



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 13. februar 2019

Sag BS-4714/2018-KBH

A
(advokat Jens Hessel)
og
B
(advokat Jens Hessel)
og
C
(advokat Jens Hessel)

mod

Ejerforeningen X
(advokat Niels Wegener)

Denne afgørelse er truffet af dommer

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 9. februar 2018.

Sagen drejer sig om lovligheden og gyldigheden af ejerforeningens beslutninger på generalforsamlingerne den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 vedrørende salg af loftsarealer i ejendommen.

Sagsøgerne har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte, Ejerforeningen X, dømmes til at anerkende, at beslutningerne på dens generalforsamlinger den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 om frasalg af loftsarealer er ulovlige og ugyldige.

Sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af B, A, C, skønsmanden Niels J. Garder, D, E, F, G, H og I.

B har forklaret blandt andet, at han oprindeligt havde en lejlighed på 4. sal i ejendommen. Han flyttede sammen med A for 27 år siden i hendes lejlighed i nr. 47. Han hørte om frasalget i 2014. Han syntes, at det var dumt at bruge penge på nærmere undersøgelser heraf, når der ikke var vedtaget noget på en generalforsamling. Der var en afstemning om nyt tag, hvilket blev forkastet på en generalforsamling. På en senere generalforsamling i 2016 blev tagudskiftningen vedtaget med kvalificeret flertal. Han stemte imod, idet han mente, at man ville gøre taget dårligere, end det var. Nu er taget imidlertid så misligholdt, at det skal skiftes ud.

Der var et beboermøde om loftsrummene.

På et tidspunkt i 2016 blev der omdelt noget materiale fra en investor. Af materialet fremgik, at den pågældende ville opkøbe hele loftsarealet for 4 millioner kr. og uden beretning skifte taget. Der var imidlertid nogen, som mente, at man ikke kunne stole på den pågældende, så man reagerede ikke på dette tilbud. Man indhentede heller ikke tilbud af lignende karakter fra andre mulige investorer.

De personer, der havde lejlighed på 4. sal og dermed var potentielle købere af loftsarealer, dannede en facebook-gruppe, hvor meget af debatten foregik. Der var ikke referater fra beboermøderne. Han selv fastholdt, at det ikke var korrekt det, som skete, og at prisen var forkert.

Da bestyrelsen vedtog projektet og priser, bestod bestyrelsen, der er på 5 medlemmer, af 3 medlemmer, som boede på 4. sal og som var interesseret i at "bygge op". Dertil kom suppleanten, som senere blev medlem af bestyrelsen. Der var også et beboermøde, hvor han sad ved siden af den kommende formands ægtefælle, som udtalte, at de meget gerne ville "bygge op", fordi det var billigt.

Han forstod på hende, at de kunne låne pengene i banken til at "bygge op". Han talte også med en ejendomsmægler, som sagde, at det var en helt forkert pris, og at han ville råde alle til at købe, fordi der var mange penge at tjene. Han hørte ude i byen, at en pris på 8.000 kr. – 12.000 kr. pr. kvadratmeter var en realistisk pris for loftet.

Han har også på hver eneste generalforsamling givet udtryk for sine forbehold over for beslutningerne.

På generalforsamlingen den 14. juni 2017 blev det drøftet, om der skulle kvalificeret flertal eller enstemmighed til at vedtage ændringer i fordelingstallet. Han gjorde rede for sin opfattelse. Advokat Niels Wegener svarede herpå. Han var selv stadig ikke enig og bad om, at dette blev ført til referat.

Han sundede sig, men var fortsat af den opfattelse, at det ikke var den rigtige måde, som man beregnede den forventede indtægt ved salg af loftsarealerne på, herunder om beboerne i de øvrige lejligheder kom til at betale mindre i fællesudgifter. Dette bad han også om kom med i referatet, men det skete ikke, jf. bilag 12. Han rettede henvendelse til J fra administrator og bad om at få en bekræftelse på, hvorledes fællesudgifterne skulle beregnes, når fordelingstallene blev ændret.

Han deltog ikke i generalforsamlingen den 27. juni 2017. Referatet fra generalforsamlingen den 14. juni 2017 kom ikke ud inden generalforsamlingen den 27. juni 2017. Det fremgår af vedtægterne, at referatet skal være lavet senest 4 uger efter, men referatet af generalforsamlingen den 27. juni 2017 kom først efter 6½ uge.

Der var en debat om hele processen i ejendommen. Der var mange, der var imod salget af loftsarealer – også fordi prisen var for lav, men de, der ønskede at "bygge op", stemte selvfølgelig for.

Han mener, at ejendommen som helhed burde have mere ud af projektet med at "bygge op". Han er også utilfreds med alle de penge, der er brugt på diverse undersøgelser, uden at dette har været besluttet blandt beboerne. Han mener, at der er brugt omkring 768.000 kr. på projektet inden den 14. juni 2017.

Det er rigtigt, at han ikke er tinglyst ejer af en lejlighed i ejendommen, men han er gift med A, som er tinglyst ejer af en lejlighed i ejendommen. De har fælleseje. Han har også gjort indsigelse med, at 4. sals beboere sad i bestyrelsen og behandlede spørgsmålet om "byg op". Han husker ikke hvornår, men det var på det tidspunkt, at E gik af som formand for bestyrelsen. Han har heller ikke stillet forslag om at sælge hele loftet til en investor.

A har forklaret blandt andet, at hun fra 1974 har ejet en lejlighed i ejendommen. Hun bor på 3. sal. Hun har dannet par med B i mere end 20 år. De flyttede på et tidspunkt sammen i hendes lejlighed. De har fælleseje.

I 2014 blev de inviteret til et møde om udskiftning af taget og finansieringen heraf. Det blev besluttet, at bestyrelsen skulle gå videre med overvejelserne. Senere blev alle 4. sals ejerne indkaldt til et møde. Der kom også en tegning ind af døren til alle. Hun var rystet, fordi alle disse forberedelser jo kostede penge, og hun mente ikke, at man kunne starte projektet på denne måde.

På generalforsamlingen i 2015 faldt forslaget om udskiftning af taget. De, der ønskede at "bygge op", var desperate og fik lagt pres på resten. Udskiftningen af taget blev så godkendt på generalforsamlingen i 2016. Hun kom selv ind i bestyrelsen som suppleant i 2016. Planerne om "byg op" projektet fortsatte. Der kom flere tegninger ind af døren. Hun fik klippet og klistret, således at man fik et samlet overblik over loftsrum, skorstene m.v. på 5. salen. Hun var rystet over så lidt, de andre bestyrelsesmedlemmer var forberedte til møderne. Der var ikke ordentligt styr på noget.

Hun har under hele forløbet fastholdt, at den aftalte pris var for lav. Prisen var i foråret 2016 forhøjet fra 4.000 kr. pr. kvadratmeter til 4.500 kr. pr. kvadratmeter, hvilket også er for lavt. En rigtig pris ligger efter hendes opfattelse på 9.000 kr. – 10.000 kr. pr. kvadratmeter. Prisen har dog aldrig givet anledning til de store diskussioner. I bestyrelsen sad E, K, L og M. De tre førstnævnte var alle 4. sals beboere. N var suppleant og også 4. sals beboer.

Man modtog i 2016 et tilbud fra en investor. Der var efterfølgende et bestyrelsesmøde i september 2016. Man havde inviteret en beboer ved navn O med, idet han skulle have forstand på investeringer m.v. Efter O's indlæg blev bestyrelsen bange, og det endte med, at man uden videre afviste tilbuddet.

Hun deltog i et bestyrelsesmøde i januar 2017, hvor de talte om overdragelsesaftalerne og om, hvorledes det hele skulle håndteres på generalforsamlingen for så vidt angår afstemning, herunder om der skulle være kvalificeret flertal eller enstemmighed, såfremt fordelingstallet blev ændret. Der var en diskussion mellem D, Niels Wegener og H herom. Det var først i forbindelse med generalforsamlingen i 2016, at man var blevet opmærksom på vedtægterne, herunder bestemmelsen i § 7a. Det var, da der skulle stemmes om fælleslånet til tagudskiftningen. Der var en i forsamlingen, der sagde, at det krævede enighed, og da der så efterfølgende var en, som stemte nej, faldt det

med fælleslånet. Det var simpelthen en rodebutik. På et tidspunkt besluttede bestyrelsen, at suppleanten ikke længere kunne deltage i bestyrelsesmøderne. Det var inden generalforsamlingerne i 2017.

Hun mener, at det skader alle beboerne, såfremt der sker frasalg til den nævnte pris. Loftsarealerne er deres guld, og de skal sælges til en ordentlig pris. Hvis prisen er på 4.500 kr. pr. kvadratmeter, bliver indtægten ca. 2 millioner kroner, hvoraf der allerede er brugt ca. 800.000 kr. til undersøgelser m.v.

Vurderingen pr. 6. april 2017 så hun først efter den ordinære generalforsamling. Det var B, som fik den af H. Hun mener, at vurderingen er lavet af en, som K, der sidder i bestyrelsen, kender. Vurderingen blev i øvrigt lavet dagen før, at P skrev under på sin overdragelsesaftale. Hun mener, der er tale om en "hovsa" vurdering. Hun synes, der er sket halvskumle ting med møder rundt omkring i krogene, og hun forstår ikke, hvorfor man ikke kan sige tingene, som de er. De har flere gange bedt om, at der blev indhentet mindst 2-3 vurderinger af loftsarealet. Alle de indsigelser, hun nu har nævnt, har hun også fremført under de bestyrelsesmøder, som hun fik lov til at deltage i. Hun ved ikke, hvorfor det ikke fremgår af referaterne. Hun har ikke vovet at komme med indsigelser mod referaterne, idet hun ikke på noget tidspunkt følte sig rigtig velkommen. Hun fik også af H besked på at tie stille.

C har forklaret blandt andet, at han i 1998 købte sin lejlighed i ejendommen. Han har ikke været involveret i bestyrelsesarbejdet, men har deltaget i alle generalforsamlingerne. Han er enig i, at der på generalforsamlingen den 14. juni 2017 blev stillet spørgsmål til prisen på 4.500 kr. pr. kvadratmeter for loftsarealet. Det var B, der rejste spørgsmålet. B stillede også spørgsmålstegn ved afstemningen, som var i strid med vedtægterne. Det kom dog aldrig med i referatet. Han er ikke tilhænger af, at loftsarealet sælges, men skal det sælges, skal det ske til en ordentlig pris.

Skønsmanden Niels J. Garder har forklaret blandt andet, at han har afgivet en skønserklæring og en supplerende skønserklæring. Han har brugt et projekt i en andelsboligforening som grundlag for sine erklæringer. I dette projekt skulle køberen også overtage et "rårum" og indrette dette til beboelse. Han er ikke i stand til at svare på, om "rårummet" har samme karakter som det i sagen foreliggende. Hans vurdering er baseret på, at køberen skal flytte rundt på rør og installationer, selv sætte vægge op m.v., og at ejerforeningen ikke skal deltage i denne ombygning. Det, man køber, er en byggeret. I andelsprojektet kostede det køberen 11.500 kr. pr. kvadratmeter at bygge om til beboelse. Han er ikke klar over, om prisen for "rårummet" skulle lægges oveni ved dette projekt. Han er heller ikke klar over, om ombygningerne blev lavet som en samlet entreprise,

eller om den enkelte køber stod for sin del af ombygningen. Han husker det i hvert fald ikke i detaljer. Han mener, at beløbet på 11.500 kr. er inklusiv moms. Han fik oplysninger herom mundtligt. Han har ikke set på andre referenceprojekter. Han har ikke set loftet i andelsboligforeningen. Han mener, at der i forbindelse med ombygningen blev lagt nyt skifertag. Han er ikke klar over, hvorledes udgiften til nye vinduer og eventuelle tagterrasser indgår i andelsboligprojektet. Det er hans vurdering, at man får et "råloft" ombygget til bolig for 11.500 kr. pr. kvadratmeter. Han mener sådan set, at han er enig i det, som er anført i den vurdering, som tidligere er blevet indhentet af bestyrelsen for ejerforeningen. Han fastholder, at en pris på 4.500 kr. pr. kvadratmeter er meget favorabelt for køberen. En markedspris ville være langt højere, såfremt flere havde mulighed for at købe loftsarealet.

D har forklaret blandt andet, at han i 2013 købte en lejlighed i ejendommen. Han flyttede dog først ind i 2017. Han bor i en lejlighed på 4. sal. Han har siddet i bestyrelsen for foreningen fra 2018. Han har ikke deltaget i bestyrelsens arbejde for så vidt angår det oprindelige forløb med hensyn til udskiftning af tag og loftsprojektet, men han har været med til samtlige generalforsamlinger og beboermøder fra 2014 og frem. Han er interesseret i at købe den del af loftet, som ligger over hans lejlighed.

Han er tidligere advokat, og H henvendte sig til ham. Han kom med i nogle "byg op" grupper, og der blev på et tidspunkt også oprettet en gruppe på facebook om projektet. Han fik i 2013 at vide, at taget skulle skiftes. Køb af loftsarealer kom op i foråret 2014. Der var informationsmøder herom, og det blev nævnt på generalforsamlingen. Der var en løbende orientering. På et tidspunkt blev prisen pr. kvadratmeter loft hævet fra 4.000 kr. til 4.500 kr. Det var folk ikke glade for. Han selv ville gerne stadig være med, fordi han ønskede at få flere kvadratmeter at bo på. Han mener, at skønsmanden i sin vurdering har glemt at tage med, at beboerne selv skal stå for betaling af vinduer og flytning af rum. Hvad indretningen af "rårummet" koster, så det bliver til beboelse, fremgår af bilag E. I dag er der vel 11 beboere, som ønsker at købe, hvilket svarer til en indtægt for foreningen på ca. 2,5 millioner kroner. Det er dog muligt, at flere falder fra.

Han kontaktede selv den investor, som havde omdelt et tilbud på tagudskiftning og køb af loftsarealerne. Den pågældende havde overhovedet ikke sat sig ind i sagen. Han vidste således intet om bestemmelserne i vedtægterne for ejerforeningen. Det er vel stort set umuligt i den foreliggende sag at få eksterne operatører ind, fordi beboerne selv bestemmer over deres pulterrum og skal give samtykke til en flytning. Der er i alt 220 lejligheder. Efter hans opfattelse er det ikke praktisk muligt at sælge hele loftsarealet til en investor. Bestyrelsen gik også bagefter ud med samme holdning. Man kan ikke opnå en markedspris for

loftsarealet. Han har regnet på sine egne udgifter til istandsættelse af "rårummet", og han skønner, at disse vil udgøre 18.000 kr. pr. kvadratmeter.

E har forklaret blandt andet, at han har en lejlighed på 4. sal, som han købte i 2008. Han blev suppleant i bestyrelsen i 2012 og medlem i 2013. Bestyrelsen arbejdede med tanker omkring loftsrummet. Tagudskiftningen trængte sig på. Det blev nævnt på en generalforsamling, og der blev også holdt beboermøder herom. Det er rigtigt, at medlemmerne af bestyrelsen løbende bliver udskiftet, men han mener bestemt ikke, at man kan sige, at forløbet er præget af kaos. Ved hvert skift af bestyrelsesmedlem laver man en overdragelsesforretning, og man har løbende kontakt med suppleanten. Der bliver løst adskillige opgaver vedrørende den almindelige drift, og arbejdet er præget af effektivitet. I 2014 fastsatte man prisen pr. kvadratmeter loftsareal til 4.000 kr. Der var tale om en god pris, men det var og er også vigtigt, at man kan lokke købere til. Hele formålet med salget af loftsarealerne er jo at få finansieret en del af udgiften til et nyt tag. Denne udskiftning koster mellem 24 og 26 millioner, og der er alene sparet 3 millioner op. Alt, hvad der kan minimere udgiften, vil være en god løsning. At sælge loftsarealerne vil skaffe værdier af noget, som nu og her er 0 kroner hver. Det gælder også om at få så mange som muligt med som købere.

Ejendomspriserne steg, og det er baggrunden for, at man på et tidspunkt hævede prisen pr. kvadratmeter til 4.500 kr. Den skulle imidlertid ikke hæves mere, idet man ikke ønskede at skræmme nogen væk. En af de mulige købere ønskede så alligevel ikke at købe, og en anden udtalte, at nu skulle prisen ikke skrues mere op.

Han har under hele forløbet prøvet at holde sig på afstand under drøftelserne i bestyrelsen, idet han jo selv er en potentiel køber.

Han mener, at gengivelsen i bilag 8 er korrekt.

Det er rigtigt, at en investor henvendte sig, idet denne omdelte noget materiale til husstandene med et tilbud på køb af hele loftsarealet og reovering af tag og facade. Man konsulterede en beboer ved navn O, der ikke selv var interesseret i "byg op" modellen. O havde forstand på byggemodningsprojekter og lignende og udtalte, at de skulle være varsomme. De kontaktede den pågældende, som overhovedet ikke havde sat sig ind i bestemmelserne om pulterrum m.v., og de blev enige om, at han ikke besad den fornødne faglige kompetence.

A var i en periode suppleant i bestyrelsen. Hun kom med mange gode input. Hun ønskede vel nok en højere pris pr. kvadratmeter loft, men stillede i øvrigt ikke de store spørgsmål til prisen.

Som forklaret har han forsøgt at distancere sig til drøftelserne om loftsprojektet. Han har haft en tilbagetrukket holdning og ikke blandet sig, når prisen blev drøftet. Han har i denne henseende valgt at stemme som resten af bestyrelsen. Han lægger dog ikke skjul på, at 4. sals beboernes mulighed for at købe loftsareal er en god ide for den enkelte, hvis man vil udvide størrelsen af lejligheden. Han har ikke overblik over, om mulige købere har været i overtal i bestyrelsen. Han mener, at bestyrelsen har gjort det så godt, som den kunne. Han mener ikke, at der er noget, der er blevet skjult for den enkelte beboer.

Man har ikke overvejet at indhente tilbud fra udenforstående. Et hensyn har været de 4. sals beboere, som bor der nu, og som ikke skal finde sig i, at der kommer andre til at bo over dem. Der er ikke nogen reel mulighed for at sælge hele loftsarealet til en udefra. Der har ikke været diskussioner som sådan af prisen. Alle har vidst, at der er tale om et internt salg til beboere på 4. sal. Det kan diskuteres, hvad man kan få disse beboere til at betale.

Han har ikke bemærkninger til, at der i foråret 2016 i bestyrelsen sad 3 beboere, der boede på 4. sal. Der sad jo således også 2 beboere, som ikke kunne være mulige købere. Han selv holdt sig som forklaret i baggrunden ved drøftelser af projektet.

F har forklaret blandt andet, at han i maj 2015 flyttede ind i en lejlighed, der ligger på 3. sal. Han kom med i bestyrelsen i 2017. Salget af loftsarealerne var blevet drøftet i bestyrelsen allerede, inden han kom ind. Der var to ting, der var afgørende. For det første var det svært at sælge til nogen udefra, fordi der vedrørende loftsrummene var en kabale, der skulle gå op. For det andet måtte et salg ikke medføre gene for de beboere, der boede i en 4. sals lejlighed. Han var og er enig i de betragtninger, som man gjorde sig i bestyrelsen. Efter hans opfattelse er bestyrelsen velfungerende. Alle deltager, - også suppleanten. Man har altid været konsensuspræget. Referatet af møderne sendes rundt til bestyrelsesmedlemmerne, som så kan kommentere referatet, der i givet fald rettes til. A var også aktiv. Han har ikke opfattet hende som negativ over for loftsprojektet. Hun tog sig af at lave skitser over, hvorledes man kunne flytte rundt på rummene, og hun obstruerede på ingen måde bestyrelsens arbejde. Han husker ikke, om hun havde nogen holdning til prisen for loftsarealerne. Denne pris blev i øvrigt heller ikke diskuteret så meget. Han har aldrig følt noget pres fra de bestyrelsesmedlemmer, som har lejlighed på 4. sal. Det er rigtigt, at E under drøftelserne om projektet lændede sig tilbage og lod være med at trænge sig på. Der blev talt om spørgsmålet, om 4. sals beboerne i bestyrelsen overhovedet skulle deltage i drøftelserne om loftsprojektet. Det var imidlertid svært at få nogen til overhovedet at påtage sig arbejdet i bestyrelsen, så man besluttede, at det ikke ville gavne noget at sende de pågældende uden for døren under drøftelserne. Det fungerede, som det skete, og der

var ingen, der havde nogen indvendinger. Han synes ikke, at beboerne på 4. sal er blevet uretmæssigt tilgodeset. De skulle jo også selv kaste penge i projektet for at omdanne loftsarealet til noget beboeligt. Der var ikke tale om nogen forøgelse. Bestyrelsen informerede hele tiden så godt, som den kunne. Han synes, at han selv var kritisk, og at han varetog hele foreningens interesse. Der var intet tvivlsomt eller odiøst i bestyrelsens arbejde. På generalforsamlingen syntes de fleste også, at det var en god ide. Han har på intet tidspunkt følt sig presset af de bestyrelsesmedlemmer, som har lejlighed på 4. sal. Han er enig i, at der ikke har været udbudt noget på markedsvilkår. De, der kan købe, er alene beboere på 4. sal, hvoraf nogen vil, og andre vil ikke.

G har forklaret blandt andet, at han flyttede ind i ejendommen i 2006. Han er flyttet igen den 1. november 2018. Han boede i stueetagen. Han var med i bestyrelsen også før 2014. Diskussionen om salg af loftsarealet startede i maj 2014, hvor man talte om en pris på 4.000 kr. pr. kvadratmeter. Taget stod for en udskiftning, og man drøftede, om man kunne formindske denne udgift ved at sælge noget af loftet. Det blev drøftet på en generalforsamling, hvor det blev vedtaget, at bestyrelsen skulle arbejde videre med planerne. Der var flere beboermøder, og 4. sals beboerne holdt også deres egne møder. I vedtægten er det bestemt, at den enkelte beboer har et bestemt loftsrum, og vilkårene er således, at den enkelte beboer skal spørges, inden man kan inddrage netop dette loftsrum. Bestyrelsesarbejdet var altid præget af, at man arbejdede hen mod et fælles mål. Man lyttede til hinanden og til afvigende holdninger, og man søgte så konsensus. Der var vist en ejendomsmægler, som skønnede, at en pris på 4.000 kr. pr. kvadratmeter for det "rå" rum var rimelig. Reguleringen til 4.500 kr. pr. kvadratmeter kom efter en generalforsamling, hvor man talte om, at ejendomspriserne var steget. Den opgave, bestyrelsen fik af generalforsamlingen, var, at det skulle blive billigere for alle. Prisen kunne således ikke være så høj, at den enkelte hoppede fra. Der skulle sælges størst muligt areal. Da prisen blev hævet til 4.500 kr. pr. kvadratmeter, var reaktionen fra nogen, at så skulle prisen heller ikke stige mere. Han husker ikke, om der også skete en regulering af arealet. I bestyrelsen var der enighed om, at der ikke skulle ske salg til udenforstående. Der er jo også et hensyn at tage til de beboere, som har købt en 4. sals lejlighed for netop at undgå at få nogen over sig. Det var således ikke muligt at sælge til f.eks. en investor, som ville indrette helt nye og selvstændige lejligheder i loftsrummet. A deltog aktivt i bestyrelsesarbejdet. Hun har nok altid været i mod frasalget, men beslutningen herom var jo taget, og hun bakkede så loyalt op herom. Han har på intet tidspunkt følt sig presset af de bestyrelsesmedlemmer, som boede på 4. sal. Formålet er jo at gøre tagudskiftningen billigere. Bestyrelsen gjorde i hans tid, hvad man kunne for at orientere beboerne og klæde dem på til at tage beslutninger.

Frasalgsprisen blev drøftet på generalforsamlingerne. Der var nogen, som syntes, at den var for lav. Bestyrelsen drøftede så på ny spørgsmålet, men nåede igen frem til, at det ikke var for billigt. Det, man overtager, er et "råt" rum med to hvide streger. Køberen skal så herefter finansiere alt selv. Der var også flere, der faldt fra, fordi det blev for dyrt. Det var op til den enkelte at lave et budget over "opbygningen". Prisen for arealerne blev fastsat ud fra, hvad der ville føre til flest mulige salg. Han husker ikke, hvorledes man fastsatte de 4.000 kr., herunder om der var en rådgiver på. Stigningen på 500 kr. var en følge af, at man vurderede, hvad prisen på fast ejendom var steget i den forløbne periode. Man opgav hurtigt at forhandle med den investor, der af sig selv kom med et tilbud. Man fandt ud af, at han var gået konkurs med lignende projekter. Den pågældende havde overhovedet ikke sat sig ind i vedtægterne og problemet med loftsrummene, ligesom det var vedtaget, at 4. sals beboerne ikke skulle tåle at få andre over sig i ejendommen.

H har forklaret blandt andet, at han fra 2001 har stået for administrationen af Ejerforeningen X. Han tager sig i det væsentlige selv af denne kunde. Et forslag om udskiftning af taget på ejendommen blev forkastet på en generalforsamling. I kølvandet på dette problem opstod der sympati for en tanke om, at man lod 4. sals beboerne købe loftsarealer over deres lejligheder for at nedbringe udgiften til et nyt tag. Der blev holdt beboermøder. Der var spørgsmål til prisfastsættelsen for arealerne. I marts 2016 blev tagudskiftningen vedtaget på generalforsamlingen samtidig med, at man vedtog, at der skulle arbejdes videre med spørgsmålet om frasalg af loftsarealerne. På generalforsamlingen i februar 2017 orienterede man om status. Prisfastsættelsen blev drøftet, og der blev stillet spørgsmålstegn til den foreslåede pris på 4.000 kr. pr. kvadratmeter. Man opfordrede til, at de, som stillede disse spørgsmål, selv indhentede nye forslag til prisfastsættelsen. Som han husker det, var det B, som rejste dette spørgsmål. Man modtog imidlertid aldrig alternative forslag.

Han har været involveret i andre lignende projekter, og han mener, at prisfastsættelsen er realistisk. Han har ikke været med til at drøfte tilbuddet fra investoren, men var han blevet involveret, ville han med sikkerhed have frarådet, at man gik i forhandling med den pågældende. Der er jo blandt andet hele problemet med bestemmelsen i vedtægterne om, at den enkelte har et bestemt loftsrum. En udefrakommende kan ikke bare disponere over hele arealet til f.eks. indretning af helt nye lejligheder.

Vidnet har deltaget i enkelte bestyrelsesmøder. Det har vel været et par gange om året, hvis der skulle drøftes særlige spørgsmål. Han har ikke opfattet, at A var mod et frasalg af loftsarealet. Det er hans indtryk, at bestyrelsen er gået efter bred enighed, og at man har været lydhør over for alle forslag.

Han har ikke følt, at 4. sals beboerne har ønsket at presse noget igennem hverken på bestyrelsesmøderne, beboermøderne eller generalforsamlingerne.

Han har været med til at afvikle generalforsamlingerne og i et vist omfang været inde over hvad angår det materiale, som forinden er sendt ud. Efter hans bedste overbevisning har bestyrelsen loyalt sendt alt relevant materiale ud. Det er bestemt ikke hans opfattelse, at nogen har forsøgt at "formå" andre til noget.

Der var mange drøftelser på generalforsamlingen den 14. juni 2017. Det var advokat Niels Wegener, som var dirigent.

Der var en ekstra generalforsamling den 27. juni 2017, hvor der kom indsigelser mod selve processen. Vidnet har gengivet dette så loyalt som muligt. Han mener ikke, at der var kritik af, at referatet fra den 14. juni 2017 ikke forelå inden generalforsamlingen. Der er ikke nogen, som har rejst spørgsmål om, hvorvidt 4. sals beboerne har kunnet deltage i bestyrelsesmøder, hvor frasalget er blevet drøftet.

Han mener, at referatet af begge generalforsamlinger er fyldestgørende. Et udkast sendes i øvrigt til bestyrelsen, der drøfter, om der er kommentarer til referatet, inden referatet sendes ud. Man har forsøgt at overholde fristen på 4 uger for udsendelse, men det kan være svært.

Han har svært ved at gå øje på, at beslutningerne om frasalget til den pågældende pris kan komme nogen til skade. Man nedbringer vedligeholdelsesudgiften for den enkelte beboer. Man får penge ind for kvadratmeter, der er værdiløse, som det er nu.

Ved frasalget af garagerne nedskrev man fordelingstallet fra 2065 til 2050. Det var et krav i forbindelse med en gårdsanering, at garagerne blev fjernet. Der blev ikke tinglysningsmæssigt lavet nogen ændring.

Det var bestyrelsen, som vedtog en pris pr. kvadratmeter på 4.000 kr., ligesom det var bestyrelsen, som satte prisen op til 4.500 kr. pr. kvadratmeter. Priserne blev efterfølgende forelagt for generalforsamlingen. Det var målet at finde et leje, som ikke skræmte nogen væk. Man tog debatten "off front" på generalforsamlingen og bad dem, som var uenige om at komme med alternative forslag. Dette skete ikke. Han har ikke bemærkninger til, om bestyrelsen havde flertal af beboere, som bor på 4. sal. Han er bekendt med, at E trak sig som formand. E har en lejlighed på 4. sal, og han ville ikke mistænkes for noget. Han mener, at alle i bestyrelsen har arbejdet loyalt med problemstillingen.

I har forklaret blandt andet, at han er ansat i arkitektfirmaet A4. Firmaet er kommet med tilbud til den enkelte ejer af 4. sals lejlighederne på indretning af 5. sal. Der er tale om overslagspriser. Først skal taget ombygges, og herefter vil der ske overdragelse af loftsareal til den enkelte ejer af en 4. sals lejlighed, hvis denne ønsker det. Den enkelte ejer bestemmer selv indretningen, men arbejdet skal udføres via ejerforeningen med dens valg af entreprenører m.v. Den enkelte køber et tomt tagrum – en tæt skal - med udsigt til undertaget og skal så selv flytte installationer, lægge nyt gulv, lave trappe, sætte vægge op m.v. Ønskes en tagaltan, hænger dette nøje sammen med tagudskiftningen, og ejerforeningen dækker udgiften hertil. Det er bestemt den billigste løsning hvad angår hele projektet, at de enkelte loftsarealer indrettes i forbindelse med udskiftningen af taget. Sker det senere, bliver det dyrere. F.eks. kan man bruge stilladset til begge projekter.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i deres påstandsdokument anført følgende:

” ...

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at generalforsamlingernes beslutninger den 14.6.2017 og 27.6.2017 om frasalg af den sagsøgte ejerforenings loftsarealer til ejerne af 4. sals lejlighederne er ulovlige og ugyldige fordi
- at bestyrelsesmedlemmerne, der ejede 4. sals lejligheder og deltog i bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger om salg af tagarealerne til dem selv, alle var inhabile. Dette gælder særskilt E , Q, K og L, der i perioden indtil den 14.6. og 27.6.2017 ejede og havde ejet 4. sals lejligheder og havde meddelt interesse for tagarealerne.
- at de på generalforsamlingerne godkendte overdragelsesaftaler, der ikke var på markedsvilkår, var eller kunne være til væsentlig skade for ejerforeningen. Skønsmanden udtaler i skønserklæringen af 7.11.2018, at loftsarealerne pr. 17.5.2017 havde værdier på mellem 8.409 kr./m² – 9.420 kr./m² og pr. 26.9.2018, som er datoen for skønforretningen, havde værdier på mellem 9.496 kr./m² – 10.452 kr./m². Værdierne svarer ca. til det dobbelte af de 4.500 kr./m², som bestyrelsen overbeviste generalforsamlingen om skulle være

prisen, hvortil ejerforeningen skulle sælge tagarealerne til ejerne af 4 sals lejlighederne.

- at overdragelsesaftalerne i høj grad var fordelagtige for ejerne af 4. salslejlighederne og dermed for flertallet af ejerforeningens bestyrelse. Skønsmanden udtaler, at overdragelsesaftalen i høj grad er fordelagtig for køber, (se de i skønsrapporten gengivne forhold), at såfremt aftale indgås på vilkår i overensstemmelse med overdragelsesaftalen bør sælger have et tillæg som kompensation,
- at hvis det alene er 4. sals lejlighederne som kan købe, så handles der ikke på markedsvilkår, og at sandsynligheden for at opnå en højere pris er stor, hvis arealet er udbudt på markedsvilkår, hvor alle har mulighed for at købe (inkl. 4. sals lejligheder).
- at vurderingen fremlagt som sagens bilag A ikke er uvildig. Vurderingen er ikke forelagt for beboerne, er fremskaffet efter at overdragelsesaftalerne er udfærdiget og sendt til 4. sals ejernes underskrift og er bestilt af bestyrelsen til formålet,
- at overbevise generalforsamlingen om, at prisen kun skulle være 4.500 kr./m². Mæglervurderingen er dateret den 6.4.2016 og overdragelsesaftalen med P er underskrevet den 7.4.2017, hvilket viser, at der var aftalt overdragelser, før der forelå en vurdering. K, bestyrelsesmedlem og ejer af en 4. sals lejlighed, sætter sin lejlighed til salg i samme periode hos samme ejendomsmægler (bilag 17), hvilket viser, at mægleren ikke er uvildig. Vurderingen fremlagt som bilag A er den eneste vurdering der er indhentet. Vurderingen angår kun X Alle og ikke hele ejendommen, vurderingen er afgivet, efter at bestyrelsen den 31.3.2016 fastsatte prisen til 4.500 kr. (bilag 17).
- at det er åbenbart, at ejerne af 4. sals lejlighederne, som udgjorde bestyrelsens flertal, har formålet eller har kunnet formå at få generalforsamlingen til at godkende overdragelsesaftalerne til trods for, at de var eller kunne være til væsentlig skade for ejerforeningen, og at ejerne af 4. sals lejlighederne må have været bekendt hermed. Der foreligger eller kan have foreligget et misbrug fra 4. sals lejlighederne side ved deres deltagelse i bestyrelsens arbejde om loftsarealerne. Den 14. og 27. juni 2017 var der 4 i bestyrelsen fra 4. sal, der var eller kunne være interesseret i tilkøb, jf. bilag R. Det er kun bestyrelsens beslutning om at sælge til 4. sals lejlighederne, der har været forelagt for generalforsamlingen og ikke andre alter-

nativer. Det er bestyrelsen, der har pligt til klæde generalforsamlingen på til den rigtige beslutning og om nødvendigt indhente alternative vurderinger, hvilket ikke er sket til trods for opfordring hertil (bilag 20). På generalforsamlingen den 14.6.2017 oplyses, at prisen var 4.500 kr. eller ingenting (Bilag 3).

- at overdragelsesaftalerne angik forhold mellem ejerforeningen og 4. sals ejerne selv, der alle havde væsentlige interesser i overdragelsesaftalerne, der stred eller kunne stride mod ejerforeningens interesser, og at 4. sals ejerne derfor ikke havde tilladelse til at deltage i bestyrelsens arbejde med overdragelserne, jf. princippet i selskabsloven § 131, U.1973.417H, U.2010.2757V, Hasselbalch Foreringsret 3. udg. 2001 s. 135, 155 og 156, Peter Blok Ejerlejligheder 3. udg. 1995 s. 426, Lynge Andersen og Nørgaard En fondsbestyrelses arbejde 2. udg. 2001 s. 32. Bestyrelsesmedlemmer må ikke behandle spørgsmål der kan have indvirkning på egen situation.
- at grundlaget for generalforsamlingens beslutninger den 14.6. og 27.6.2017 om overdragelsesaftalerne dermed er tvivlsomt og lider af væsentlige mangler, der har eller kan have været afgørende for beslutningerne. Det gøres derfor gældende, at generalforsamlingens beslutninger om overdragelsesaftalerne er ulovlige og ugyldige, og at bestyrelsen ikke gyldigt er givet en bemyndigelse til at frasælge hverken hele eller dele af tagrummet. Det bestrides som udokumenteret, at bestyrelsen indhentede rådgivning om prisniveauet, det er bestyrelsen der i 2014 besluttede prisen for arealerne, jf. bilag 20. Det bestrides, at sagsøgte som oplyst af sagsøgte vil opnå en indtægt ved frasalget i underkanten af 4 mill.kr. Sagsøgte er opfordret til at dokumentere den påståede indtægt uden at have opfyldt provokationen. Sagsøgte har ikke taget hensyn til omkostningerne med frasalget. Af referatet fra generalforsamlingen den 20.5.2018 oplyses f.eks., at der allerede er afholdt omkostninger for 768.000 kr. til loftsudvidelsen.

Det gøres gældende,

- at et salg af loftsarealerne forudsætter en ændring af fordelingstallet, at det kræver enstemmighed at ændre fordelingstallet jf. vedtægternes § 7.5, og at generalforsamlingens beslutning om frasalg af loftsarealerne er ugyldig, fordi ændringen af fordelingstallet ikke blev vedtaget enstemmigt. Ejere med fordelingstal på 148 stemte imod. Normalvedtægtens § 7A er ikke gældende, foreningens egen vedtægt er gældende. Det bestrides, at fordelingstallet kan

ændres uden enstemmighed, og at salget af loftsarealet til 4. sals ejerne kan ske, uden at fordelingstallet er ændret. Bestyrelsen og sagsøgte er åbenbart enig herom, jf. bilag 20.

- at den ekstraordinære generalforsamlings beslutning den 27.6.2017 er ugyldig, fordi referatet for generalforsamlingen den 14.6.2017 ikke var udfærdiget og underskrevet forud for generalforsamlingen den 27.6.2017, der ikke var klarhed om emnet under den ekstraordinære generalforsamling, beslutningen om overdragelsesaftalerne ikke var klar og utvivlsom under generalforsamlingen den 27.6.2017, der er uoverensstemmelser mellem det fremførte på generalforsamlingen den 27.6.2017 i forhold til det fremførte på generalforsamlingen den 14.6.2017 og teksterne i referaterne efterfølgende bevidst er synkroniseret. Medlemmerne kendte ikke tilstrækkeligt klart beslutningerne på generalforsamlingen den 14.6.2017 på grund af det manglende referat. Den ekstraordinære generalforsamling den 27.6.2017 burde aldrig have været gennemført. Vedtagelserne på generalforsamlingen den 27.6.2017 er ugyldige på grund af formalitetsfejl.
- at den ekstraordinære generalforsamlings beslutning den 27.6.2017 er ugyldig, fordi der er fremført væsentlige indsigelser på generalforsamlingen, der ikke er medtaget i referatet, referatet kan på grund af dets ufuldstændighed ikke kan bruges som dokumentation for gyldigheden af generalforsamlingens beslutninger den 27.6.2017, jf. Selskabslovens § 101, stk. 3 og Kristian Mogensen Håndbog for dirigenter 2. udg. 1998 side 127. Det bestrides som urigtigt, at der ikke blev gjort indsigelser på det manglende referat fra generalforsamlingen den 14.6.2017 på generalforsamlingen den 27.6.2017 jf. bilagene 11 og 12. Svaret på miseren er, at der i vedtægten var en frist på 4 uger, og at der er mange interessenter i denne sag. Det ud over er det H, der har skrevet under på referatet den 14.6.2018 for advokat Niels Wegener.
- at den ekstraordinære generalforsamlings beslutning den 27.6.2017 er ugyldig, fordi referatet for generalforsamlingen den 14.6.2017 ikke var udfærdiget og underskrevet forud for generalforsamlingen den 27.6.2017, der ikke var klarhed om emnet under den ekstraordinære generalforsamling, beslutningen om overdragelsesaftalerne ikke var klar og utvivlsom under generalforsamlingen den 27.6.2017, der er uoverensstemmelser mellem det fremførte på generalforsamlingen den 27.6.2017 i forhold til det fremførte på generalforsamlingen den 14.6.2017, det er bevidst at teksterne i refe-

raterne efterfølgende er synkroniseret, den ekstraordinære generalforsamling den 27.6.2017 burde aldrig have været gennemført.

Det bestrides, at vedtægternes fordelingstal i 2005 er ændret i forbindelse med købet af garagerne, fordelingstallet er ikke ændret.

Det gøres gældende, at ledelsen af ejerforeningen har været kaotisk, siden beslutningen om taget blev taget på generalforsamlingen den 9.3.2016. Ejerforeningens bestyrelse har haft 5 bestyrelsesformænd, E, L, R, G og D, hvoraf 2 endda ønsker at tilkøbe tagareal.
..."

Ejerforeningen X har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand da gør sagsøgte følgende gældende:

1. Arbejde i bestyrelsen

- 1.1. At bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at der skulle stemmes om overdragelse af dele af tagarealerne på baggrund af et hensyn til samtlige ejere i ejerforeningen og dermed ikke ud fra personlige interesser. Det bestrides derfor, at bestyrelsen har været (helt eller delvist) inhabil i behandlingen af sagen.

I forhold til sagsøgers anbringende om, hvilke af 4. sals lejlighederne der har deltaget i bestyrelsens arbejde, da er det alene E der har været med i alle årene og som har ønsket at købe. Q indtrådte først i bestyrelsen i 2017 (hvor drøftelserne havde været i flere år inden). Hverken K eller L har ønsket at erhverve tagarealerne.

På denne baggrund bestrides det, at overdragelsen af tagarealerne var fordelagtigt for et flertal af bestyrelsen, hvilket er dokumenteret i det anførte i afsnittet ovenfor.

- 1.2. Beslutningen om frasalget er heller ikke taget af bestyrelsen, men af generalforsamlingen, og som det følger af de fremlagte indkaldelser og referater fra generalforsamlingerne, da er overvejelserne

og baggrunden for frasalget blevet belyst overfor medlemmerne af ejerforeningen.

Det bestrides, at medlemmer af bestyrelsen, der selv havde en 4. sals lejlighed, ikke kunne behandle spørgsmålet om salg af areaerne, idet der var tale om en mulighed for samtlige 4. sals lejligheder, og ikke omhandlede de enkelte medlemmer specifikt. Endvidere skal det på ny præcises, at beslutningen ikke blev truffet af bestyrelsen, men af generalforsamlingen.

Som følge heraf, da har sagsøger da heller ikke sandsynliggjort, at bestyrelsens behandling af spørgsmålet har haft en betydning for generalforsamlingens vedtagelse. Sagsøgers anbringende om, at bestyrelsen har vildledt eller uretmæssigt har påvirket generalforsamlingen, bestrides.

Sagsøger (A) de facto har været en del af bestyrelsen som suppleant siden 2016 og har på intet tidspunkt gjort gældende, at en eller flere medlemmer af bestyrelsen var inhabile. Det bemærkes i den forbindelse, at A deltog på lige vilkår i møderne sammen med den øvrige bestyrelse.

Sagsøger har derfor accepteret at de pågældende medlemmer af bestyrelsen har behandlet problemstillingen, eller også er denne indsigelse bortfaldet ved passivitet.

I den forbindelse bemærkes, at A er samlevende med den anden sagsøger (B), der derfor også har været orienteret om bestyrelsens arbejde.

Sagsøgers indsigelse om inhabilitet er derfor bortfaldet som følge af passivitet og accept af forholdene, og A har selv deltaget i bestyrelsens behandling af problemstillingen.

- 1.3. Bestyrelsen behandlede spørgsmålet om et muligt frasalg gennem en lang årrække, hvor mange forskellige ejere var inde over bestyrelsen. Det gøres derfor gældende, at der er tale om en velovervejede drøftelse, som en lang række bestyrelsesmedlemmer har bakket op om, inden forslaget blev forelagt til vedtagelse for generalforsamlingen.

Det gøres yderligere gældende, at bestyrelsen har foretaget en saglig vurdering af hensynet til at få finansieret en del af renoverin-

gen af ejendommen. Dette formål kunne kun opnås, hvis prisen blev sat til niveau, hvor der var nogen 4. sals lejligheder, der ville købe.

Det er denne overvejelse, der har været relevant for bestyrelsen, og ikke om arealerne (nødvendigvis) blev overdraget til markedspris. Bestyrelsens vurdering blev også efterprøvet ved at fremsende det til Nybolig, der verificerede niveauet (sagens bilag A).

Som det følger af anbringenderne under punkt 2, da var det heller ikke muligt at sælge til det frie marked, idet der alene kunne ske salg til ejerne af 4. sals lejlighederne.

- 1.4. Sagsøgers anbringende om, at medlemmerne i en bestyrelse ikke må behandle spørgsmål, der kan have en indvirkning på egen situation, vil i praksis umuliggøre arbejdet i bestyrelsen.
2. Generalforsamlingen
 - 2.1. Beslutningen om frasalg af tagarealerne er truffet af generalforsamlingen, og bestyrelsen har opfordret ejerne (herunder sagsøgerne) til at fremkomme med alternative vurderinger, hvilket ikke skete. Det gøres derfor gældende, at generalforsamlingen traf en retmæssig beslutning ud fra et oplyst grundlag.

Den 1. februar 2017 blev generalforsamlingen (herunder særlig sagsøgerne) opfordret til at fremkomme med dokumentation for priser på arealerne, men til trods herfor blev der ikke indhentet denne dokumentation i løbet af de over 5 måneder, der forløb til der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2017.

- 2.2. Det gøres endvidere gældende, at selv om overdragelsessummen ikke er gældende markedspris, da er der fortsat tale om en gyldig beslutning fra generalforsamlingen, idet der ikke er noget til hinder for, at generalforsamlingen selv kan fastsætte en pris, som de mener kan opfylde formålet med at få frasolgt dele af loftsarealet med henblik på at reducere omkostningerne til en reovering af ejendommen.

Det følger også at de redegørelser, der er sendt til ejerforeningens medlemmer, at overdragelsen ikke skete til markedspris, idet det

kun var 4. sals lejlighederne, der kunne erhverve arealerne, og hensynet derfor var som anført i afsnittet ovenfor.

Som det følger af den fremlagte dokumentation (bilag 7), da var der kun 8 underskrevne overdragelsesaftaler ud af 41 mulige på tidspunktet for vedtagelsen af overdragelsen, og hvis prisen for arealet havde været større var der sandsynligt, at der ikke var nogen (eller endnu færre), der ville have købt, og dermed ville ejerforeningen ikke opnå en reduktion af omkostningerne til renoveringen af ejendommen.

Det gøres derfor samlet gældende, at generalforsamlingen traf en afvejet beslutning om frasalget, dette til trods for, at sagsøgeren under behandlingen af forslaget redegjorde for, at prisen var alt for lav. Dette var for generalforsamlingen dog ikke afgørende henset til de afvejede interesser.

Det bestrides derfor, at overdragelsen af arealerne var til "skade for ejerforeningen", idet alternativet var, at ingen arealer blev overdraget, og der dermed ikke skete en nedbringelse af udgifterne til tagrenoveringen.

- 2.3. At frasalget er såvel rimeligt samt velbegrundet fra ejerforeningens side, hvilket i sig selv gør, at der ikke er tale om misbrug af mindretallets interesser, og endelig har generalforsamlingen vedtaget frasalget med kvalificeret flertal.

Det bemærkes, at ingen fra ejerforeningen stillede forslag om salg af det samlede tagareal til en ekstern investor, hvorfor der har været konsensus om, at der alene kunne ske frasalg til 4. sals lejlighederne. Det ville heller ikke have været muligt at sælge til en ekstern investor grundet forhold i vedtægterne, der ville kræve enighed angående loftsrummene.

3. Vedtagelseskrav

- 3.1. Det gøres gældende, at der overordnet set er tale om en gyldig beslutning om salg af fællesarealer, der er truffet med kvalificeret majoritet efter vedtægterne.

Mindretallet må tåle en hel del af beslutninger, også de som påvirker mindretallet, og krav om enighed eller mindretallets samtykke hører til den absolutte undtagelse.

- 3.2. At vedtagelsen af salget af tagarealerne er sket med det nødvendige kvalificerede flertal, og at der er givet en gyldig bemyndigelse til bestyrelsen af generalforsamlingen til at frasælge dele af tagarealet.
- 3.3. Ejerforeningen har tidligere accepteret ændringer af fordelingstallet som følge af køb af garager, hvorefter der skete en administrativ ændring af fordelingstallet.
- 3.4. Eftersom dispositionen (frasalg) efter sin art og formål er indenfor ejerforeningens kompetence, da kan den majoritet, der har besluttet selve salget, også tage stilling til den nødvendige justering af fordelingstallene.
- 3.5. Justeringen af fordelingstallet går ikke ud over, hvad der er nødvendigt som følge af salget af tagarealet, og forholdet mellem de eksisterende ejerlejligheders fordelingstal bliver ikke forrykket. De ejerlejligheder, der ønskede at tilkøbe areal (og dermed skal have justeret deres fordelingstal), stemte alle for frasalget.
- 3.6. Det bestrides at der er nogen formelle fejl ved gennemførelsen af den ekstraordinære generalforsamlinger den 14. og 27. juni 2017, herunder ved fremsendelse udarbejdelse af referat og indholdet af samme. Det kan under alle omstændigheder ikke påvises, at dette har haft nogen betydning for afstemningens resultat.

Det følger klart af indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling den 27. juni 2017, hvad der skulle stemmes om, hvorfor der ikke har været nogen uklarheder i beslutningsgrundlaget.

Endvidere bemærkes, at denne indsigelse (om det manglende referat) ikke blev fremsat på den ekstraordinære generalforsamling den 27. juni 2017, hvorfor de sagsøgte stiltiende har samtykket til fremgangsmåden.

- 3.7. Tilsidesættelse af generalforsamlingsbeslutninger truffet med kvalificeret majoritet som værende ugyldige må kræve helt åbenbare urimeligheder, og hvor der reelt foreligger usagligt majoritetsmisbrug.
- 3.8. Beslutningen om frasalg er truffet i en demokratisk forening efter sædvanlig og konkret vedtægtshjemlede majoritetskrav ud fra

hensyn til alle medlemmerne og hensigtsmæssig anvendelse af ejendommen, ligesom beslutningen ligger indenfor ejerforeningens formål.

4. Skønstema

- 4.1. Skønsrapporten er behæftet med flere afgørende fejl, hvorfor indholdet ikke har nogen reel bevisværdi for sagen.

Dette primært – men ikke udelukkende – relateret til det anførte referencebyggeri, forhold ved ombygningen, ombygning til rårum og endelig fortolkningen af overdragelsesaftalerne.

5. Øvrige

- 5.1. Sagsøgte har afholdt DKK 6.287,50 til skønsmandens honorar og er blevet opkrævet yderligere DKK 6.125,00 for den supplerende erklæring.

- 5.2. Sagsøgers opfordring er fremsat, efter forberedelsen er afsluttet, og der har dermed ikke været mulighed for at opfylde denne, hvorfor det følgelig gøres gældende, at der ikke skal være en processuel skadevirkning.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Efter de foreliggende oplysninger lægges det til grund, at de beboere, der bor på 4. sal i den omhandlede ejendom, ved det vedtagne på generalforsamlingerne den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 opnår en mulighed for at købe arealer på loftet på 5. sal til en pris på 4.500 kr. pr. kvadratmeter. Det vil være et vilkår for handlen, at ejerne af de loftsrum, der indgår i den enkelte handel, samtykker i, at loftsrummet flyttes, og at køberen af arealet selv står for hele indretningen af loftsarealet, dog bortset fra elementer, som naturligt hænger sammen med en udskiftning af taget på ejendommen.

Det er ubestridt, at der herved ikke er tale om overdragelser af loftsarealer på markedsvilkår, og at de pågældende 4. sals beboere opnår et tilbud, som ikke er tilgængeligt for andre og til en særlig pris pr. kvadratmeter, ligesom det er frivilligt, om man ønsker at acceptere tilbuddet.

Det er endvidere ubestridt, at der i de skiftende bestyrelser for ejerlejlighedsforeningen sidder og har siddet medlemmer, som har haft en personlig interesse i tilbuddet, idet de pågældende bor på 4. sal i ejendommen og endvidere har været interesseret i at købe et loftsareal som tilbudt.

Det fremgår, at der i en årrække i foreningen har været diskussioner om, hvorledes man mest fordelagtigt kan finansiere en udskiftning af ejendommens tag, hvilket beløber sig til over 20 millioner kroner, og at salg af loftsarealer er kommet frem som en ide for samtlige beboere til at nedbringe udgiften til udskiftning af taget. Som sagen foreligger oplyst, har der ikke på noget tidspunkt fra bestyrelsens side været tale om, at oplysninger om forudsætninger og pris for eventuelle aftaler om frasalg af loftsarealer hverken hvad angår, hvem der kan købe, eller prisen for arealet, af bestyrelsen er blevet skjult for beboerne. Det er således ikke godtgjort, at bestyrelsen "har formået" generalforsamlingerne til at træffe beslutninger som sket.

Det er på denne baggrund ikke godtgjort, at det forhold, at der i de skiftende bestyrelser for ejerforeningen sidder og har siddet beboere, som bor på 4. sal i ejendommen, kan medføre, at beslutningerne på generalforsamlingerne den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 om frasalg af loftsarealer af denne grund er ulovlige og ugyldige.

Som det fremgår, vil et eventuelt salg af loftsarealer til beboere på 4. sal indebære en ændring af fordelingstallet. Af vedtægterne for ejerlejlighedsforeningen § 7, punkt 5, kræver en ændring af fordelingstallet enstemmighed. Den nævnte bestemmelse må dog fortolkes i lyset af, hvad man ønsker at ændre for så vidt angår fordelingstallet og ikke vurderes alene på baggrund af en ordlydsfortolkning af bestemmelsen. Det bemærkes herunder særligt, at forholdet mellem de eksisterende ejerlejligheds fordelingstal ikke forrykkes, og at en ændring af fordelingstallet er en nødvendig konsekvens af, at der inddrages yderligere kvadratmeter i det areal, som blandt andet er grundlaget for fordelingstallet.

Det er endvidere på denne baggrund heller ikke godtgjort, at denne konsekvens af et eventuelt frasalg af loftsarealer og den dermed følgende konsekvens med hensyn til ændring af fordelingstallet medfører, at beslutningerne på generalforsamlingerne den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 om frasalg af loftsarealer af denne grund er ulovlige og ugyldige.

Da det som sagsøgerne i øvrigt har anført for så vidt angår eventuelle formelle mangler vedrørende de nævnte generalforsamlinger ikke kan føre til et andet resultat, frifindes sagsøgte.

Selv om resultatet i sagen er truffet ud fra vedtagelser på generalforsamlingerne, har det foretagne syn og skøn dog haft en vis betydning i relation til at vurdere fordelagtigheden af ejerforeningens tilbud til de beboere, der bor på 4. sal i ejendommen. Det bemærkes herunder, at ejerforeningen under de vedtagne forudsætninger kunne have indhentet en yderligere vurdering af kvadratmeterprisen for loftsarealerne og ikke blot henvist den enkelte beboer til selv at indhente en sådan vurdering, jf. herved H's bemærkninger herom på generalforsamlingen den 1. februar 2017. Efter omstændighederne afholder hver part herefter endeligt de udgifter til syn og skøn, som de allerede har betalt.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald i øvrigt fastsat til dækning af advokatudgift og øvrige omkostninger med 180.000 kr.

THI KENDES FOR RET :

Sagsøgte, Ejerforeningen X , frifindes.

Sagsøgerne, A , B og C, skal inden 14 dage til sagsøgte, Ejerforeningen X , betale sagsomkostninger med 180.000 kr. Sagsomkostningerne forrentes efter rente-lovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

