisteroplysninger vedrørende nærmere angivne personer registreret på adresser, der knytter sig til andelsboligforeningen.

Af vedtægterne for A/B X fremgår blandt andet yderligere:

”§ 12

(...)

D) Alle interesserede andelshavere og husstandsmedlemmer kan skrives på den interne venteliste, og har fortrinsret efter anciennitet som indtegnet på ventelisten.

(...)”

Vedtægternes § 18 indeholder endvidere nærmere regler om en ægtefælles eller samlevers berettigelse til at bevare retten til en andelsbolig i tilfælde af skilsmisse eller samlivsophør.

Af referatet fra andelsboligforeningens generalforsamling den 28. oktober 2013 fremgår det under pkt. 2 om bestyrelsens beretning blandt andet, at der blev mindet om, at fremlejning uden godkendelse fra bestyrelsen af såvel lejlighed som enkeltværelser ikke er tilladt i henhold til vedtægterne.

Der foreligger en mailkorrespondance fra november 2013 mellem blandt andre A, M og administrator i forbindelse med Ms påtænkte overdragelse af sin andel til A eller B. Af Erik Dues mail af 28. november 2013 til blandt andre M og A fremgår blandt andet:

”Hej M.

Jeg synes jeres vedtægter er ret klare på dette felt:

Se § 3.:

Som det fremgår så skal en andelshaver benytte boligen og bebo den med samme husstand og det fremgår af stk. 4 at en andelshaver ikke må benytte mere end en bolig i foreningen. Jeg kan ikke se at man i samme husstand kan eje flere boligerne, for så vil samme andelshaver jo benytte mere end en bolig. Børn der flytter hjemmefra er jo ikke længere samme husstand selvom forældrene løber dem på dørene.

Det er klart at hvis et par ophæver deres husstand/samliv så er man ikke inde under jeres regler. Det forhindrer dem jo ikke i at ses og hjælpe hinanden i det daglige. Så her vil man kunne gennemføre en lovlig overdragelse.”

Af Ms mail af 28. november 2018 til blandt andre Erik Due og A fremgår herefter:

”Hej Erik

Tak for svar.

Set fra min side må det så være op til B og As afgørelse om de opgiver deres samliv for hver især at kunne disponere over en lejlighed. Og bestyrelsen (jeg selvfølgelig inhabil) kan godkende, såfremt et sådant samlivsophør finder sted.”

Af mail af 1. maj 2014 fra A til administrator fremgår blandt andet følgende:

”Hej DD og Erik.

(...)

Jeg har dd. 1.5 2014 modtaget anbefalet brev fra jer på vegne af andelsforeningen om ikke rettidig fra og tilflytnings anmeldelse til kommunen.

Dette er beklageligt, og er nu i dag 1.5 2014 anmeldt for dato 1.4 2014 se kvittering herfor ved mail herfor nedenfor.

Yderligere omtales i samme skrivelse at udlån af værelser til D ikke er ansøgt korrekt til foreningen – men alene skriftligt oplyst & beskrevet at D er flyttet ind. Dette sker via mail til foreningens bestyrelse ved mail 8.3 2014, til foreningens formand F (...).

Det har ikke været mig muligt i gennemgang af foreningens vedtægter at finde anvisning for en mere korrekt oplysning af samme – så fremt at min mail 8.3. 2014 ikke er fundet fyldestgørende.

jf. vedtægt § 10.2 & § 10.3

Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på at paksis i foreningen de sidste mange år har været at fremleje udlån, og udlejning af enkelte værelser mm har været accepteret forudsat at husorden og vedtægter i øvrigt overholdes – herunder max 2 år (som dog blev dispenseret ved udlejning af værelser ved EE Y-Gade 24). Jeg antager dette er ført til protokols. Jeg har med ca 10 års arbejde som både alm. medlem & næstformand i foreningens bestyrelsen en del viden herom.

Hermed kan jeg henvise bla. til W i X-Gade 27 4sal & EE tidligere i Y-Gade 24 1 sal, L tidligere 5sal Y-Gade, FF tidligere X-Gade 27 4 sal, og selv undertegnede i år 2000 mfl. etc. etc.”

Ved brev af 21. maj 2014 skrev administrator blandt andet følgende til A:

”Vedr.: Bopælspligt.

Som tidligere skrevet, har bestyrelsen grund til at tro at du ikke bebor lejligheden Y-Gade 24, 4. sal, men at denne bebos af D og GG.

Du skriver i dit svar af 1.maj, at du ikke i vedtægterne kan finde anvisning af hvordan der ansøges tilladelse til leje af enkelte værelser. Samtidig understreger du din viden til foreningen med henvisning til 10 års arbejde som bestyrelsesmedlem og næstformand.

I vedtægterne står der klart og tydeligt, at det er bestyrelsen der skal give tilladelse til fremleje - §10 stk. 1, stk. 2 og stk. 3. Du har *ikke* ansøgt bestyrelsen om tilladelse til at fremleje, men derimod *oplyst* – på bestyrelsens henvendelse – at D har lånt et par værelser på grund af en skilsmissesituation. Dette er ikke en *ansøgning*.

Derudover har du tydeligvis ikke beboet lejligheden Y-Gade 24, 4. sal efter du har købt den. Dette er i strid med vedtægternes §3 stk. 2 og §3 stk. 3. Det giver endvidere anledning til at bestyrelsen er af den opfattelse at du fortsat bor på Y-Gade 24. 3. Sal. Det er i direkte strid med foreningens vedtægter - §3 stk. 4.

Det faktum at du ikke forholder dig til nogle af disse punkter før bestyrelsen henvender sig til dig – på trods af dit indgående kendskab til foreningen – giver anledning til at tro at du har købt lejligheden under falske forudsætninger.

Hvis du ønsker at beholde lejligheden gør bestyrelsen opmærksom på at du skal bebo denne som din helårsbolig og i øvrigt kun benytte én bolig i foreningen. Fremleje af enkelte værelser kan ikke tillades, da der ikke er ansøgt herom.

Jeg skal derfor igen på vegne foreningen gøre opmærksom på, at bestyrelsen kan ekskludere dig som andelshaver, såfremt du ikke retter dig efter bestyrelsens påkrav, hvilket medfører, at du skal rydde andelen og formelt fraflytte. Eventuelle lejeres ret ophører samtidig med din ret til boligen ophører.”

Af en mailkorrespondance mellem A og andelsboligforeningens bestyrelse fra december 2014 og januar 2015 fremgår blandt andet, at A oplyser bestyrelsen om, at han og B har købt en projektlejlighed på Islands Brygge, at andelen beliggende Y-Gade 24, 3. sal, vil blive solgt, og at A foreløbig vil beholde lejligheden på 4. sal. Det fremgår desuden, at A søger bestyrelsen om tilladelse til såvel at fremleje lejligheden på 4. sal som at fremleje værelser i lejligheden. Af bestyrelsens svar fremgår det, at bestyrelsen ikke kan godkende fremleje af lejligheden eller værelser heri.

I sagen foreligger der endvidere en mailkorrespondance hovedsagelig fra marts og april 2015 mellem A og bestyrelsen om blandt andet fremleje af lejligheden på Y-Gade 24, 4. sal.

Af advokat Erik Dues brev af 4. maj 2015 til A fremgår blandt andet:

”Vedr.: Andelslejligheden Y-Gade 24, 4. sal, 1650 København V.

Som administrator for jeres andelsboligforening, har jeg fået oplyst, at du og B har købt en anden lejlighed pr. 1. maj 2015.

Jeg forstår at I har udbudt jeres lejligheder til internt salg og at der er en køber til begge jeres lejligheder.

Jeg skal understrege, at I er forpligtet til at sælge jeres boliger når I har overtaget en anden bolig, da I ikke kan bebo alle lejligheder på en gang og foreningen derfor kan vælge at ekskludere jer, hvis I ikke straks efter fraflytning sælger.

Jeg har fra foreningens bestyrelse fået oplyst at I bevidst vil vente da I mener at andelsværdien vil stige. Dette er ikke en lovlig grund til at vente med et salg.”

Af advokat Erik Dues brev af 13. juli 2015 til A fremgår blandt andet:

”(…)

Det er stadig bestyrelsens opfattelse, at du aldrig har beboet Y-Gade 24, 4. sal, i strid med vedtægternes §4.3, men derimod siden april 2014 har udlejet lejligheden i strid med vedtægterne §10 og uden bestyrelsens godkendelse (…)

(…)

Jf. vedtægternes §15 kan bestyrelsen overtage overdragelsen af andelen, hvis andelshaveren ikke selv har fundet en køber senest 3 måneder efter fraflytning. Eftersom du i dit brev af 6. maj 2015 har oplyst en fraflytningsdato medio juni 2015, har bestyrelsen besluttet, at **hvis vi ikke har modtaget en overdragelsesaftale senest 18. september 2015**, vil bestyrelsen foretage det videre fornødne med hensyn til overdragelsen.

Vi forbeholder os endvidere til den tid at foretage eksklusion af dig.”

På andelsboligforeningens generalforsamlinger i 2016 og 2017 blev forslag om vedtægtsændring vedrørende adgang til korttidsudleje (Airbnb) forkastet.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af A, D og H.

Endvidere er der for landsretten afgivet forklaringer af vidnerne R, T, N og HH.

Der er desuden i medfør af retsplejelovens § 297 indhentet skriftlige erklæringer fra vidnerne M og II.

Forklaringer

A har supplerende forklaret blandt andet, at han har siddet i bestyrelsen sammen med M i et år. Han har tidligere været gode venner med D, som sammen med sin mand JJ deltog i hans fødselsdag, da han fyldte 40 år.

Han oplyste F, der på daværende tidspunkt var formand for bestyrelsen i andelsboligforeningen om, at D havde lejet nogle værelser i hans lejlighed på 4. sal. Det var både ham og B, der købte projektlejligheden på Islands Brygge.

Det var nok fra 2005-07, at L fremlejede sin lejlighed. Da han i sin tid flyttede til bebyggelsen, havde KK allerede fremlejet sin lejlighed i omkring to et halvt år. KK fremlejede sin lejlighed for en periode på i alt ca. fire år. KK var oprindeligt udstationeret i udlandet og flyttede til Tibberup efter hjemkomsten til Danmark. LL har haft sin lejlighed fremlejet i tre perioder af en samlet varighed på lige under to år. MM og NN fremlejede deres lejlighed til deres datter OO i omkring to år som led i en form for forældrekøb.

B betalte ikke noget beløb til ham i forbindelse med, at hun overtog hans andel vedrørende lejligheden på 3. sal, idet hun på daværende tidspunkt var uden midler.

Den lange pause i korrespondancen efter hans e-mail af 1. maj 2014 opfattede han som en stiltiende accept af forholdene.

Hensigten med at købe lejligheden på 4. sal var, at B og børnene kunne bo på Islands Brygge, mens han kunne bo i lejligheden på 4. sal. Drømmen var, at det kunne være et sted, som han kunne trække sig tilbage til, eventuelt sammen med børnene, når der var behov for det. O og N var i spil til at overtage lejligheden på 3. sal, men det endte med, at de i stedet købte en lejlighed på XX-Vej. J kom herefter i spil som køber, men sagen trak ud, fordi J havde problemer med SKAT. I en lang periode beroede sagen således ikke på hans forhold, men på J og bestyrelsen.

Hans privatøkonomiske forhold er af en sådan karakter, at han har mulighed for at eje flere faste ejendomme, herunder i regi af sit personligt drevne firma.

D flyttede ud af lejligheden på 4. sal i august 2015, og han flyttede ind i lejligheden omkring den 15. august 2015. Han havde således boet i lejligheden i halvanden måned på tidspunktet for eksklusionsbeslutningen den 5. oktober 2015. Han havde i forvejen både seng, skab, tøj og møbler stående i lejligheden. Han flyttede sine øvrige effekter ind i lejligheden ved brug af en ladcykel. Han flyttede ud af lejligheden omkring 1. november eller 1. december 2015, hvorefter lejligheden har været fremlejet. Han bestemte sig for at leje lejligheden på 4. sal ud i kølvandet på al den chikane, som han har været udsat for fra bestyrelsens side.

Han har kendt W i over 30 år. De kommer således begge fra Albertslund, og Ws tidligere kærestes bror er hans gode ven. W har i mindst tre tilfælde haft sin lejlighed fremlejet. Et af lejeforholdene varede et års tid, således som H har forklaret. W boede på et tidspunkt i Hornbæk i en periode på to et halvt år og fremlejede i den periode sin lejlighed. Det tredje fremlejerforhold har han ikke noget nærmere kendskab til. Skilsmissen mellem W og PP var grim, og det var retten, der bestemte, at W skulle overtage andelen i andelsboligforeningen i forbindelse med skilsmissen. Under skilsmissesagens behandling boede W alene i lejligheden. Der blev med sikkerhed ikke udfærdiget en lejekontrakt mellem W og PP i den forbindelse, idet de ikke var på talefod.

D har supplerende forklaret blandt andet, at hun fremlejede hele lejligheden på 4. sal af A. Der var ikke et værelse, der var reserveret til As brug. De møbler, der var i lejligheden, var efterladt af M. I perioden efter hendes fraflytning af lejligheden den 15. august 2015 så hun ikke A i eller ved lejligheden. Hun har måske et par gange det følgende år set ham forlade eller ankomme til ejendommen. A har ikke boet i lejligheden i denne periode. Det har været andre personer.

A har sagt til hende, at hans hensigt var, at lejlighederne på 3. og 4. sal skulle lægges sammen på et senere tidspunkt.

Hun er ikke bekendt med, at der har været forelagt sager for bestyrelsen, hvor en andelshaver, der slet ikke har beboet sin lejlighed, har ønsket at foretage fremleje. Hun har ikke noget

kendskab til eksklusionsprocedurer og ventelisteprocedurer. Spørgsmål af denne karakter drøftes med administrator Erik Due. Hun er vist nummer tre på andelsboligforeningens venteliste. Hun kan ikke udtale sig om, hvorvidt hun i realiteten er nummer 1 på ventelisten, fordi de foranstående andelshavere ikke skulle have noget ønske om at gøre brug af deres plads på ventelisten. Hun ved ikke, hvad der er fjernet i mailen af 5. oktober 2015 fra N til administrator. Selvom hun som led i bestyrelsesarbejdet har håndteret nogle enkelte forhold i forbindelse med andelsboligforeningens altansag, var det ikke et forhold, hun som sådan var nærmere bekendt med.

Hun ved ikke, hvornår QQ købte en andel i andelsboligforeningen. Det firma, der er nævnt i tilknytning hertil, er formentlig QQs firma. Der var tale om en erhvervsandel, hvor der gælder andre regler i forhold til udlejning. Fremleje af boliger er ikke tilladt. Ved udlejning til erhverv er situationen en anden. Sådan som hun har fået det forklaret af Erik Due, er der på et tidspunkt blevet snydt med en lejekontrakt vedrørende et erhvervsforhold, men hun kan ikke redegøre nærmere herfor. I forhold til henvendelsen fra G om en veninde, der skulle bo hos ham i to måneder, således som det er beskrevet i referatet af bestyrelsesmødet den 3. maj 2016, var der ikke tale om egentlig udlejning. De har i bestyrelsen alene opfattet henvendelsen fra G som en orienteringssag. Hun mener, at RR flyttede ind i sin lejlighed før registreringstidspunktet i folkeregisteret. Hun har i hvert fald set ham i ejendommen før dette tidsrum. Hun har i øvrigt ikke nærmere kendskab til hans registreringsforhold. Hun kender ikke noget til baggrunden for, at SS ikke længere er registreret som boende i en lejlighed i andelsboligforeningens ejendom. Det er en ny oplysning for hende.

Hun har aldrig selv foretaget udlejning af sin lejlighed via Airbnb. Der er dyb splittelse i andelsboligforeningen om dette spørgsmål.

Hun er enig i, at jo højere henlæggelser, der er tale om i foreningen, jo mindre vil A og alle andre andelshavere udbetalt ved en overdragelse af andelen.

Hun er ikke bekendt med baggrunden for, at der under denne sag ikke er blevet indhentet aktuelle attester til belysning af, hvem der er registreret i foreningens ejendom

Hun kan ikke huske, om der blev vedtaget en ændring af vedtægternes § 10 på den seneste generalforsamling. Den foreslåede ændring til § 10 stammer fra ABF, som der blev rettet henvendelse til i forbindelse med, at vedtægterne er blevet efterset. Hun kan ikke huske, om QQs forslag til punkt 10.4 om udlejning af erhvervsandele blev vedtaget på generalforsamlingen.

H har supplerende forklaret blandt andet, at hun mener, at W sammen med sin kæreste flyttede ind i lejligheden i 2002. Senere fik de en søn. På et tidspunkt omkring to til tre år efter indflytningen flyttede kæresten Michelle. W købte i den forbindelse Michelle ud. W fremlejede sin lejlighed ad to omgange i henholdsvis en periode på et år og en periode på to år i forbindelse med, at han flyttede sammen med sine kærester. W bor i dag i sin lejlighed.

R har forklaret blandt andet, at han arbejder som analytiker hos Han fremlejede sin lejlighed til TT, der er hans fætter. Bestyrelsen gav ham kun lov til at fremleje lejligheden i seks måneder. Han ville selv gerne have fremlejet lejligheden for en periode på et år. Baggrunden for, at han ønskede at fremleje lejligheden, var, at han skulle flytte sammen med sin kæreste i hendes lejlighed på Frederiksberg. Han ønskede ikke på daværende tidspunkt at sælge sin andel, da han var glad for at bo i lejligheden. I dag bor han på ny i andelsboligforeningen, men nu sammen med sin kæreste og i en anden lejlighed. Oplysningerne i sagen om hans og TTs folkeregistreringsforhold skal nok passe. Det er muligt, at TT er flyttet ind 14 dage før end angivet.

Han kan ikke huske, om han har stemt for eller imod forslaget om korttidsudleje (Airbnb).

Han er bekendt med sagen vedrørende As fremleje af sin lejlighed, idet denne sag har været behandlet på generalforsamlingen. Desuden skulle J have lejet et værelse ud i en periode. Han har ikke kendskab til, at der er forekommet udlån af lejligheder, eller til at lejligheder skulle have stået tomme. Der er ikke formelle skemaer til brug for ansøgninger til bestyrelsen om udlån eller udleje af lejligheder. Han lagde ikke mærke til, om der flyttede nogen ind i lejligheden Y-Gade 24, 4. sal efter Ds fraflytning i august 2015.

T har forklaret blandt andet, at han arbejder som trivsels- og studievejleder. Han er vist nummer to på ventelisten i andelsboligforeningen, men han er ikke interesseret i at flytte til en anden lejlighed.

Han har på et tidspunkt fået tilladelse fra bestyrelsen til at leje sin lejlighed ud, idet han i en fire måneders periode skulle besøge sin kæreste i Australien. Han ved ikke, hvorfor lejekontrakten, der er fremlagt under sagen, ikke indeholder navn og adresse på lejeren. Han har heller ikke selv et eksemplar med navn og adresse på lejeren. Han tror, at lejekontrakten først blevet udfyldt efter, at han har fået bestyrelsens godkendelse. Fremlejerer hed UU, var englænder og arbejdede som advokat for ... Han har ikke foretaget andre udlejninger. Han har heller ikke lånt eller lejet værelser ud.

Han foreslog på generalforsamlingen i 2017, at der skulle åbnes mulighed for Airbnb-udlejning. Han deltog ikke i generalforsamlingen, da et tilsvarende forslag blev behandlet i 2016. Han er ikke bekendt med, at der har været Airbnb-udlejning i ejendommen.

Den eneste lejeforhold, han har kendskab til, er den udlejning, der er foretaget af A.

Han har ikke efter Ds fraflytning i august 2015 set A i den lejlighed, som hun beboede. Han mener, at han aldrig har set W, selvom de bor i samme opgang. Vidnet tror slet ikke, at han ved, hvem W er.

N har forklaret blandt andet, at hun var andelshaver i andelsboligforeningen A/B X fra sommeren 2008 til primo 2016. Hun var medlem af andelsforeningens bestyrelse fra foråret 2015 til november 2015. I hendes tid i bestyrelsen behandlede de en sag vedrørende R, der fik godkendelse til at udleje sin lejlighed for en periode på et halvt år. Hun kan ikke huske, om det halve år var i overensstemmelse med Rs ansøgning. K fremlejede i 2009 med bestyrelsens godkendelse sin lejlighed i andelsboligforeningen til sin søn VV.

Hun deltog i bestyrelsesmødet den 5. oktober 2015, hvor det blev besluttet at ekskludere A fra foreningen, fordi han ikke boede i sin lejlighed. Bestyrelsen var af den overbevisning, at der enten ikke var flyttet nogen ind i lejligheden, eller at andre var flyttet ind i lejligheden efter at D var fraflyttet lejligheden i august 2015. I perioden frem til hendes egen fraflytning fra sin

lejlighed i andelsboligforeningen i januar 2016 kan hun ikke huske at have set A i eller ved ejendommen. Hun og hendes mand solgte deres andel med overtagelse 1. februar 2016. De fraflyttede imidlertid lejligheden i primo december, idet de var ude at rejse en stor del af december 2015 og januar 2016. De overtog deres nye lejlighed forud for 1. februar 2016, og de havde derfor et overlap.

Hun mener, at udlejning via Airbnb kort blev drøftet på et bestyrelsesmøde, men at det ikke var nødvendigt at gøre yderligere i den forbindelse, idet vedtægterne allerede udelukkede en sådan udlejning.

HH har forklaret blandt andet, at han arbejder som tv-klipper. I den periode på fire år hvor han var andelshaver, boede han sammen med WW i sin lejlighed. Der var tale om en stor toværelseslejlighed. Der var ikke udarbejdet en formel lejekontrakt mellem ham og WW, idet de blot delte udgifterne. I forbindelse med, at han købte sin andel, skulle han lige ses an af M, og vidnet oplyste i den forbindelse, at der formentlig var en ven, der ville flytte ind sammen med ham. M sagde, at det var helt i orden. Da han efterfølgende orienterede foreningen om, at WW skulle flytte ind og også skulle have sit navn på postkassen og have udleveret en nøgle, blev det straks effektueret. Det hele foregik meget formløst. Han har ikke noget kendskab til andre udlejninger i ejendommen. Vidnets lejlighed lå i X-Gade, mens As lejlighed lå i Y-Gade. Han kan ikke mindes at have set A før.

Han deltog ikke i den generalforsamling, hvor man behandlede et forslag om udlejning via Airbnb.

Skriftlige erklæringer

II har afgivet en skriftlig erklæring, hvoraf fremgår bl.a.:

”A. Hvornår blev du andelshaver i andelsforeningen A/B X

Per 1.7.2013 – jeg flyttede ind 14.7.2013 i Y-Gade 24, 5. sal

B. Har du haft bestyrelses eller suppleant poster i foreningen og i givet fald i hvilken periode.

Jeg blev ved generalforsamling i efteråret 2013 valgt som suppleant til bestyrelsen. Fra 30.1,2014 indtrådte jeg som medlem af bestyrelsen. Jeg sad i

bestyrelsen indtil jeg solgte og fraflyttede min andel, dvs. formelt bestyrelsesmedlem indtil 31.5.2015.

C. Fik du i forbindelse med din optagelse i bestyrelsen oplysning om hvilken praksis foreningen har haft indtil da omkring tilladelse til udlejning?

Ja. Dels orienterede jeg mig i vedtægter, hvor det står beskrevet, og jeg talte også med bestyrelsen. Det var der to grunde til: (1) jeg søgte en tidsbegrænset stilling i Egypten (som jeg ikke fik), (2) jeg overvejede at leje et værelse ud (hvilket jeg ikke gjorde)

D. Hvis ja, hvad blev der oplyst og skete det skriftligt eller mundtligt?

Se mit svar til C – jeg har ingen skriftlig korrespondance. Udlejning af lejlighed er ikke lovligt. Fremleje kan ske efter begrundet ansøgning til bestyrelsen (f.eks. i forbindelse med midlertidig udstationering kan der gives tilladelse) og udlejning af værelser skal godkendes af bestyrelsen.

E. Har du kendskab til om der i din tid som andelshaver har været udlånt lejligheder i foreningen.

Det eneste, jeg har kendskab til, er, at Y-Gade 24, 4. sal fra foråret 2014 og frem til jeg flytter fra Andelsforeningen juli 2015 bebos af D (herefter har jeg i sagens natur ikke længere kendskab til noget som helst, der vedrører Andelsforeningen)

F. Hvis ja, med hvilken begrundelse har disse udlån fundet sted og i hvilke perioder.

Jeg mener aldrig at have hørt en begrundelse udover (men her er jeg usikker på hukommelsen), at ejer (A) overfor et af bestyrelsesmedlemmerne har nævnt, at der var tale om et kortvarigt lån til en ven i bolignød.

G. Har du kendskab til hvorfor bestyrelsen tillod appellant, A at købe en ekstra lejlighed i foreningen selvom han boede i en anden lejlighed i foreningen på det tidspunkt.

Ja, begrundelsen var, at han og hans samlever skulle flytte fra hinanden og at han derfor gerne ville overtage Y-Gade 4. sal. Da han ikke ejede nogen andel efter at have solgt sin halve andel til sin samlever, blev det godkendt, at han kunne købe en andel på betingelse af, at han beboede den. Jeg skal understrege, at jeg ikke var med til at godkende dette, da jeg ikke på dette tidspunkt sad i bestyrelse.

H. Har du kendskab til om A på noget tidspunkt flyttede ind i lejligheden Y-Gade 24, 3. sal.

Altså A beboede jo 3. sal. Derimod har jeg intet kendskab til, han på noget tidspunkt boede i lejligheden på 4. sal, hvilket vi jo i bestyrelsen seriøst

forsøgte at få A at forholde sig til, da det jo var i strid med foreningens vedtægter og den betingelse, der var for, at A købte andelen.

I. Har du kendskab til om A købte en ejerlejlighed med henblik på at flytte ind i denne i 2015.

Ja, jeg fik viden om, at A købte en anden lejlighed (såvidt jeg husker på Islands Brygge) i 2015 – det må have været i foråret / sommeren (da min viden jo er begrænset til 2015, hvor jeg fraflytter foreningen)."

Følgende spørgsmål er stillet til M:

1. SPØRGSMÅL STILLET AF APPELLANTEN:

1.1. Hvornår blev du andelshaver i A/B X?

1.2. Hvilke bestyrelseshverv – formand, næstformand, kasserer, referent og/eller suppleant – i A/B X har du varetaget, og hvornår har du varetaget dem?

1.3. Hvornår har hvilke andelshavere – i din tid som medlem af A/B X – foretaget udlejninger af andelslejligheder eller af værelser i A/B Xs ejendom, og hvad har været årsagerne til udlejningerne? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.4. Hvornår har hvilke andelshavere – i din tid som medlem af A/B X – foretaget udlån af andelslejligheder eller af værelser i A/B Xs ejendom, og hvad har været årsagerne til udlånene? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.5. Hvornår har hvilke andelshavere – i din tid som medlem af A/B X – haft tomgang af andelslejligheder i A/B Xs ejendom, dvs. ladet dem stå tomme i en eller flere perioder, og hvad har været årsagerne til tomgang? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.6. Hvordan har hvilke andelshavere – i din tid som medlem af A/B X – adviseret og/eller ansøgt bestyrelsen for og/eller administrator af A/B X om udlejninger, udlån og/eller tomgangsperioder? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.7. Hvordan har bestyrelsen for og/eller administrator af A/B X – i din tid som medlem af A/B X – reageret på andelshaveres udlejninger, udlån og/eller tomgangsperioder eller ansøgninger om samme? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.8. Hvilke dele af A/B Xs fysiske og/eller elektroniske journalmateriale fortabtes – uden at A/B X havde sørget for at have sikkerhedskopi – i forbindelse med en retssag i 1999, og hvad omhandlede den pågældende retssag?

1.9. Hvilke dele af A/B Xs fysiske og/eller elektroniske journalmateriale blev ikke overgivet fra tidligere administrator til advokat Erik Due, da Erik Due tiltrådte som ny administrator i 2008?

1.10. Hvilke dele af A/B Xs fysiske og/eller elektroniske journalmateriale fortabtes – uden at A/B X havde sørget for at have sikkerhedskopi – i forbindelse med et skybrud den 2. juli 2011?

1.11. Hvordan og fra hvilket tidspunkt – i din tid som medlem af A/B X – blev alle lejekontrakter, udlånskontrakter og al korrespondance herom, herunder mailkorrespondance, vedrørende andelslejligheder eller værelser journaliseret elektronisk i A/B X?

1.12. Hvem overtog A/B Xs fysiske og/eller elektroniske journalmateriale, da du udtrådte som medlem af bestyrelsen, og hvornår skete overtagelsen?

1.13. Hvornår er hvilke andelshavere – i din tid som medlem af A/B X – blevet ekskluderet af A/B X, og hvad har årsagerne været til eksklusion? Spørgsmålet omhandler både beboelsesandelshavere og erhvervsandelshavere.

1.14. Hvilke beboelsesandelslejligheder var – efter dit skøn – de mest attraktive at have brugsret til, da du fraflyttede i 2014?

1.15. Hvilke beboelsesandelslejligheder vil – efter dit skøn – blive de mest attraktive at have brugsret til, ifald der etableres altaner på samtlige beboelsesandelslejligheder på gårdsiden af A/B Xs ejendom?

2. SPØRGSMÅL STILLET AF INDSTÆVNTE:

A. Blev nye medlemmer af bestyrelsen – i din tid som formand/bestyrelsesmedlem – orienteret om hvilken praksis foreningen havde for at tillade andelshavere at foretage udlejning?

B. Hvis ja, skete så skriftligt eller alene mundtligt?

C. Hvad blev der i givet fald oplyst?

D. Blev den nye bestyrelse forud eller i forbindelse med dit salg af din andel i 2013/14 orienteret om hvilken praksis der havde været for udlejning. Hvad blev i givet fald oplyst og på hvilken måde?

E. Kan det oplyses hvorfor der i erhvervslejerens XXs købekontrakt fremgår at de havde ret til udlejning af deres erhvervsandel?"

M har afgivet følgende skriftlige erklæring:

"I forbindelse med min besvarelse af de stillede spørgsmål fra begge parter skal jeg gøre opmærksom på, at jeg har haft under 20 timer til besvarelsen, idet jeg modtog mail med spørgsmålene i går eftermiddag med anmodning om svar senest i dag inden kl. 14.00.

Da det fulde digitale arkiv, påbegyndt i 2007 og ajourført til min udtræden af bestyrelsen, fortsat er i min besiddelse, kunne jeg med mere tid til rådighed have anført nøjagtige datoer og navne mv.

Svar på appellantens spørgsmål:

1. 1. juli 1996.

2. Bestyrelsesmedlem fra generalforsamling 1996 til 25. marts 1998. Medlem fra generalforsamling 2007 og efterfølgende konstitueret formand 12. november 2007 til udtrædelse 30. januar 2014.

3. Jeg kan kun med sikkerhed udtale mig om forhold efter november 2007, hvor jeg tog initiativ til journalisering og sikker arkivering, såvel fysisk som digitalt. Før 2007 er jeg vidende om forskellige fremlejemål, herunder har X-Gade 27 (X-Gade) 3. th og 5. tv. Men da jeg selv boede i Y-Gade 24 (Y-Gade) havde jeg ingen personlig fornemmelse og kendskab. Da jeg blev andelshaver i 1996 var Y-gade 3. sal fremlejet. Samme lejlighed var også en kortere periode fremlejet senere. Efter 2007 blev X-Gade 4. th. fremlejet med bestyrelsens godkendelse, ligesom Y-gade 1. og 5. sal blev fremlejet, ligeledes med bestyrelsens godkendelse som det vil fremgå af referater. Grundlæggende kan jeg oplyse, at det var et udbredt ønske i foreningen, at vedtægternes fremlejebestemmelser blev fortolket så bredt som muligt. Således besluttede de bestyrelser jeg var formand for i enstemmighed, at vedtægternes mulighed for fremleje i tilfælde af "...studieophold, ferie eller lignende" godt kunne finde anvendelse i de tilfælde en andelshaver gerne ville afprøve et samlivsforhold, uden med det samme at skulle afhænde sin andel. Mht. fremleje af erhversandelen gjaldt det for Kioskens vedkommende, at fremleje fandt sted til samme lejer i forbindelse med andelshavers sygdom og død, og senere forlænget flere gange i forbindelse med hans enkes sygdom. Mht. den anden erhversandel (i foreningens kaldet caféen) var forholdet det, at der i den af administrator udarbejdede kontrakt, hvorved XX ApS. købte andelen, var af mægler i §7 blevet indføjet en fremlejeret uden at administrator bemærkede dette, inden han fremsendte kontrakten til bestyrelsens underskrift med sit OK tilføjet på forsiden. Beklageligvis skrev bestyrelsen under uden ny gennemgang af kontrakten. Efterfølgende gjorde jeg administrator opmærksom på, at hvis han i den kontrakt han udarbejdede og sendte til mægler og XX ApS. havde anvendt en pdf-fil og ikke Word, ville den pågældende tilføjelse være blevet bemærket.

4. Mig bekendt ingen udlån.

5. Da jeg flyttede ind var en tidligere fotoforretning (senere benævnt caféen) lukket og tilsyneladende uden aktiviteter i en længere periode. Efter dødsfald stod X-Gade 1. tv en periode tom.

6. Efter 2007 enten ved mail eller telefonisk hvorefter bestyrelsen behandlede ansøgning og lejekontrakt på førstkommende møde.

7. Efter fremlejemålet af X-Gade 4. th.s udløb flyttede der tilsyneladende andre personer ind. Disse gav ved støjende og anden generende adfærd anledning til klager. Ved henvendelser var det ikke muligt at træffe andelshaveren, W. Han boede der, forlød det flere gange, men var der ikke lige nu. Jeg forespurgte administrator, der oplyste at hvis andelshaver havde folkeregisteradresse i lejligheden ville det være svært at skride ind.

8. Alt gik tabt. Alt arkivmateriale blev overgivet til bestyrelsen valgt i 2007 i en trækasse, i forskellige plastikposer, og i nogle ringbind. I nogle tilfælde var der angivet årstal. Men der var ikke nogen form for journalisering eller nærmere angivelser. Jeg mener retssagen drejede sig om, at daværende andelshavere, brødrene YY, havde foretaget ikke godkendte ombygninger med forskellige skader tilfølgende.

9. Jeg er ikke bekendt med hvad der blev overgivet direkte til Erik Due fra tidligere administrator BAK. Fra starten blev det med Erik Due aftalt, at i størst muligt omfang skulle kommunikation og bilagsbehandling foregå elektronisk. Således blev alle fysiske bilag scannet fra bestyrelsens side, såvel som anvist til betaling ved digital kommunikation.

10. Praktisk talt alt fysisk fra før 2007. Intet elektronisk.

11. Se pkt. 3, 8, 9.

12. Ved bestyrelsesmødet 30. januar 2014 overdrog jeg en USB-stick med hele det digitale arkiv inkl. journal, adgangskode til ZZ A/S, som hostede vores Internetside med arkiv, alle nøgler og nøglekoder, samt alle fysiske bilag siden oktober 2007 til F, den daværende næstformand.

13. Ingen.

14. Afhængigt af pladsbehov, 4. sals lejlighederne.

15. Y-gade 4. og 5. sal.

Svar på indstævntes spørgsmål:

A. I forbindelse med behandling af ansøgninger om udlejning gjorde jeg rede for hidtidig praksis, og at på intet tidspunkt blev der på generalforsamlinger eller på anden vis fra andelshavere gjort nogen indsigelse mod at fremlejeansøgninger blev godkendt i videst muligt omfang, af andre bestyrelser og hvor jeg var medlem.

B. Det skete mundtligt, og alle tilladelser blev givet i enstemmighed. Se referater.

C. Se A og B. Jeg kan tilføje, at der altid var enighed om at vedtægternes bestemmelse om tilladelse til fremleje i forbindelse med "... studieophold, ferie

eller lignende” godt kunne omfatte afprøvning af et nyt samlivsforhold på anden adresse, uden det skulle medføre tvangssalg af andel.

D. Der var ikke behov for sådan oplysning, da der ikke tiltrådte nogen ny bestyrelse, idet de øvrige medlemmer fortsatte, og blot substitutten indtrådte. Alle andelshavere havde i øvrigt adgang til at læse bestyrelsesreferater.

E. Vedr. XX har jeg intet at tilføje til min besvarelse af appellantens spørgsmål 3.”

Procedure

Parterne har for landsretten i det relevante omfang gentaget og uddybet deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed. Sagen har for landsretten ikke angået spørgsmålet om, hvem en eventuel værdistigning i andelsværdien skal tilfalde.

Landsrettens begrundelse og resultat

Også efter bevisførelsen for landsretten lægges det til grund, at A ikke på noget tidspunkt efter overtagelsen af andelen har beboet lejligheden Y-Gade 24, 4. sal, uanset at han har været tilmeldt denne adresse i folkeregisteret.

Det lægges også til grund, at andelsboligforeningens bestyrelse har givet A afslag på fremleje af lejligheden, og at A alligevel har foretaget fremleje af lejligheden forud for eksklusionsbeslutningen den 5. oktober 2015.

Uanset at der tidligere i en række tilfælde af skiftende bestyrelser er givet tilladelse til fremleje af lejligheder i andelsboligforeningen i tilfælde, hvor dette ikke harmonerer med vedtægternes § 10, er der som anført af byretten ikke oplysninger om, at dette er sket i tilfælde, hvor andelshaveren ikke på noget tidspunkt forud for fremlejeaftalen har beboet andelen.

Under disse omstændigheder tiltræder landsretten, at bestyrelsens beslutning om eksklusion som senere godkendt på generalforsamlingen ikke kan anses for at være i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning. Hverken indholdet af de afgivne vidneforklaringer, de skriftlige erklæringer indhentet i medfør af retsplejelovens § 297 eller det omfattende dokumentationsmateriale, der er fremlagt i forbindelse med landsrettens behandling af sagen, kan heroverfor føre til en anden vurdering af sagen. Landsretten finder således, at der ikke

forbindelse hermed i øvrigt er dokumenteret en sådan praksis for accept af fremleje i andelsboligforeningen, at A kan støtte ret herpå i forbindelse med den af ham foretagne fremleje.

As fremleje af lejligheden forud for eksklusionsbeslutningen har derfor været retsstridig.

Af de grunde, der er anført af byretten, er der ikke grundlag for at anse eksklusionsbeslutningen for ugyldig under henvisning til, at hjemmelsgrundlaget og begrundelsen for eksklusionen er uklar. Landsretten har herunder lagt vægt på, at der efter indholdet af de drøftelser, der tidligere og også i perioden op til eksklusionen den 5. oktober 2015 som godkendt på generalforsamlingen den 24. november 2015 har været mellem A og andelsboligforeningens bestyrelse, ikke er grundlag for at fastslå, at baggrunden for eksklusionen ikke har været A bekendt.

Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at andelsboligforeningen skulle have udvist retsfortabende passivitet ved ikke i fornødent omfang at følge op på eksklusionsbeslutningen den 5. oktober 2015 som godkendt på generalforsamlingen den 24. november 2015. Oplysningerne om forløbet fra godkendelsen af eksklusionen og frem til sagsanlægget den 6. maj 2016 kan således ikke føre til, at der foreligger retsfortabende passivitet.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

A skal betale sagsomkostninger for landsretten til A/B X med i alt 150.000 kr. Beløbet omfatter indstævntes rimelige udgifter til advokatbistand for landsretten inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens forløb og omfang.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A betale 150.000 kr. til A/B X.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.