



# ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 11. juni 2019

---

**Sag BS-24304/2018**  
(18. afdeling)

Boligselskabet Kastelshaven  
(advokat Julia Lisa Feuerhake, prøve)

mod

KAB s.m.b.a.  
(advokat Knud-Erik Kofoed)

Landsdommerne Alex Puggaard, Ulla Staal og Anne-Sophie Abel Lohse (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Københavns Byret den 15. marts 2018. Ved kendelse af 4. juli 2018 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1.

## **Påstande**

Boligselskabet Kastelshaven har endeligt nedlagt følgende påstande:

Påstand 1: KAB s.m.b.a. skal anerkende, at Boligselskabet Kastelshaven uden KAB s.m.b.a.'s samtykke kan beslutte at ændre selskabets vedtægter.

Påstand 2: KAB s.m.b.a. skal anerkende, at KAB s.m.b.a. ikke kan modsætte sig, at Boligselskabet Kastelshaven træffer beslutning om at opskrive grundfondsbevisernes værdi i overensstemmelse med vedtægternes § 7, stk. 2.

KAB s.m.b.a. har påstået frifindelse.

### **Sagsfremstilling**

*Om KAB s.m.b.a.*

Københavns almindelige Boligselskab S.m.b.A., nu KAB s.m.b.a. (herefter: KAB), blev stiftet på et møde den 26. maj 1920. Ifølge stiftelsesoverenskomsten var KAB's formål følgende:

”Selskabets Formaal er i samfundsmæssigt Øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk Boligbyggeri i København og Omegn.

Selskabet vil fremme sit Formaal dels ved at virke for Opsparinger fra Boligsøgende dels ved at planlægge og gennemføre almen-nyttigt Byggeri, navnlig gennem Boligselskaber (Datterselskaber), og bistaa med Afslutning af Entrepriser, Finansiering og Forhandlinger med myndighederne samt endvidere yde Vejledning og Støtte under Selskabernes senere Virksomhed på Boligomraadet. Selskabet kan derhos paatage sig anden beslægtet Virksomhed på Boligomraadet, herunder at indkøbe og sikre tjenlige Have- og Byggearealer til Selskabets eller Datterselskabernes Formaal.”

KAB blev stiftet med en garantikapital på 350.000 kr., og ifølge vedtægternes § 10 blev garantikapitalen forøget ved, at datterselskaber tegnede og indbetalte 4 % af deres kontante midler som deres andel i garantikapitalen. KAB's oprindelige formål som angivet i vedtægternes § 2 genfandtes i uændret formulering i vedtægterne som vedtaget på KAB's generalforsamling den 14. maj 1980.

Med hjemmel i lov nr. 577 af 19. december 1985 om ændring af lov om boligbyggeri blev KAB i 1986 godkendt som almennyttigt forretningsførerselskab.

Pr. 1. januar 1997 blev KAB's vedtægter ændret, og formålsbestemmelsen i § 2 fik herefter følgende ordlyd, der i det væsentlige svarer til den nugældende:

”§ 2. KAB er en almen forretningsførerorganisation, der har til formål at forestå opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af støttet byggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. KAB kan som led i denne virksomhed stifte datterselskaber.

Stk. 2. KAB kan udover den i stk. 1 nævnte virksomhed udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, KAB har oparbejdet.

Stk. 3. KAB har med socialt sigte til opgave gennem forretningsførelse, forvaltning og rådgivning at arbejde for smukt og kvalitetspræget og økonomisk boligbyggeri for alle i overensstemmelse med de for almene boligorganisationer gældende bestemmelser samt for beboernes trivsel og indflydelse på egne boligforhold i henhold til lov om almene boliger.

Stk. 4. Ved udførelsen af sine opgaver skal KAB lægge vægt på at bidrage til den fortsatte udvikling af boligbyggeriet og de eksisterende boligområder og bykvarterer samt på at fremme udviklingen i boligformer, boligadministration og beboerdeltagelse i forvaltningen af boligområder og boligorganisationer.

Stk. 5. KAB's administration efter stk. 1 sker i henhold til aftale med hver enkelt administreret boligorganisation/virksomhed. Parterne hæfter ikke gensidigt hinandens forpligtelser."

#### *Boligselskabet Kastelshaven*

Boligselskabet Kastelshaven (herefter: Kastelshaven) blev stiftet i 1927 som et såkaldt datterselskab af KAB (også benævnt "et parlamentarisk selskab"). I oktober 1927 købte Kastelshaven grundene beliggende Kastelsvej 8, 10 og 12, København, for 122.400 kr. Kastelshaven lod boliger opføre på grundene, og den samlede anskaffelsessum for grunde og bygninger på 1.061.450 kr. blev finansieret bl.a. ved optagelse af et lån på 216.000 kr. i Statsboligfonden og ved medlemmernes indbetaling til en grundfond på i alt 191.850 kr. I overensstemmelse med KAB's og Kastelshavens vedtægter tegnede Kastelshaven en garantikapital i KAB for 7.500 kr., som fortsat består. Lånet i Statsboligfonden blev indfriet i 1945.

Af lånebevillingen fra Statsboligfonden fremgik om vilkårene herfor bl.a.:

"Som betingelse for Laanets Ydelse fastsættes:

*at* Kommunen paatager sig Kaution for Halvdelen af Laanet i Overensstemmelse med fornævnte Lovs § 2 [lov nr. 86 af 31. marts 1926 om Støtte af Boligbyggeri],

...

*at* de Statsboligfonden ... forelagte Oplysninger, Overslag, Tegninger, Beskrivelser m.v. vedrørende Opførelsen, Finansieringen osv. ikke uden Statsboligfondens Samtykke maa fraviges,

...

*at* Statsboligfonden forbeholder sig at nedsætte Laanet, saafremt der indtræder Prisfald paa Materialer, Arbejds løn o.lign., ...

...

at Selskabet underkaster sig de Kontrolbestemmelser, som fastsættes af Indenrigsministeriet i Henhold til forannævnte Lovs § 9, nemlig Kontrol med, at foranstående Vilkaar opfyldes forsvarligt, og med, at Ejendommen ikke forringes, f. Eks. paa Grund af manglende Vedligeholdelse eller Restancer, hvorhos man forbeholder sig om fornødent, at kunne gribe ind over for ganske urimelige Lejeforhøjelser og deraf foranledigede opsigelser."

Kastelshavens vedtægter som vedtaget på Kastelshavens stiftende generalforsamling den 17. december 1927 undergik alene mindre ændringer i tiden frem til Kastelshavens nugældende vedtægter fra 1996, som har følgende ordlyd:

## "A. SELSKABETS HJEMSTED OG FORMÅL

### § 1

Selskabet, hvis navn er *Boligselskabet Kastelshaven*, har som hjemsted og værneting København.

Dets formål er at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige, sunde og smukke boliger samt varetage medlemmernes boligforhold og almene boliginteresser i overensstemmelse med nærværende vedtægter og vedtægterne for Københavns almindelige Boligselskab, selskab med begrænset ansvar, af hvilket selskab nærværende er et datterselskab.

Københavns almindelige Boligselskab er påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af disse vedtægters samtlige bestemmelser og alene berettiget til at lade vedtægterne og eventuelle ændringer heri tinglyse på datterselskabets ejendomme i skøde- og pantebøgerne samt til at begære dem udslettede eller modererede, idet samtlige disse beføjelser kan udøves helt eller delvis.

Selskabet og dettes repræsentantskab er underkastet de kontrolbestemmelser, som fastsættes af indenrigsministeriet i henhold til lov nr. 86 af 31. marts 1926 om lån til boligforanstaltninger.

## B. SELSKABETS MEDLEMMER

### § 2.

Betingelse for at blive medlem af selskabet er fuldmyndighed og uberygtethed samt erhvervelse af en andel i selskabets grundfond. Dette sidste sker for de oprindelige medlemmers vedkommende derved, at medlemmet indbetaler en til sin boligs anskaffelsesværdi svarende andel i selskabets grundfond.

Størrelsen heraf og betalingsmåden bestemmes ved ledelsens skøn, men bliver eventuelt at regulere ved byggeriets endelige opgørelse. For senere tilkommende medlemmers vedkommende sker det

ved, at vedkommende erhverver det til medlemmets bolig svarende grundfondsbevis med dertil hørende rettigheder og almindelige og særlige forpligtelser. Medlemmet skal dernæst afgive erklæring om, at det underkaster sig nærværende vedtægter og vedtægterne for Københavns almindelige Boligselskab, således som disse vedtægter nu er eller senere lovlig måtte blive ændrede.

...

#### § 4.

Ethvert medlem har vedvarende brugs- og besiddelsesret til den bolig, hvortil dets grundfondsbevis er knyttet ...

...

#### § 5.

For selskabets forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med de indskud, som de har betalt eller forpligtet sig til at betale.

Nærværende selskab og Københavns almindelige Boligselskab hæfter ikke for hinandens forpligtelser.

### C. SELSKABETS KAPITAL (GRUNDFONDEN)

#### § 6.

Som grundfond for selskabet tjener den af medlemmerne indbetalte kapital.

Denne grundfond, der kan forøges i overensstemmelse med reglerne i § 21<sup>2</sup>, hæfter i forening med alle selskabets ejendele for samtlige forpligtelser, som gyldigt pådrages selskabet af dets organer.

Selskabet anvender engang for alle 4 pct. af sin grundfonds pålydende til herfor at erhverve og fuldt indbetale en hertil svarende garantikapital i Københavns almindelige Boligselskab.

#### § 7.

For hver andel af grundfonden udstedes et uopsigeligt grundfondsbevis svarende til medlemmets indskud og dets kontos udvisende i selskabets hovedbog.

Grundfondsbeviserne, for hvilke der foreløbig kan udstedes interimsbeviser, undertegnes af selskabets repræsentantskab og skal lyde på det pågældende medlems navn. De er knyttede til og deres værdi afhænger af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi, og de skal indeholde bemærkning herom samt om, at der kan være sket afskrivninger og tilskrivninger på medlemmets konto, uden at dette fremgår af beviset, jfr. § 10.

## § 8.

Et grundfondsbevis kan kun ved repræsentantskabets foranstaltning og i forbindelse med brugsretten til en bolig overføres til en ny ejer ...

...

Overdragelse af grundfondsbeviser sker derved, at repræsentantskabet udsteder et nyt grundfondsbevis til den dertil berettigede, efter at det ældre grundfondsbevis er indleveret til repræsentantskabet. Undlader et medlem, som ønsker at udtræde eller er pligtig hertil, at indlevere sit grundfondsbevis, kan repræsentantskabet på hans bekostning erklære det ældre bevis for mortificeret ved bekendtgørelse i to lokale dagblade.

...

## § 9.

Overdragelse og indfrielse af grundfondsbeviser sker med deres kontos pålydende, jfr. § 7, enten kontant eller afdragsvis.

I tilfælde af lejeniveauets fald skal en generalforsamling med approbation af Københavns almindelige Boligselskab fastsætte en almindelig mindre kursværdi for grundfondsbeviserne. Et medlem kan altid tillade, at repræsentantskabet overdrager hans grundfondsbevis til en mindre værdi end den efter det foranstående gældende

...

Ejerne af grundfondsbeviserne må ikke betinge sig eller modtage noget beløb udover medlemmets kontos udvisende. Overtrædelse medfører en konventionalbøde af det 5-dobbelte af det ulovligt betingede eller oppebårne, og for denne bøde, der tilfalder selskabets reservefond, hæfter såvel overdrageren som modtageren af beviset.

## § 10.

Selskabet er berettiget til at gøre modregning gældende overfor grundfondsbevisets kapital for resterende boligafgift, mangelfuld vedligeholdelse og aflevering og andre krav, som hidrører fra selskabsforholdet ...

Er kapitalen på denne måde forbrugt, er selskabet berettiget til at annullere det pågældende grundfondsbevis og disponere over den til beviset knyttede bolig.

I tilfælde af selskabets opløsning har ejeren af et grundfondsbevis krav på, at dette, dog selvfølgelig først efter at selskabets gæld er betalt, indløses, før det i § 43 ommeldte overskud fremkommer.

...

## D. BOLIGEN OG BOLIGAFGIFTEN

...

## § 14.

Selskabet som sådant er ejer af samtlige dets ejendele og skødehaver med hensyn til grundarealerne og herpå opførte bygninger.

...

...

## § 16.

Når ejendommen er fuldført, beregner repræsentantskabet efter indstilling af Københavns almindelige Boligselskab grundenes og bygningernes hele *anskaffelsessum* samt alle omkostninger ved byggeriet, herunder administration og kurstab, og fastslår den andel heraf, som svarer til hver enkelt bolig efter en beregning, som tager retfærdigt hensyn til det af hver bolig beslaglagte areal, boligens beliggenhed og eventuelle særlige bekostning.

På grundlag heraf og under hensyntagen til, hvor stor en del af anskaffelsessummen medlemmet selv kontant har afholdt, fastslår repræsentantskabet med approbation af Københavns almindelige Boligselskab hver boligs *boligafgift* som et led i et *normal-budget* for ejendommens drift. Den nævnte boligafgift beregnes som den hver boligs anskaffelsessum påhvilende andel i foreningens udgifter, nemlig renter af ejendommens gæld, afdrag på prioriteter og anden gæld, skatter og afgifter, vedligeholdelse, administration etc. og tab ved ikke indgåede eller formindskede afgifter af ejendommens lokaliteter, fremdeles passende henlæggelser og ekstraordinære udgifter samt endelig en forholdsmæssig part af kontingenter og øvrige udgifter ved Københavns almindelige Boligselskabs tilslutning til en eller flere organisationer på boligområdet.

...

## § 17.

Beboerne skal selv og på fuldt forsvarlig måde besørge almindelig indvendig vedligeholdelse, bl.a. vedligeholdelse også af vinduesruder, vandhaner, ledninger etc. Beboerne er underkastet et på en ordinær generalforsamling fastsat ordensreglement for ejendommens drift og gode orden, ro etc. Brugeren skal til sin tid aflevere boligen i normal og fuldt vedligeholdt stand. Selskabet besørger derimod bygningernes udvendige vedligeholdelse.

Medlemmerne er underkastet repræsentantskabets afgørelse med hensyn til tidspunktet for deres pligter til indvendig vedligeholdelse og skal efterkomme pålæg herom samt finde sig i, at repræsentantskabet i undladelsestilfælde lader vedligeholdelsen foretage for deres regning, ligesom de er underkastet skøn af repræsentantskabet

eller en af dette udnævnt mand ved aflevering til sin tid, i alle tilfælde dog med adgang til voldgift efter § 42, for så vidt begæring herom fremsættes i løbet af 8 dage fra det tidspunkt, da repræsentantskabets afgørelse er meddelt medlemmet.

Hændelige skader, som forårsager indvendige større reparationer, såsom svamp, vandskade, eksplosion o. lign. udbedres for selskabets regning.

...

#### § 19.

Boligafgiften erlægges tre måneder forud den 1ste i hver måned kontant og skadesløst til selskabets forretningsførelse eller dennes dertil befuldmægtigede. ...

...

#### § 21.

Forandringer af og tilbygninger til boliger samt opførelse af udhuse, skure, lysthuse og lign. må kun ske med repræsentantskabets samtykke eller ved dets foranstaltning og indenfor rammen af den engang fastslåede arkitektur.

Når et medlem med repræsentantskabets samtykke har foretaget væsentlig forbedring eller tilbygning til sin bolig, kan det forlange værdien heraf i handel og vandel takseret af repræsentantskabet eller en af dette udpeget mand og eventuelt prøvet efter § 42, for så vidt begæring herom fremsættes i løbet af 8 dage fra det tidspunkt, da repræsentantskabets afgørelse er meddelt medlemmet. I tilfælde af boligens og bevisets senere overdragelse reduceres beviset med et beløb svarende til det værdifald, som de nævnte forbedringer eller tilbygninger er undergået, hvilken forringelse takseres som ovenfor nævnt.

...

### E. AMORTISATION AF PRIORITETER OG SELSKABETS OVERSKUD

#### § 25.

Medlemmer erholder godtgørelse for den del af boligafgifterne, som er anvendt til afdrag på selskabets prioriteter og gæld, jfr. § 16, og som ikke i den årlige status er afskrevet som svarende til værdiforringelse af selskabets ejendele som følge af konjunkturer og alder.

For at kunne yde medlemmerne den forannævnte godtgørelse træffer bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab, når og så ofte den skønner det rigtigt, beslutning om omprioritering af datterselskabets ejendomme og om indbetaling til Københavns alminde-



lige Boligselskab af provenuet heraf. Det må iagttages, at boligafgifterne ikke forhøjes som følge af omprioriteringen.

Det til Københavns almindelige Boligselskab indbetalte provenu af omprioriteringer kan anvendes i første række til køb af kasseobligationer, der udstedes af et eller flere i henhold til lov nr. 356 af 27. december 1958 kap. II oprettede finansieringsinstitutter, og dernæst til fremme af Københavns almindelige Boligselskabs almindelige boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller lignende sociale formål.

Renterne, som de nævnte anbringelser afkaster, fordeles til såvel udtrådte som forblivende medlemmer i forhold til de enkelte medlemmers betalinger efter nævnte § 16.

#### § 26.

Selskabets overskud indgår i dets reservefond. Efter at denne har nået 5 pct. af værdien af selskabets ejendele, indbetales efter hvert års generalforsamling det overskydende samt derhos renter af reservefonden til Københavns almindelige Boligselskab, som anvender beløbene til finansiering og fremme af Københavns almindelige Boligselskabs almindelige boligproduktive og boligkulturelle formål indenfor sit virkeområde.

### F. GENERALFORSAMLINGEN

#### § 27.

Generalforsamlingen, der afholdes på selskabet hjemsted, har med de af nærværende vedtægter flydende indskrænkninger og med respekt af hvert medlems lovlige rettigheder den øverste myndighed i alle selskabets anliggender.

Adgang til generalforsamlingen har enhver indehaver af et grundfondsbevis, der er fuldt indbetalt, for så vidt indehaveren ordentligvis bebor den til beviset knyttede bolig, og for så vidt boligafgiften af denne er betalt inden den i § 19 nævnte frist af 14 dage. Hver indehaver af et grundfondsbevis har 1 stemme uanset grundfondsbevisets størrelse. Repræsentantskabet kan ved meddelelse i indvarslingen bestemme, at der ikke tilstedes adgang til generalforsamlingen for andre end sådanne stemmeberettigede indehavere af grundfondsbeviser, som inden en vis frist i forvejen på selskabets kontor har erholdt adgangskort udleveret, og at særlige stemmesedler skal benyttes. Et medlem, der har forfald, skal ved skriftlig fuldmagt kunne befuldmægtige en af de i § 3<sup>4</sup> nævnte personer til at møde og stemme for sig.

Endelig har medlemmer af Københavns almindelige Boligselskabs bestyrelse og direktion samt personale adgang til generalfor-

samlinger og medlemsmøder og til at deltage i forhandlingerne uden stemmeret.

...

### § 31.

Generalforsamlingen, der ledes af en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpel stemmeflerhed. Så længe afstemningen ikke er begyndt, kan ethvert medlem stille ændringsforslag.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af dirigenten eller af mindst 10 stemmer.

Over generalforsamlingens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for det ved generalforsamlingens åbning siddende repræsentantskab. Protokollen har derefter i enhver henseende fuld beviskraft med hensyn til det på generalforsamlingen passerede.

For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser, bestemmelser om udvidelse af selskabets virksomhed eller om selskabets fuldstændige opløsning kan vedtages, kræves, at mindst halvdelen af selskabets medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst to trediedele af de tilstedeværende stemmeberettigede erklærer sig for forslaget, og endelig at dette derhos stadfæstes af Københavns almindelige Boligselskab. Endelig vil ændringer i og tilføjelser til vedtægterne eller bestemmelse om selskabets opløsning kun være gyldige, for så vidt de godkendes af boligministeriet.

Forslagene til vedtægtsændringer eller -tilføjelser skal i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab på den i § 30<sup>1</sup> nævnte måde, og ændringsforslag kan på selve mødet kun stilles indenfor de bekendtgjorte forslagsrammer.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, afholdes ny generalforsamling, der med samme majoritet kan godkende forslagene for selskabets vedkommende uanset antallet af de mødte medlemmer.

## G. REPRÆSENTANTSKABET

### § 32.

Til medlemmer af selskabets repræsentantskab vælger generalforsamlingen 4 medlemmer; dernæst har bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab ret til at vælge en mand eller kvinde, som ikke behøver at være medlem af selskabet, til at tiltræde repræsentantskabet, hvilket repræsentantskabsmedlem har den særlige opgave at føre tilsyn med overholdelsen af vedtægternes bestemmelser. ...

...

## § 33.

Selskabets firma tegnes af 2 medlemmer af repræsentantskabet i forening med Københavns almindelige Boligselskabs administrerende direktør eller bestyrelses formand.

Ved afhændelse og pantsætning af selskabets faste ejendomme, tinglysning af servitutter, deklarationer, lejekontrakter etc. herpå kan firmaet dog kun tegnes af 3 medlemmer af repræsentantskabet i forening, og sådan afhændelse eller pantsætning må kun finde sted i henhold til det stiftende mødes eller en generalforsamlings beslutning og med skriftligt samtykke af Københavns almindelige Boligselskab. ...

...

## H. FORRETNINGSFØRELSEN

## § 37.

Selskabets forretningsførelse og daglige drift ... sker ved dets repræsentantskab gennem Københavns almindelige Boligselskab, på hvis kontor regnskabsførelsen finder sted og selskabets midler forvaltes og dokumenter opbevares.

Repræsentantskabet antager og afskediger efter indstilling af Københavns almindelige Boligselskab en vicevært eller inspektør for ejendommen og anden eventuel fornøden assistance.

Som vederlag for administrationen oppebærer Københavns almindelige Boligselskab 2 pct. af den årlige afgift og af andre ydelser vedrørende boliger, butikker etc. foruden refusion af udgifter til tryksager, porto etc. og de i §§ 18<sup>3</sup> og 19<sup>1</sup> (restancebøder) nævnte gebyrer.

## I. SELSKABETS REGNSKAB

...

## § 41.

Så snart repræsentantskabet har indkaldt til ordinær generalforsamling, skal selskabets hovedbøger henligge på dets kontor til samtlige medlemmers eftersyn, dog således at hvert medlem kun har ret til at efterse sin egen konto. Rejses der ikke inden generalforsamlingen indsigelse mod en kontos udvisende, anses den som godkendt.

Ethvert medlem kan forlange udskrift af sin konto.

...

## K. VOLDGIFT

...

## § 43.

Når selskabets opløsning på den i § 31 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen en likvidationskomité, der foretager de fornødne skridt til selskabets opløsning og afleverer et eventuelt overskud til bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab eller til de af denne godkendte formål, jfr. §§ 26 og 10<sup>3</sup>.

Selskabets vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 17. december 1927. På generalforsamlinger den 2. november 1959 er vedtægterne ændret til den nu foreliggende form, godkendt af boligministeriet henholdsvis den 14. februar 1962

På generalforsamlingen den 16. oktober 1996 er generalforsamlingsmåneden ændret fra oktober til maj. De i tilknytning hertil relevante dato- og månedsangivelser er tilsvarende flyttet 5 måneder frem."

Den 1. juni 1928 blev på Kastelshavens faste ejendomme tinglyst en deklaration, hvoraf fremgik bl.a., at KAB kunne foranledige de til enhver tid gældende vedtægter for Kastelshaven tinglyst på ejendommene, og at afhændelse og pantsætning af ejendommene, tinglysning af servitutter, deklarationer, lejekontrakter m.m. kun kunne finde sted med KAB's samtykke. Der er enighed om, at Kastelshavens vedtægter aldrig har været tinglyst på ejendommene.

Af referat af ordinær generalforsamling for Kastelshaven, afholdt den 25. september 1930, fremgår om udstedelse af og fastsættelse af kurs på grundfondsbeviser:

"f. Meddelelse fra repræsentantskabet om udstedelse af grundfondsbeviser

Direktør ... meddelte at grundfondsbeviserne vil blive udstedt i den nærmeste fremtid og at meddelelse vil tilgå medlemmerne om tidspunktet for udleveringen.

Meddelelsen toges af generalforsamlingen til efterretning.

g. Fastsættelse af kurs på grundfondsbeviser

Under henvisning til det foran bemærkede og de nu godkendte regnskaber foreslås det indtil videre at fastsætte kursen på grundfondsbeviserne til pari. Repræsentantskabet kan ikke hermed have taget noget standpunkt til hvorvidt det vil være muligt ved overdragelser af boliger at opnå Pari men finder ikke at kunne foreslå nedskrivning af grundfondsbevisernes pålydende og henviser i den forbindelse til vedtægternes § 9, stk. 2, andet punktum, hvorefter et medlem kan til-

lades at grundfondsbeviset overdrages med en mindre værdi end dets pålydende, jf. også vedtægternes § 24.

Forslaget vedtoges enstemmigt.”

Den 1. november 1932 blev på Kastelshavens faste ejendomme tinglyst en deklaration, hvorefter der ikke uden Københavns Magistrats samtykke måtte opkræves en højere leje end anført på en vedhæftet lejefortegnelse.

Ved brev af 7. september 1956 rettede KAB henvendelse til Boligministeriet i anledning af, at Kastelshaven havde rejst spørgsmål om opskrivning af grundfondsbeviserne under hensyn til kroneværdien, kapitalafdrag på prioriteter og forhøjelse af ejendomsskyldværdien, idet Kastelshaven var indstillet på at lade en generalforsamling tage stilling hertil. KAB anmodede om ministeriets stillingtagen til spørgsmålet, da ministeriet ifølge § 31 i Kastelshavens vedtægter skulle godkende vedtægtsændringer.

Efter indhentet udtalelse fra Københavns Magistrat svarede Boligministeriet den 9. november 1956 KAB, at en vedtægtsændring af den omhandlede karakter ikke kunne forventes godkendt af ministeriet.

Af referat af ordinær generalforsamling for Kastelshaven, afholdt den 29. oktober 1981, fremgår om forhøjelse af grundfondsbeviser som følge af installation af porttelefon:

”g. Forslag fra repræsentantskabet om at alle grundfondsbeviser forhøjes med kr. 700 på grund af den foretagne installation af porttelefon.

...

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

16 stemte for repræsentantskabets forslag.

6 stemte imod. 1 stemte hverken for eller imod.”

I referat af ordinær generalforsamling for Kastelshaven, afholdt den 13. oktober 1993, er om forhøjelse af grundfondsbeviser med forbedringsværdien af en altanudvidelse anført:

”G. Indkomne forslag.

Repræsentantskabets forslag om forhøjelse af medlemmernes grundfond[s]beløb med forbedringsværdien af altanudvidelsen.

Repræsentantskabet havde fremsat forslag til forhøjelse af medlemmernes grundfond[s]beløb med forbedringsværdien ved altanudvidelsen, som skete i 1982, og hvor tillægget foreløbigt er udregnet til

kr. 2.425,- og til kr. 4.475,- omhandlende boligstørrelserne fra 85 m<sup>2</sup> og til 157 m<sup>2</sup>.

Det af repræsentantskabet vedtagne forslag blev enstemmigt godkendt, således at tillægget i forslaget fra 01.01.1994 ændres til 15.10.1993.”

Ved brev af 6. april 1998 meddelte Bolig- og Byministeriet på en forespørgsel fra KAB, at så længe der ikke indestod offentlige lån, pant eller garantier i 10 parlamentariske selskaber, hvis vedtægter alle indeholdt bestemmelser om, at ministeriet skulle godkende vedtægtsændringer, skulle ministeriet ikke godkende eventuelle vedtægtsændringer.

I KAB's brev af 8. april 2003 til Kastelshaven hedder det om vedtægtsændringer bl.a.:

*”Vedtægtsændringer i De parlamentariske Boligselskaber*

...

- Den 14. februar 1998 var der en gennemgribende drøftelse af vedtægtsændringer, og det blev besluttet at
- KAB vil være villig til at medvirke til modernisering af vedtægterne, hvis de pågældende boligselskaber selv ønsker det, idet det bemærkes, at de enkelte boligselskaber vil skulle betale særskilt honorar, såfremt KAB skal bistå ved denne modernisering,
- KAB fortsat vil bevare retten til at godkende vedtægter og vedtægtsændringer,

KAB ikke vil medvirke til en omdannelse af de parlamentariske boligselskaber til f.eks. private andelsboligforeninger.

På et møde i KAB's bestyrelse den 13. december 2001 blev vedtægtsændringer igen drøftet og indstillingen var den samme som på mødet den 14. februar 1998.

På mødet drøftede man endvidere fastsættelse af værdien af grundfondsbeviserne. Det var bestyrelsens indstilling, at den oprindelige værdi af grundfondsbeviserne skal fastholdes, og at formuleringen i vedtægterne om overdragelse af grundfondsbeviser med deres pålydende værdi bibeholdes.

Der er således ingen tvivl om KAB's holdning til ændring af vedtægter, omdannelse af parlamentariske boligselskaber til andelsboligforeninger eller til værdifastsættelsen af grundfondsbeviser."

I brev af 1. juni 2006 til Kastelshaven anførte KAB om opskrivning af depositum 3 m.v. bl.a.:

"Bestyrelsen har spurgt KAB, om der efter KAB's opfattelse er noget til hinder for, at opskrivningen af depositum 3 genoptages, og om der er mulighed for at tillægge grundfonden værdien af depositum 3.

Opskrivningen af depositum 3 blev efter råd fra KAB og efter beslutning fra Kastelshavens generalforsamling sat i bero med virkning fra regnskabsåret 2003 og videreført uændret til regnskabet for 2005. Depositum 3 optræder i regnskabet for 2005 med et beløb stort 3.185.528 [...] kr.

...

Selvom Kastelshaven er villig til at påtage sig denne risiko i forhold til dusørreglen, kan KAB imidlertid ikke acceptere, at depositum 3 opskrives yderligere.

Ordningen fremgår ikke af vedtægterne. Som depositum 3 er praktiseret, sker der en udlodning af en del af selskabets værdi i forbindelse med gennemførelse af arbejder på ejendommen. Værdien fordeles mellem beboerne og tjener til sikkerhed for selskabets krav mod beboeren i forbindelse med fraflytning.

I forbindelse med opskrivningen sker der som nævnt reelt en udlodning af en del af selskabets formue til den, der fraflytter, som så skal indbetales af den nye beboer. Dette mener vi er helt i strid med ånden i de parlamentariske selskaber, hvor formålet er at tilvejebringe billige og spekulationsfrie boliger.

Endvidere mener vi, at praksis strider mod vedtægternes § 43, og vi kan derfor ikke acceptere, at depositum 3 opskrives yderligere i forhold til de 3.185.528 [...] kr.

KAB er selvfølgelig klar over, at vi herfra har accepteret praksis med opskrivning af depositum 3 i perioden 1993 – 2003, og vi er derfor indstillet på at respektere depositum 3 på 3.185.528 [...] kr., som det fremgår af regnskabet for 2005, så ingen beboere lider tab ved, at opskrivningen af depositum 3 standses/fastfryses.

...

Med hensyn til muligheden for at tillægge grundfonden værdien af depositum 3, kan KAB heller ikke acceptere dette. Kastelshavens generalforsamling vedtog i 2003 at tilskrive grundfonden værdien af depositum 3. Inden da var selskabet gjort opmærksom på, at KAB's bestyrelse ikke kunne tilslutte sig en opskrivning af grundfonden. Begrundelsen var og er, at der ikke er vedtægtsmæssig mulighed herfor ..."

I referat af bestyrelsesmøde den 9. maj 2007 i KAB er om Kastelshaven og depositum 3 anført bl.a.:

*"Kastelshaven – depositum 3*

I årene 1993 til 2003 er der praktiseret en ordning med opkrævning af et særligt depositum hos indflyttere i ejendommen. Beløbet udgør pr. 31.12.2003 i alt 3.185.528 kr. og fungerer i realiteten som en ekstra sikkerhed for, at krav mod fraflyttere kan honoreres. Beløbet betales af indflytterne.

Det er administrationens opfattelse – som også fremgår af ... – at der er tale om en ikke vedtægtsmæssig udlodning af selskabets værdi, som ganske vist har sammenhæng med arbejder, der er gennemført i ejendommen, og som er blevet accepteret gennemført i den nævnte 10 års periode.

Siden er opskrivningen stoppet, og det skal foreslås, at KAB's bestyrelse tilkendegiver, at den er enig med administrationen i, at yderligere opskrivning ikke gennemføres, hvilket i øvrigt er tiltrådt af generalforsamlingen i Kastelshaven i 2004, som dog samtidig vedtog, at spørgsmålet kunne tages op igen på et senere tidspunkt.

...

Hvad angår depositum 3 i Kastelshaven påpegede A, at der var flere faktuelle fejl i administrationens beskrivelse af Kastelshavens depositum 3. Han ønskede derfor at få protokolleret følgende:

"Depositum 3 har afløst forudbetalt leje, som er blevet tilbagebetalt til de medlemmer, der havde sådant indestående i selskabet.

Depositum 1, der svarede til 2 måneders leje ved indflytningen, er tilbagebetalt til medlemmer, der havde sådant indestående i selskabet.



Depositum 2, der ud over ovennævnte i en periode alene blev betalt af nye indflyttere, dog ikke ved interne flytninger, er ligeledes tilbagebetalt til medlemmer, der havde sådant indestående i selskabet.

Depositum 3 er fremkommet ved, at der er vedtaget forbedringsarbejder, hvis finansielle forudsætning er, at der på generalforsamlinger er vedtaget forhøjelser af boligafgiften bestemt til disse formål. Disse forhøjelser er ikke varslet, idet de blev betragtet som medlemmets ejendom, der indestår i selskabet til fraflytning, idet det tillige tjener til sikkerhed for den del af istandsættelsen, som medlemmet skal betale.

..."

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og efter en drøftelse af depositum 3 var bestyrelsen enig i administrationens indstilling om, at der ikke gennemføres yderligere opskrivning, samt at depositum 3 ikke tillægges grundfonden, idet det herved vil ændre karakter fra langfristet gæld til egenkapital."

### **Forklaringer**

B, C, D og E har afgivet forklaring.

B har forklaret bl.a., at hun og hendes ægtefælle flyttede ind i Kastelshaven i 1990'erne, hvor de nu bor i en 138 m<sup>2</sup> lejlighed med en månedlig boligafgift på ca. 5.500 kr. Hun har siden 2010 været formand for Kastelshavens repræsentantskab og deltager i denne egenskab i KAB's repræsentantskabsmøder. Hun har et ønske om også at blive medlem af KAB's bestyrelse, i hvilken de parlamentariske selskaber p.t. ikke er repræsenteret.

Baggrunden for etablering af depositum 3-ordningen var et ønske om at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning, således at det ikke var de øvrige beboere, som i sidste ende kom til at betale herfor gennem boligafgiften. Depositum 3-ordningen ophørte i 2003 efter henstilling fra KAB.

Denne retssag er foranlediget af et ønske om øget sikkerhed for udgifter til istandsættelse af lejlighederne i forbindelse med fraflytning samt et ønske om, at generalforsamlingsbeslutninger står ved magt uden KAB's godkendelse. Hun kan dog ikke erindre, at KAB skulle have nægtet at godkende generalforsamlingsbeslutninger, herunder nægtet at give samtykke til låneoptagelse, men i Kastelshaven er der et ønske om større selvstændighed, også selv om Kastelshaven i forvejen er meget selvkørende og i de seneste år også har haft et gnid-

ningsløst samarbejde med KAB i forbindelse med KAB's administration af Kastelshaven.

At være beboer i Kastelshaven er et gode, som man ikke gerne giver afkald på. De fleste lejligheder overdrages derfor til nærtstående i op- og nedstigende linje, som der er mulighed for, men i den forbindelse er der desværre set eksempler på proforma overdragelser.

Efter hendes opfattelse vil det ødelægge ideen bag de parlamentariske selskaber om gode og billige boliger, hvis Kastelshaven omdannes til en andelsboligforening, og det vil heller ikke være rimeligt, hvis hun og hendes ægtefælle, der har givet 18.000 kr. for et grundfondsbevis, kan få dette opskrevet til måske 3 mio. kr.

C har forklaret bl.a., at han flyttede ind i Kastelshaven i 1999. Han har tidligere været formand Kastelshavens repræsentantskab og er aktuelt næstformand herfor.

Depositum 3-ordningen skulle sikre, at der ved fraflytning var tilstrækkelige midler til istandsættelse af lejlighederne, således at de øvrige beboere ikke via boligafgiften kom til at betale herfor, og Kastelshaven oplever fortsat, at der er dødsboer, som ikke har midler til at betale for istandsættelsen. KAB har afslået at godkende en opskrivning af depositum 3, men han har ikke nogen erindring om, at KAB skulle have nægtet at godkende andre ønsker fra Kastelshavens side.

Kastelshaven foretager p.t. opsparing til en vinduesudskiftning, men der er altid en vis modvilje mod en stigning i boligafgiften som følge af renovering hos den beboer, som ikke har en personlig interesse i den konkrete renovering.

D har forklaret bl.a., at hun er jurist, og at hun blev ansat i KAB i 2003, hvor hun senest var kundedirektør med ansvar for de boliger, som KAB administrerede, inden hun i efteråret 2017 blev pensioneret.

En af hendes første opgaver som nyansat i KAB var at afholde møder med repræsentanter for de parlamentariske selskaber som følge af Østre Landsrets dom af 21. maj 2001 om retsforholdet mellem et medlem af et parlamentarisk selskab og det parlamentariske selskab, hvor landsretten fandt, at retsforholdet måtte sidestilles med et lejeforhold med de forskelligheder, som vedtægterne i henseende til lejelovgivningens deklaratoriske regler tilsagde. KAB og de parlamentariske selskaber var dog enige om, at der som hidtil skulle administreres efter vedtægterne, blot skulle man fremover sikre, at lejelovens bestemmelser ikke herved blev overtrådt.

En konkret forespørgsel fra Kastelshaven gjorde hende opmærksom på, at Kastelshaven gennem flere år havde foretaget opskrivning af det, som de kaldte depositum 3, og som da var på ca. 3,1 mio. kr. Hun satte sig ind i forholdet og blev klar over, at depositum 3 ikke var penge, der var indbetalt af beboerne, men i stedet nogle opskrivninger foretaget på grundlag af forskellige forbedringer. Depositum 3-ordningen havde ikke hjemmel i vedtægterne, og ved sit brev af 1. juni 2006 meddelte hun derfor Kastelshaven, at KAB ikke kunne acceptere yderligere opskrivning af depositum 3. Når KAB imidlertid tillod, at et depositum 3 på ca. 3,1 mio. kr. blev opretholdt, skyldtes det, at flere beboere ville lide tab, hvis man sløjfede beløbet, og at KAB i sin tid burde have opdaget etableringen af det ulovlige forhold. Ud fra rimelighedsbetragtninger tillod man derfor beløbet opretholdt. Af hendes forgængers brev af 8. april 2003 til Kastelshaven fremgår, at han ikke var bekendt med, at Kastelshaven havde opskrevet værdien af grundfondsbeviserne, og hun selv blev først bekendt hermed i forbindelse med denne retssag.

Ved Østre Landsrets dom af 14. februar 2011 i en sag mellem et parlamentarisk selskab og Grundejernes Investeringsfond fandt landsretten, at det parlamentariske selskab måtte sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligforeningsloven, og KAB har herefter alene administreret de parlamentariske selskaber i overensstemmelse med deres vedtægter.

Hun har deltaget i udarbejdelsen af et oplæg til nye vedtægter for "Ved Classens Have", hvori der blev åbnet mulighed for en opskrivning af grundfondsbeviserne i særlige situationer, f.eks. ved frikøb af en hjemfaldsdeklaration under forudsætning af, at frikøbet finansieres af medlemmerne selv og ikke ved optagelse af lån i boligselskabets faste ejendom.

E har forklaret bl.a., at hun har været ansat i KAB siden 1991, hvor hun nu er chefjurist. Hun deltog i udarbejdelsen af ændringerne af KAB's vedtægter i 1997, der var foranlediget af den nye lovgivning om almene boliger, og der var ikke hermed tilsigtet nogen ændring i KAB's formål. Af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. fremgår, at KAB fortsat kan administrere de selskaber, fonde og andelsboligforeninger og de private boliger, der er knyttet hertil, som KAB administrerede ved sin godkendelse i 1986, og at dette fortsat er en del af KAB's formål fremgår af vedtægternes § 2, stk. 2.

Hun har ikke deltaget i drøftelserne vedrørende depositum 3-ordningen og opskrivning af grundfondsbeviserne. Hun var derimod involveret i udarbejdelsen af nye vedtægter for "Ved Classens Have", hvori der blev åbnet mulighed for opskrivning af grundfondsbeviserne i særlige situationer, f.eks. ved frikøb af en hjemfaldsdeklaration under forudsætning af, at frikøbet finansieres af medlemmerne selv og ikke ved optagelse af lån i boligselskabets faste ejendom. I tilfæl-

de af frikøb af hjemfaldspligt er der tale om en varig værdistigning af ejendommen, hvilket ikke er tilfældet for almindelige forbedringer f.eks. i form af nye altaner.

Størstedelen af KAB's administrationsportefølje er i dag almene boliger, og KAB arbejder overordnet for at sikre bedre, billige og sunde boliger. De parlamentariske selskaber er repræsenteret i repræsentantskabet og vil derfor også kunne vælges ind i KAB's bestyrelse.

### **Anbringender**

Boligselskabet Kastelshaven har til støtte for sin *påstand 1* gjort gældende, at KAB oprindeligt fungerede som garant over for det offentlige vedrørende de betingelser, som Indenrigsministeriet stillede i forbindelse med Kastelshavens optagelse af statslånet i 1926. Det var herunder en betingelse, at Kastelshaven underkastede sig de kontrolbestemmelser, som var fastsat af Indenrigsministeriet i henhold til § 9 i lov nr. 86 af 31. marts 1926 om støtte til boligbyggeri, og som var kontrol med, at lånebevillingens vilkår blev opfyldt forsvarligt, at ejendommen ikke blev forringet, og at der blev grebet ind over for urimelige lejeforhold. KAB blev tillagt denne kontrolopgave, fordi KAB i vidt omfang var underlagt såvel Indenrigsministeriets som kommunens kontrol.

KAB's væsentligste rettigheder i forhold til Kastelshaven er ret til at modtage driftsoverskud (vedtægternes § 26) og ret til at modtage likvidationsprovenuet i tilfælde af boligselskabets opløsning. Disse rettigheder er en kopi af Indenrigsministeriets beføjelser, jf. lov nr. 86 af 31. marts 1926 om støtte til boligbyggeri § 9 og lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforholdene § 46, hvoraf fremgår bl.a.: "De Boligforetagender, til hvilke der ydes Laan eller Tilskud ifølge denne Lov er underkastede de Kontrolbestemmelser, som fastsættes af Indenrigsministeren, derunder .... at Avance ved Afhændelse af Ejendomme, Lejligheder eller Medlemsrettigheder anvendes paa en af Ministeriet godkendt Maade." Indenrigsministeriet stillede dog ikke sådanne betingelser i forbindelse med Kastelshavens optagelse af statslånet.

KAB's vetoret i forhold til vedtægtsændringer er endvidere en kopi af Indenrigsministeriets betingelser for udbetaling af statslån til de første parlamentariske selskaber, der tillige modtog betydelig statsstøtte. Da Bakkehusene og Hille-rødhus som nogle af de første parlamentariske selskaber optog statslån, var det således ifølge lånebevillingerne en betingelse, "at Foreningens Vedtægter affattes i Overensstemmelse med Indenrigsministeriets Krav for Ydelse af Tilskud til Foreningen, og at Vedtægterne, naar de er godkendt af Indenrigsministeriet, tinglyses på Ejendommene." Herved sikrede Indenrigsministeriet sig mod, at statens og kommunernes tilskud og lån kunne udloddes til medlemmerne. Lånebevillingen i forbindelse med Kastelshavens optagelse af statslån indeholdt dog heller ikke en sådan betingelse.

Kastelshaven har aldrig modtaget offentlige tilskud, og Indenrigsministeriets og KAB's oprindelige interesser i Kastelshaven har derfor været begrænsede. Størstedelen af Indenrigsministeriets og KAB's vedtægtsbestemte beføjelser i forhold til Kastelshaven er således blot et levn fra de første parlamentariske selskaber, som man ukritisk har gentaget i forbindelse med Kastelshavens stiftelse.

Boligministeriet har ved brev af 6. april 1998 bekræftet, at grundlaget for Indenrigsministeriets indflydelse på Kastelshaven bortfaldt ved Kastelshavens indfrielse af statslånet i 1945. Af samme grund er KAB's vedtægtsbestemte rettigheder i forhold til Kastelshaven bortfaldet, da KAB's oprindelige garantiforpligtelser over for tredjemand i relation til Kastelshaven således er ophørt, og da det aldrig har været meningen, at KAB skulle have så vidtgående selvstændige rettigheder, som vedtægterne angiver. Deklarationen tinglyst den 1. juni 1928 på Kastelshavens ejendomme om KAB's adgang til bl.a. at lade Kastelshavens vedtægter tinglyse på ejendommene og om, at afhændelse, pantsætning m.m. af Kastelshavens faste ejendomme kun kan finde sted med KAB's samtykke, har ingen selvstændig indholdsmæssigt betydning.

Kastelshaven har endvidere gjort gældende, at KAB også har fortabt sine vedtægtsbestemte rettigheder i forhold til Kastelshaven på grund af de omfattende ændringer, som KAB har gennemgået siden sin stiftelse. KAB er i dag et almennyttigt forretningsførerselskab, hvis formål er fastlagt i almenboliglovens § 6, og andre aktiviteter end de, der er nævnt i denne bestemmelse, er i strid med almenboliglovgivningen. Ganske vist fik KAB en særlig hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 15, stk. 2, til at administrere de selskaber m.v., som KAB administrerede ved sin godkendelse som almennyttigt forretningsførerselskab i 1986, men denne bestemmelse indebærer alene en ret til at administrere disse selskaber, men ingen ret til at hævde de vidtgående rettigheder, som følger af Kastelshavens vedtægter, da sådanne rettigheder ikke er forenelig med KAB's virke som almennyttigt forretningsførerselskab. Forudsætningerne for KAB's oprindelige indflydelse på Kastelshaven er derfor ikke længere til stede.

Kastelshaven har yderligere gjort gældende, at KAB's vedtægtsbestemte rettigheder er i strid med aftalelovens § 36. KAB har således på intet tidspunkt ydet penge i Kastelshaven, som alene er finansieret af medlemmerne ved indskud og ved optagelse af lån, der efterfølgende er indfriet af medlemmerne via boligafgiften. Navnlig er vedtægtsbestemmelserne om, *at* et eventuelt driftsoverskud skal tilfalde KAB (§ 26), *at* KAB har vetoret i forhold til vedtægtsændringer og bestemmelser om udvidelse af Kastelshavens virksomhed eller om Kastelshavens opløsning (§ 31), *at* KAB skal godkende afhændelse og pantsætning (§ 33), og *at* et overskud i tilfælde af Kastelshavens opløsning skal tilfalde KAB (§ 43) i strid med aftalelovens § 36.

Kastelshaven har til støtte for sin *påstand 2* gjort gældende, at vedtægternes § 7, stk. 2, indeholder hjemmel til opskrivning af grundfondsbeviserne, og at der derfor ikke kræves en vedtægtsændring hertil. Det følger således af § 7, stk. 2, at grundfondsbevisernes værdi afhænger af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi, og hermed er sikret en ret og muligt en pligt for Kastelshaven til at regulere grundfondsbevisernes værdi. § 7 indeholder ingen bestemmelse om, hvordan en opskrivning af grundfondsbeviserne skal besluttes, men vedtægterne indeholder heller ingen bestemmelse om, at en sådan opskrivning skal godkendes af KAB.

Kastelshaven har endvidere gjort gældende, at grundfondsbeviserne flere gange er blevet opskrevet, uden at KAB har gjort indsigelse herimod, og at grundfondsbevisernes samlede pålydende værdi, der oprindeligt var 191.850 kr., i dag er 934.200 kr. På generalforsamlingerne den 24. oktober 1981 og den 13. oktober 1993 er det eksempelvis besluttet at opskrive grundfondsbeviserne som følge af installation af en porttelefon henholdsvis en altanudvidelse i 1982, og KAB protesterede ikke herimod, selv om KAB var repræsenteret på begge generalforsamlinger. Samtlige opskrivninger af grundfondsbeviserne er vedtaget på Kastelshavens generalforsamlinger, som KAB var repræsenteret på indtil 2003, og fra hvilke KAB løbende har modtaget referater, ligesom KAB har udstedt nye grundfondsbeviser i forbindelse med overdragelse heraf. KAB har derfor fortabt indsigelsen om, at opskrivning af grundfondsbeviserne er i strid med vedtægterne.

KAB har ingen indflydelse på medlemskredsen i Kastelshaven eller på boligafgiftens eller depositummets størrelse, og KAB har således ingen mulighed for at sikre, at boligerne er økonomisk tilgængelige for den brede befolkning. KAB's nægtelse af at tillade opskrivning af grundfondsbeviserne er således ikke alene i strid med Kastelshavens vedtægter, men også usaglig og i strid med aftalelovens § 36, da et afgørende vilkår om, at medlemmernes indskud ikke følger udviklingen i ejendommens værdi, men i stedet tilkommer KAB i tilfælde af Kastelshavens opløsning, skulle have været særlig fremhævet i vedtægterne, som er konciperet af KAB.

KAB s.m.b.a har til støtte for sin frifindelsespåstand over for *påstand 1* gjort gældende, at KAB's rettigheder og indflydelse på Kastelshaven fremgår af Kastelshavens vedtægter og af deklarationen fra 1928, der er tinglyst på Kastelshavens ejendomme, og som supplerer KAB's vedtægtsbestemte beføjelser. KAB har efter Kastelshavens vedtægter indflydelse på væsentlige forhold vedrørende Kastelshaven, herunder forhold der direkte eller indirekte vedrører værdien af grundfondsbeviserne. Det fremgår af Kastelshavens vedtægter bl.a., at disse skal fortolkes i overensstemmelse med KAB's vedtægter (§ 1, stk. 2), at KAB er påtaleberettiget med hensyn til overholdelsen af samtlige vedtægtsbestemmelser (§ 1, stk. 3), at vedtægtsændringer skal godkendes af KAB (§ 31, stk. 3), og at

medlemmer erklærer, at de underkaster sig de til enhver tid gældende vedtægter for Kastelshaven og for KAB (§ 2, stk. 2). Kastelshaven kan således ikke uden KAB's samtykke ændre sine vedtægter. KAB er ikke undergået sådanne ændringer, at det har betydning for KAB's ret til at påtale og godkende Kastelshavens vedtægter, idet KAB i dag er et almennyttigt forretningsførerselskab, der med hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 15, stk. 2, og i KAB's vedtægters § 2, stk. 2, tillige forvalter og administrerer de parlamentariske selskaber.

Kastelshavens synspunkt om, at KAB oprindelig alene varetog Indenrigsministeriets økonomiske interesser i de parlamentariske selskaber, og at Indenrigsministeriets og dermed KAB's beføjelser og interesser i de parlamentariske selskaber derfor bortfaldt, da ministeriet i 1998 frafaldt sine godkendelsesbeføjelser over for selskaberne, er hverken underbygget eller nærmere dokumenteret. KAB's vedtægtsbestemte beføjelser i forhold til de parlamentariske selskaber var uafhængig af ministeriets kontrolbestemmelser, idet de udsprang af KAB's eget formål om at planlægge og gennemføre almennyttet byggeri navnlig gennem såkaldte datterselskaber. At KAB og Indenrigsministeriet havde interesse-sammenfald med hensyn til at etablere billige og sunde boliger til den brede befolkning ændrer ikke ved, at KAB's beføjelser ikke udsprang af det offentlige økonomiske interesser i at sikre, at offentlig støtte og tilskud ikke blev misbrugt. KAB har derfor fortsat en legitim og anerkendelsesværdig interesse i at opretholde sine vedtægtsbestemte rettigheder og indflydelse på Kastelshaven, herunder retten til et eventuelt likvidationsprovenu, således at der fortsat kan tilbydes økonomisk tilgængelige boliger for den brede befolkning i overensstemmelse med formålet for KAB og de parlamentariske selskaber. KAB og de parlamentariske selskaber, herunder Kastelshaven, har med deres formålsbestemmelser om økonomisk tilgængelige boliger for den brede befolkning et fælles værdigrundlag, hvortil kommer, at Kastelshaven siden sin stiftelse både har haft indflydelse på og medejerskab af KAB gennem garantibeviser i KAB. Det har på intet tidspunkt været formålet med de parlamentariske selskaber, at medlemmerne skulle kunne opnå økonomisk gevinst ved opskrivning af grundfondsbeviserne. Tilsidesættes KAB's ret til at godkende vedtægtsændringer, vil det føre til, at Kastelshaven opskriver grundfondsbeviserne, hvorved medlemmer, som alene har betalt få hundrede kroner for deres grundfondsbevis, vil kunne sælge disse for flere hundrede tusinde kroner. Vedtægternes bestemmelse om, at likvidationsprovenuet i tilfælde af Kastelshavens ophør skal tilfalde KAB til anvendelse i overensstemmelse med KAB's formål, vil hermed blive indholdsløs.

KAB afviser, at KAB's vedtægtsbestemte rettigheder i Kastelshaven er bortfaldet som følge af passivitet. KAB har løbende håndhævet sine rettigheder efter Kastelshavens vedtægter, ligesom Kastelshaven har handlet i overensstemmelse hermed. Måtte KAB ikke have håndhævet alle sine beføjelser i henhold til

vedtægterne, medfører det dog ikke, at KAB har udvist retsfortabende passivitet.

KAB har til støtte for sin frifindelsespåstand over for *påstand 2* gjort gældende, at § 7, stk. 2, i Kastelshavens vedtægter hverken efter sin ordlyd eller sit formål indeholder hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne, hvorfor KAB er berettiget til at modsætte sig en sådan opskrivning. Som anført ovenfor vil en opskrivning af grundfondsbeviserne føre til, at vedtægternes bestemmelse om, at likvidationsprovenuet i tilfælde af Kastelshavens ophør skal tilfalde KAB til anvendelse i overensstemmelse med KAB's formål, vil blive indholdsløs, og at medlemmer, som alene har betalt få hundrede kroner for deres grundfondsbevis, vil kunne sælge disse for flere hundrede tusinde kroner. At der enkelte gange tidligere er foretaget tilskrivninger til værdien af grundfondsbeviserne som følge af forbedringsarbejder giver – ligesom den midlertidige depositum 3-ordning – ikke Kastelshaven ret til nu at opskrive værdien af grundfondsbeviserne.

### **Retsgrundlaget**

Ved lov nr. 577 af 19. december 1985 om ændring af lov om boligbyggeri (Kvoter for 1986, byggeskadefond, ændret finansiering af byggeskader, ændret finansiering af ungdomsboliger m.v.) indsattes i § 2 som nyt stk. 2 følgende bestemmelse:

*”Stk. 2. Boligministeren kan godkende forretningsførerselskaber (hovedselskaber), der har udøvet almennyttig boligvirksomhed på grundlag af den før den 30. april 1946 gældende lovgivning. Ved godkendelsen sidestilles selskabet med almennyttige forretningsførerselskaber, der er godkendt i medfør af stk. 1.”*

Af lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen (L 837 af 19. oktober 1985) fremgik bl.a.:

*”Forslaget tager sigte på det forhold, at Københavns Almindelige Boligselskab (K.A.B.), der siden 1920'erne som forretningsførerselskab har udøvet en virksomhed, der stort set svarer til andre større almennyttige forretningsførerselskabers virksomhed, ikke formelt er godkendt i henhold til boligbyggerilovgivningen efter 1946. Selskabets oprindelige vedtægter er således ikke godkendt i medfør af den da gældende lovgivning, hvorimod alle senere vedtægtsændringer er blevet godkendt af boligministeriet.*

...

En godkendelse vil ikke være til hinder for, at K.A.B. fortsat kan forvalte og være forretningsfører for selskaber og ejendomme, der ikke har almennyttig status og dermed ikke omfattes af reglerne i lov om



boligbyggeri. En sådan forvaltning forudsætter dog, at der er en klar økonomisk og regnskabsmæssig udskillelse.”

Ved lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v., der trådte i kraft den 1. januar 1997, blev lov om boligbyggeri delvist ophævet, og i medfør af loven blev samtidig udstedt bekendtgørelse nr. 876 af 3. oktober 1996 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. (sideaktivitetsbekendtgørelsen). Af bekendtgørelsens § 12, stk. 2, fremgik, at KAB fortsat kunne administrere de selskaber, fonde og andelsforeninger og de private boliger, der var knyttet hertil, som boligorganisationen administrerede ved sin godkendelse i 1986. Bekendtgørelsens § 12, stk. 1 og 2, havde følgende ordlyd:

”§ 12. Boligorganisationen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse administrere drift af private udlejningsboliger. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen har anvisningsret til minimum hver fjerde ledige bolig. Hvis de private udlejningsboliger er beliggende i en anden kommune end den, hvori boligorganisationen har hjemsted, jf. § 109, stk. 2, i Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kræves godkendelse fra såvel hjemstedskommunens som beliggenhedskommunens kommunalbestyrelse.

Stk. 2. Uanset stk. 1, kan KAB Bygge- og Boligadministration dog fortsat administrere de selskaber, fonde og andelsforeninger og de til disse knyttede private boliger, som boligorganisationen administrerede ved sin godkendelse i 1986.”

Bestemmelsen i § 12, stk. 2, svarer til § 15, stk. 2, i nugældende sideaktivitetsbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015).

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Sagen angår i første række Kastelshavens mulighed for at ændre sine vedtægter uden KAB's godkendelse. I anden række angår sagen Kastelshavens mulighed for at træffe beslutning om opskrivning af grundfondsbeviserne.

#### *Kastelshavens mulighed for at ændre sine vedtægter uden KAB's godkendelse*

KAB blev stiftet i 1920 med formål om i samfundsmæssigt øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk boligbyggeri i København og omegn bl.a. ved at planlægge og gennemføre almennyttigt byggeri, navnlig gennem boligselskaber (såkaldte datterselskaber), og ved at vejlede og støtte boligselskaberne under deres senere virksomhed på boligområdet. I 1927 blev Kastelshaven stiftet som et såkaldt datterselskab af KAB (også benævnt ”et parlamentarisk selskab”), og i overensstemmelse med KAB's og Kastelshavens vedtægter tegnede Kastelshaven en garantikapital i KAB for 7.500 kr., der fortsat består.

I 1986 blev KAB godkendt som almennyttigt forretningsførerselskab, efter at en ændring af lov om boligbyggeri (lov nr. 577 af 19. december 1985) havde skabt hjemmel herfor. Af forarbejderne til lovændringen fremgik bl.a., at en godkendelse af KAB ikke ville være til hinder for, at KAB fortsat kunne forvalte og være forretningsfører for selskaber og ejendomme, der ikke havde almennyttig status og dermed ikke var omfattet af reglerne i boligbyggeriloven. Da lov om almene boliger m.v. (lov nr. 374 af 22. maj 1996) trådte i kraft den 1. januar 1997, trådte tillige sideaktivitetsbekendtgørelsen i kraft (bekendtgørelse nr. 876 af 3. oktober 1996), og af denne fremgik (§ 12, stk. 2), at KAB fortsat kunne administrere de selskaber, fonde og andelsforeninger og de private boliger, der var knyttet hertil, som boligorganisationen administrerede ved sin godkendelse i 1986 (nu bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015, § 15, stk. 2).

Samtidig med ikrafttrædelsen af lov om almene boliger m.v. blev formålsbestemmelsen i KAB's vedtægter ændret, således at KAB herefter som almen forretningsførerorganisation havde til formål at forestå opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af støttet boligbyggeri i overensstemmelse med lov om almene boliger m.v. KAB kunne herudover udføre aktiviteter, som havde en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som var baseret på den viden, KAB havde oparbejdet.

Kastelshaven blev som nævnt stiftet som et såkaldt datterselskab af KAB og har ifølge sine vedtægter fra 1996 til formål at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige og sunde boliger samt varetage medlemmernes boligforhold og almene boliginteresser i overensstemmelse med egne og KAB's vedtægter. Af vedtægterne fremgår endvidere, at medlemmerne af Kastelshaven gennem deres grundfondsindskud og deraf følgende medlemskab af Kastelshaven har afgørende indflydelse på den daglige drift af Kastelshaven, herunder fastsættelsen af boligafgiften, reglerne for vurdering af forbedringer mv. ved fraflytning samt omfanget af udvendige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. KAB skal efter vedtægterne bl.a. godkende vedtægtsændringer, udvidelse af Kastelshavens virksomhed, opløsning af Kastelshaven samt salg og pantsætning af Kastelshavens faste ejendomme, jf. vedtægternes § 31, stk. 4, og § 33, stk. 2. Ved Kastelshavens opløsning skal et eventuelt overskud afleveres til KAB eller til de af KAB godkendte formål, jf. vedtægternes § 43. KAB har ikke initiativret på nogen af disse områder, men kan alene godkende eller afslå at godkende beslutninger herom truffet af Kastelshavens kompetente organer. Herudover har KAB adgang til at kræve indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes § 29.

På denne baggrund finder landsretten, at der med lovgrundlaget for og godkendelsen af KAB som almennyttigt forretningsførerselskab i 1986 og med den senere sideaktivitetsbekendtgørelse er hjemmel for, at KAB – i overensstemmelse med sit formål – fortsat kan forvalte og administrere de parlamentariske sel-

skaber, og at de stedfundne ændringer i KAB's formålsbestemmelse ikke er af en sådan karakter, at KAB ikke længere har en saglig interesse i at håndhæve sine rettigheder i henhold til Kastelshavens vedtægter.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at KAB fungerede som garant over for det offentlige vedrørende Kastelshavens statslån, således at KAB's indflydelse på Kastelshaven bortfaldt, da Kastelshaven i 1945 indfriede statslånet. Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at KAB's rettigheder i henhold til Kastelshavens vedtægter, herunder bestemmelserne om KAB's ret til at godkende vedtægtsændringer og ret til et eventuelt overskud i tilfælde af Kastelshavens opløsning, er i strid med aftalelovens § 36. Kastelshaven har endvidere ikke godtgjort, at KAB har håndhævet sine rettigheder efter vedtægterne urimeligt eller i strid med redelig handle måde, og Kastelshavens medlemmer har på intet tidspunkt haft en berettiget forventning om at få ejerskab til Kastelshavens samlede formue.

Landsretten bemærker, at Kastelshaven må sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligforeningsloven, jf. lovens § 1 a, og Østre Landsrets dom gengivet i UfR 2011.1505, og at Kastelshaven ikke har gjort gældende, at Kastelshavens vedtægter – hverken helt eller delvist – er i strid med andelsboligforeningsloven.

Landsretten tager herefter KAB's frifindelsepåstand over for Kastelshavens påstand 1 til følge.

#### *Opskrivning af grundfondsbeviser*

Spørgsmålet er herefter, om der i Kastelshavens vedtægter er hjemmel til opskrivning af grundfondsbeviserne, idet Kastelshaven til støtte herfor har henvist til vedtægternes § 7, stk. 2.

Om Kastelshavens grundfond og grundfondsbeviser fremgår af vedtægterne, at det er en betingelse for medlemskab af Kastelshaven, at medlemmet erhverver en andel af Kastelshavens grundfond. For de oprindelige medlemmers vedkommende skete det ved, at hvert medlem indbetalte en til sin boligs anskaffelsesværdi svarende andel i Kastelshavens grundfond, og for senere medlemmers vedkommende sker det ved, at det nye medlem erhverver det til vedkommendes bolig svarende grundfondsbevis, jf. § 2. Grundfonden udgør den af medlemmerne indbetalte kapital, jf. § 6, stk. 1, og efter § 6, stk. 2, kan grundfonden forøges i overensstemmelse med § 21, stk. 2, ved væsentlig forbedring eller tilbygning til et medlems bolig foretaget med repræsentantskabets samtykke. I tilfælde af boligens og grundfondsbevisets senere overdragelse reduceres grundfondsbeviset med et beløb svarende til den værdiforringelse, som forbedringen eller tilbygningen har undergået. For hver andel af grundfonden udstedes et grundfondsbevis svarende til medlemmets indskud og medlemmets kon-

tos udvisende i Kastelshavens hovedbog, jf. § 7, stk. 1, og overdragelse og indfrielse af grundfondsbeviser sker med deres kontos pålydende, jf. § 9, stk. 1. I tilfælde af lejeniveauets fald skal en generalforsamling med KAB's godkendelse fastsætte en mindre kursværdi for grundfondsbeviserne, jf. § 9, stk. 2. Et medlem kan altid tillade, at vedkommendes grundfondsbevis overdrages til en mindre værdi end kontoens pålydende, men medlemmet må ikke betinge sig eller modtage noget beløb herudover, jf. § 9, stk. 2 og 3.

På denne baggrund finder landsretten, at Kastelshavens grundfond udgør den kapital, som medlemmerne har indbetalt og senere måtte indbetale, jf. § 6, stk. 1, og at grundfonden herudover alene kan opskrives og reduceres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 21, stk. 2. Derudover kan der ske en kursregulering af grundfondsbeviserne i overensstemmelse med § 9, stk. 2.

Bestemmelsen i § 7, stk. 2, hvorefter grundfondsbeviserne er knyttede til og deres værdi afhængig af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi, indeholder sammenholdt med de øvrige vedtægtsbestemmelser således ikke selvstændig hjemmel til at foretage opskrivning af grundfondsbeviserne.

Det forhold, at Kastelshaven enkelte gange i 1980-erne og 1990-erne – i strid med vedtægterne – traf beslutning om opskrivning af grundfondsbeviserne som følge af forbedringer af Kastelshavens ejendomme, uden at KAB gjorde indsigelse herimod, kan ikke føre til en ændret vurdering, og landsretten finder, at KAB ikke herved har udvist en retsfortabende passivitet, som afskærer KAB fra at gøre sine beføjelser efter Kastelshavens vedtægter gældende.

Landsretten tager herefter KAB's frifindelsepåstand over for Kastelshavens påstand 2 til følge.

#### *Sagsomkostninger*

Landsretten finder, at der ved fastsættelsen af sagens værdi må tages udgangspunkt i værdien af Kastelshavens ejendomme med fradrag af grundfondens værdi. Sagsomkostninger til dækning af udgift til advokatbistand i en sag om så store værdier må fastsættes skønsmæssigt efter en vurdering af, hvad der kan anses for rimeligt, blandt andet under hensyntagen til sagens karakter og omfang, jf. bl.a. Højesteret dom af 7. februar 2017 i sag 241/2016.

Landsretten finder herefter, at Kastelshaven i sagsomkostninger for landsretten skal betale 1.000.000 kr. til KAB til dækning af udgift til advokatbistand inkl. moms.

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

KAB s.m.b.a. frifindes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Boligselskabet Kastelshaven betale 1.000.000 kr. til KAB s.m.b.a. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.