

DOM

Afsagt den 19. september 2017 i sag nr. BS 15B-2533/2016:

A/B X
X-Gade 27
Y-Gade 24
1654 København V
mod
A
Y-Gade 24, 4.
1650 København V

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 6. maj 2016, vedrører spørgsmålet om berettigelsen af eksklusion af et medlem i en andelsboligforening.

Sagsøger, A/B X, har nedlagt endelig påstand om:

1) at sagsøgte A tilpligtes at anerkende at denne er ekskluderet som andelshaver i Andelsboligforeningen A/B X for så vidt angår andelslejligheden, beliggende Y-Gade 24, 4., 1650 København V og tilpligtes at fraflytte og rydde denne med et af retten fastsat varsel.

2) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at en eventuel værdistigning i andelsværdien i forhold til den rene andelsværdi kr. 1.776.294 kr. tilfalder sagsøger.

Sagsøgte, A, har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Den sagsøgende andelsboligforening består af andelshaverne i lejlighederne i 2 opgange dels X-Gade 27 og dels Y-Gade 24.

Af foreningens vedtægter dateret den 29. oktober 2008 fremgår blandt andet:

"...

Medlemmer, § 3

(3.1) Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig eller overtager en erhvervsandel og driver godkendt erhverv i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, eller for så vidt angår erhvervsandele drive godkendt erhverv, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

...

Fremleje § 10

(10.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

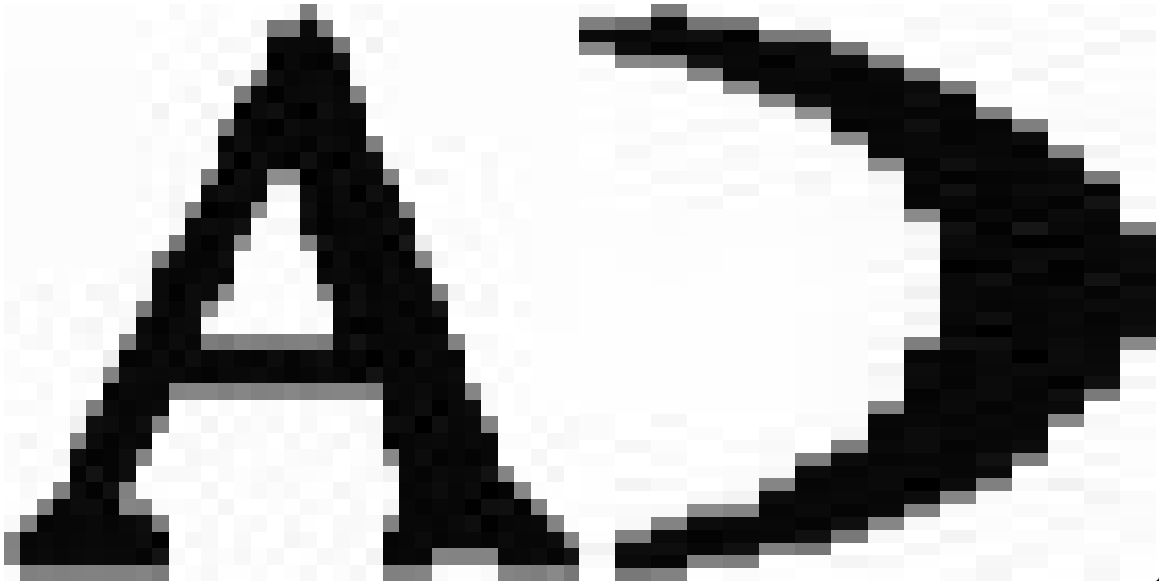
(10.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(10.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

...

Eksklusion § 19

(19.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:



A)

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. 8.

C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

F) Såfremt en andelshaver ikke i forbindelse med ombygning overholder bestemmelserne i § 9, stk. 1 og 2..."

A og B boede i lejligheden Y-Gade 24, 3. sal, hvor de begge var andelshavere.

Efter korrespondance med bestyrelsen og administrator overtog A andelslejligheden beliggende Y-Gade 24, 4. sal, med virkning fra den 1. marts 2014, idet han oplyste, at B skulle bo i den ene lejlighed og han i den anden. Samtidig overdrog A sin del af andelen i lejligheden Y-Gade 24, 3. sal, til B.

Inden A overtog lejligheden blev der oprettet tidsbegrænset lejekontrakt, hvorefter D fra den 1. marts 2014 til den 31. december 2015 lejede lejligheden Y-Gade 24, 4. sal, af A.

Efter henvendelse fra administrator tilmeldte A sig den 1. maj 2014 adressen Y-Gade 24, 4. sal med virkning fra den 1. april 2014. Der var herefter en korrespondance mellem A og bestyrelsen og administrator om tilladelse til fremleje af lejligheden og spørgsmål om,

hvorvidt A beboede lejligheden, og administrator anførte herunder, at der kunne ske eksklusion, hvis bestyrelsens påkrav ikke blev efterfulgt.

Ved mail af 24. januar 2015 meddelte formanden for bestyrelsen i andelsboligforeningen A afslag på fremleje, efter denne havde meddelt, at familien havde købt en anden lejlighed, som de ville flytte ind i sammen.

I brev af 4. maj 2015 meddelte administrator A påkrav om eksklusion, såfremt denne ikke beboede sin lejlighed. Dette blev fulgt op af brev af 13. juli 2015 med frist til salg af andelen fastsat til den 18. september 2015, og med forbehold om eksklusion.

Københavns Retshjælp svarede på vegne af A i brev af 15. juli 2015, at lejligheden på 3 sal ville blive solgt, men at A fortsat ville beholde lejligheden på 4. sal, hvor han boede. Samtidig blev det oplyst, at fremlejen straks ville blive bragt til ophør.

Af referat af bestyrelsesmøde afholdt den 5. oktober 2015 fremgår, at bestyrelsen besluttede at ekskludere A som medlem af andelsboligforeningen, da han i strid med vedtægterne aldrig havde beboet lejligheden. Det er videre i referatet anført, at der havde været ulovlig fremleje i hele ejerperioden, hvilket administrator i mail af 13. oktober 2015 meddelte A.

På generalforsamling afholdt den 24. november 2015 blev eksklusionen godkendt, og det blev besluttet, at værdistigningen for lejligheden fra 2014 til 2015 skulle inddrages i foreningen.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af sagsøgte A og af vidnerne C, D, E, F, G, H, I, J og K. Desuden er skriftlig erklæring fra vidnet L blev dokumenteret i retten.

C har blandt andet forklaret, at hun sammen med kæresten F har boet på Y-Gade 24, 1. sal siden efteråret 2010. Hun har ikke været medlem af bestyrelsen. Som beboer på 1. sal har hun en god fornemmelse af den trafik, der er i opgangen, idet der er meget lyd i ejendommen. A boede sammen med B og deres børn på 3. sal. Vidnet bemærkede ikke, at A skulle være fraflyttet lejligheden på 3. sal i forbindelse med, at han overtog andelslejligheden på 4. sal. Derimod begyndte D og hendes barn at benytte opgangen. Vidnet kendte D fra gården, idet D tidligere havde boet i stuen i opgangen på X-Gade. A og B brugte fortsat gården flittigt også efter den 1. marts 2014. De var der ofte sammen med deres venner og deres børn. De var som regel sammen, når vidnet så dem. A og B fulgtes, når de kom ned i gården. Deres adfærd var ikke ændret, og det var ikke vidnets opfattelse, at de var gået fra hinanden. D og hendes datter boede på 4. sal. Vidnet husker ikke, hvornår D flyttede. Hun købte en andel i en anden opgang i foreningen. Efter D var flyttet, begyndte der at være trafik på trappen af personer, som vidnet ikke tidligere havde set. Der er tale om en lille opgang med alene fem lejligheder, hvorfor vidnet kender dem, der færdes i opgangen. Hun hørte folk låse sig ind. Det var ikke nogle, som hun havde set før. Det er vidnets opfattelse, at A og B flyttede i foråret 2015. Hun så dem ikke i opgangen eller i gården. Hun så enkelte gange A. Han var ikke sammen med børnene, som han plejede. De personer, vidnet så i opgangen, som hun ikke kendte, var bl.a. en ung fyr og senere en kvinde. Det var nok i 2016, hun så dem. Så sent som den anden dag, så hun en ukendt kvinde i opgangen. Hun tror, at kvinden for tiden bor i lejligheden på 4. sal. D har blandt andet forklaret, at hun stod for at skulle fraflytte lejligheden på X-Gade 21A st. tv., da A kontaktede hende og fortalte, at han havde købt lejligheden på Y-Gade 24, 4. sal. Vidnet manglede et sted at bo, da hun stod for at skulle flytte fra kæresten. A tilbød, at vidnet

kunne leje lejligheden på 4. sal. Han fortalte, at han havde købt den, idet han på sigt havde planer om at slå lejligheden sammen med lejligheden på 3. sal, hvor han boede sammen med B. De aftalte, at vidnet skulle leje lejligheden på 4. sal. Hun flyttede ind sammen med datteren den 1. marts 2014. A havde ikke noget værelse stående i lejligheden. Han blev boende i lejligheden på 3. sal. Lejligheden på 4. sal bestod af fire værelser. Huslejen var aftalt til 10.500 kr. pr. mdr. plus forbrug. El og varme stod i As navn. Han opkrævede betaling hos vidnet. Hun fik ikke lov til at se lejligheden inden, hun flyttede ind, og hun underskrev lejekontrakten uden at se lejligheden. A har ikke på noget tidspunkt boet i lejligheden på 4. sal. Han blev boende på 3. sal sammen med sin familie. Midt i juli 2015 kontaktede A vidnet og bad hende flytte helst inden den 1. august. Det blev til, at hun flyttede pr. 15. august. Baggrunden var, at A var blevet truet med eksklusion af andelsboligforeningen. Vidnet syntes, der var tale om et kort varsel på en måned. A sagde, at sådan var det. Vidnet flyttede ind til en veninde på Nørrebro. I perioden efter havde hun sin gang hos eksmanden og overnattede der indimellem pga. børnene. Hun holdt øje med lejligheden på 4. sal. A havde sagt, at han selv ville benytte lejligheden som ferieejendom til sig og sine drenge. Kort efter den 15. august 2015 var der pludselig en mand, der boede i lejligheden. Det var ikke A. I april 2015 var A og hans familie flyttet til Islands Brygge. Herefter så vidnet hverken A eller hans familie i ejendommen. Hun så manden i lejligheden på 4. sal flere gange, blandt andet sad han i vindueskarmen og røg og smed cigaretter ud af vinduet. Pr. den 1. oktober 2015 overtog vidnet lejligheden X-Gade 27, 2. th. fra J, der havde købt lejligheden på Y-Gade 24, 3. sal. Vidnet kan fra sin lejlighed se vinduerne på 4. sal på Y-Gade 24. Vidnet blev valgt ind i bestyrelsen i november 2015. Hun er i dag formand for bestyrelsen. Hun har ikke haft med fremleje at gøre gennem sit bestyrelsesarbejde. De har ikke drøftet spørgsmålet i bestyrelsen. Efter vedtægterne er det ikke tilladt at fremleje sin lejlighed, hvis beboeren blot ønsker at prøve at bo et andet sted. Beboeren P har haft lejet et værelse ud i to måneder til en veninde. Han boede samtidig selv i lejligheden.

Adspurgt af sagsøgte forklarede vidnet, at hun flyttede ind i lejligheden efter at have malet. Der gik ca. en uge efter overtagelsen. Hun havde rådighed over alle rum i lejligheden. Hun accepterede at fraflytte lejligheden med kort varsel, da hun vidste, at A var blevet presset af bestyrelsen. Hun syntes ikke, det var en rar situation, og hun ønskede at komme ud af den. Den person, hun så ryge ud af vinduet fra lejligheden på 4. sal, tror hun ikke var en gæst, men en der boede i lejligheden. Hun har ikke set A på noget tidspunkt i lejligheden. Foreholdt referat fra generalforsamlingen afholdt den 24. november 2015 hvoraf fremgår, at der var to andele fremlejet henholdsvis X-Gade nr. 27, 1. th og 3. tv, forklarede vidnet, at Q fra 1. th var flyttet for et par måneder siden. R fra 3. tv er også flyttet. Vidnet ved ikke, hvor længe han havde lejet ud. Hun ved ikke, hvornår R flyttede ind. Hun ved, at han boede der i september 2016, da hun mødte ham på en arbejdsdag i ejendommen. Hun var ikke inde i bestyrelsesarbejdet på det tidspunkt, hvor fremlejen af lejlighederne skete. Det må være den forrige bestyrelse, der havde med det at gøre.

Foreholdt referat af bestyrelsesmøde afholdt den 3. maj 2015, pkt. 7, hvor det fremgår, at der har været en henvendelse fra G om en veninde, der boede på adressen i to måneder, forklarede vidnet, at veninden formentlig ikke har betalt for det. Der var tale om en formløs orientering. På det tidspunkt A blev ekskluderet, stod vidnet som nr. fem på den interne venteliste i ejendommen. Foran stod S, T, I og J. Vidnet ved ikke, om hun i dag anciennitetsmæssigt står til at overtage lejligheden på 4. sal. Hun har ikke særlige ønsker om at overtage denne lejlighed. Altanprojektet var noget, som O og I stod for. Vidnet fandt, at det var en god ide, at der også blev sat altan på lejligheden på 4. sal. A havde tidligere tilkendegivet, at han ville have altan på lejligheden.

E har blandt andet forklaret, at han har boet i lejligheden X-Gade 27, 5. th siden den 5. december 2010. Han har været medlem af bestyrelsen siden generalforsamlingen i november

2015. Vidnet kender ikke A ud over, at han har sagt ”hej” til ham. Vidnet kan fra sit køkkenvindue se tre vinduer i lejligheden 4. sal, Y-Gade nr. 24. Vidnet har ikke på noget tidspunkt set A i lejligheden på 4. sal. Vidnet kan fra sin lejlighed ikke se ned i lejligheden på 3. sal. Der var snak i ejendommen om, at der var kommet en ny beboer, og vidnet så D i lejligheden på 4. sal. Han så hende også i gården. Umiddelbart inden generalforsamlingen i 2015 så han en anden kvinde, der boede i lejligheden. Han så ikke andre i lejligheden på det tidspunkt. Efter han var kommet ind i bestyrelsen, begyndte han at lægge mere mærke til, hvem der brugte lejligheden på 4. sal. Hen over vinteren 2015/2016 var der et vindue, der stod åbent. Det stod åbent i fire til seks måneder uden på noget tidspunkt at blive lukket. Det var tydeligt at se, at der kom vand ind i lejligheden gennem vinduet. Vidnet har ikke kendskab til, at bestyrelsen har godkendt fremlejen i den periode, han har siddet i bestyrelsen. De overtog sagerne vedrørende Q og R. Han mener, at den ene var afsluttet. Han kender ikke nærmere baggrunden for disse sager.

Adspurgt af sagsøgte forklarede vidnet, at vinduet, der stod åbent, var åbent ca. 45 grader. På et tidspunkt stod det mere åbent. Det var nok ikke sat på krog. Det var åbent 24 timer i døgnet. Der er ikke sket anmeldelse af vandskade vedrørende lejligheden, mens vidnet har været i bestyrelsen. Der stod et bord lige inden for vinduet. Efter D flyttede ud og til nu, har der været store perioder, hvor der ikke har været nogen i lejligheden. Omkring nytår 2015/2016 boede der en kvinde med pagehår i lejligheden. Vidnet kan ikke huske, om han selv har set en mand i lejligheden, eller om det er noget, han blot har hørt. Den 27. februar 2017 kl. 8.45 så han en flyttevogn ud fra Y-Gade 24. De var ved at flytte effekter ind i ejendommen. Han fik oplyst, at en person, V, flyttede ind i lejligheden på 4. sal. Vidnet har ikke kendskab til, at beboerne T og U og A har lejet ud i den periode, hvor vidnet har været medlem af bestyrelsen. I overtog på et tidspunkt ansvaret for altanprojektet fra O. D har som medlem af bestyrelsen også haft med altanprojektet at gøre. De var kun tre i bestyrelsen, og det var tilfældigt, at det var D, der skulle kontakte ABF, som det fremgår af referatet af bestyrelsesmødet den 28. februar 2016, pkt. 5. Vidnet er ikke selv interesseret i at få altan. Vidnet husker ikke, hvorfor de droppede et forslag om at indføre en 1-års-regel vedrørende udlejning. Det var noget, der stammede fra den gamle bestyrelse. De havde spurgt beboerne, om de havde interesse i dette. De snakkede om Airbnb-udlejning, da der var nogle, der ønskede at have denne mulighed.

F har blandt andet forklaret, at han siden efteråret 2010 har boet i lejligheden Y-Gade 24, 1. sal. Han var medlem af bestyrelsen fra 2012 til 2014 heraf som formand i 1 ½ år. Efter vidnets vurdering flyttede A ikke ind i lejligheden på 4. sal. Som bestyrelsesformand bad vidnet A bekræfte, at han havde ophævet samlivet med B og var flyttet ind i lejligheden på 4. sal. Dette ønskede A ikke at bekræfte. Forudsætningen for, at A kunne købe lejligheden på 4. sal, var, at han havde ophævet samlivet med B. Kort efter, at A havde overtaget lejligheden på 4. sal, rettede han henvendelse til bestyrelsen for at få udleveret nøgle til lejligheden på 3. sal. Vidnet sagde, at anmodningen om nye nøgler måtte komme fra B, som boede i lejligheden. Vidnet har ikke registeret en ændret adfærd hos A, efter han modtog lejligheden på 4. sal. Det var vidnets klare overbevisning, at A og B fortsatte med at bo sammen i lejligheden på 3. sal. D blev tilmeldt som lejer i lejligheden på 4. sal, mens A ikke var tilmeldt adressen. Der var tale om, at han lejede lejligheden ud uden bestyrelsens godkendelse. Efter D var flyttet i august 2015, registrerede vidnet, at der var flyttet en yngre mand ind i lejligheden. I dag bebos lejligheden på 4. sal af en midaldrende kvinde. Vidnet så, da møblerne blev båret ind. Vidnet kunne som beboer i lejligheden på 1. sal høre, når B og A gik på trappen med deres tre børn. Det stoppede på et tidspunkt, da de flyttede til Bryggen. Det var formentlig i foråret 2015. Det stoppede fra den ene dag til den anden. Familien havde en Christiansacykel holdende i gården. Den forsvandt omkring samme tidspunkt. A bad bestyrelsen tage stilling til spørgsmålet om fremleje og oplyste i den forbindelse, at D lejede to værelser i lejligheden på

4. sal. Bestyrelsen gav afslag til fremleje. Vidnet har ikke på noget tidspunkt, mens han var i bestyrelsen, godkendt fremleje for foreningens beboere.

Adspurgt af sagsøgtets advokat forklarede vidnet, at der ikke var noget problem i, at A overtog lejligheden på 4. sal, hvis han havde ophævet samlivet med B. Vidnet fandt ikke grundlag for at godkende fremleje af lejligheden, da A ikke på noget tidspunkt var flyttet ind i denne. Det er vidnets opfattelse, at A fik tilladelse til at købe lejligheden under falske forudsætninger.

Bestyrelsen kunne ikke vurdere, om der kunne ske tilladelse til fremleje før, at A selv var flyttet ind i lejligheden. Vidnet husker ikke, om den yngre mand flyttede ind før eller efter generalforsamlingen, hvor A blev ekskluderet. Den midaldrende kvinde, han så flytte ind for 6-12 måneder siden, så han igen for to dage siden i opgangen. Vidnet har ikke set A eller B i foreningen i meget lang tid. Vidnet husker ikke nærmere omstændighederne i forbindelse med, at A overdrog halvdelen af sin lejlighed på 3. sal til B, og herunder ikke hvilken procedure, der blev fulgt. Vidnet ved ikke, hvem der står øverst på den interne venteliste. Det forhold, at værdistigningen tilfalder andelsboligforeningen har ikke været motivationen for at ekskludere A. Det var blot en afledt diskussion, hvis man blev enige om at ekskludere. Vidnet deltog i bestyrelsesmødet den 5. oktober 2015. Han var ikke længere medlem af bestyrelsen, men deltog pga. sin erfaring i ledelse af bestyrelsen. Der var på det tidspunkt tiltrådt en ny og uerfaren bestyrelse. Han husker ikke, om han deltog i drøftelsen af de enkelte spørgsmål.

Sagsøger A har blandt andet forklaret, at han er 44 år gammel og driver en glarmestervirksomhed på Østerbro. Han er kæreste med B, som han har kendt siden 1992. I november/december 1996 flyttede de sammen i lejligheden X-Gade 27, 4. sal th. De stod begge to på andelsbeviset. I 1999 flyttede de til Y-Gade 24, 3. sal. Det er en 4-værelset lejlighed på 129 kvm. AA blev født i august 2003 og i BB i maj 2006. I 2007 blev AA meget alvorligt syg, og han var sengeliggende i 1½ år. Dette pressede familien meget. AA nåede at blive rask, inden han skulle starte i skole, men han havde fået det psykisk dårligt pga. det lange sygeforløb. Han havde det rigtig dårligt, og det gik ud over hans samvær med andre børn. Fra 2011 begyndte det at gå bedre. Pga. den pressede situation i familien i årene fra 2007-2011, fik han en stress- og angstdiagnose. Det skete, at han faldt om, og han var indlagt flere gange i de år, hvor han også gik i psykologbehandling. I samme periode fik B en tung depression, hvor hun bl.a. mistede evnen til at gå i bad. Samlivet fungerede dårligt, men de ophævede ikke samlivet, selv om det var forfærdeligt. A fungerede som eneforsørger. Nogle gange sov han i glarmesterforretningen på en madras. I forretningen er der både køkken og badeværelse. Han overnattede dog primært hjemme. Han har overnattet i forretningen i årene 2007-2011 måske 20 til 30 gange og højst to overnatninger pr. gang. I begyndelsen af 2012 var tilstanden for AA forbedret, men der var stadigvæk problemer, da han havde det svært psykisk. B havde drømt om at få en pige, og i 2013 fødte hun CC. Inden da havde de bestilt en rejse til Thailand for hele familien, og i december 2013/januar 2014 rejste hele familien til Thailand. Inden da var CC blevet født. Det var en hård fødsel, og i november 2013 snakkede parret om at ophæve samlivet. Deres overbo, M, der tidligere havde været formand i foreningen, og som på det tidspunkt var 85 år, stod for at skulle sælge sin lejlighed. Parret så det som en mulighed for at give hinanden mere plads, hvis A købte lejligheden på 4. sal, så kunne børnene pile op og ned ad trapperne mellem de to lejligheder. A købte lejligheden med det formål, at han og B skulle bo i hver deres lejlighed. Lejligheden er ikke købt i spekulationsøjemed. Salget til A blev godkendt. A og B skrev, at de sås, og at de var kærester/venner. M var ikke imod fremleje af lejligheder. A har på et tidspunkt siddet i bestyrelse sammen med M. Salgsaftalen vedrørende lejligheden på 4. sal er underskrevet i december 2013, lige før de rejste til Thailand. Derfor var overtagelsesdagen fastsat til den 1. marts 2014. Overtagelsen skulle også vente på, at M inden da skulle opereres. I forbindelse med købet krævede banken, at A solgte sin halvdel af andelen på 3. sal til B. Bankede krævede, at de skulle have hver deres økonomi. De fik oprettet hver sin konto i Lån & Spar

Bank. De har en fælles budgetkonto. For at købe lejligheden på 4. sal oprettede A et lån på 1,3 mio. kr. i Swedbank. Det var kun ham, der hæftede for lånet. Herefter var deres økonomi komplet adskilt. Vedrørende overdragelsen til B stod de selv for det økonomiske. Bestyrelsen var ikke indblandet. Der blev ikke betalt noget i den forbindelse mellem parterne. Under rejsen til Thailand fik de det meget bedre, og de besluttede sig for at blive sammen. A besluttede sig for at beholde lejligheden på 4. sal som en slags sikkerhed, så han kunne gå derop og sove, hvis der var problemer i familien.

A kendte D, der boede på X-Gade 29, st., fra gården. Deres børn legede sammen. Han hørte, at D skulle skilles, og derfor foreslog han hende at leje lejligheden på 4. sal. D havde fortalt, at hun havde et stort ønske om at blive boende i samme gård. De blev enige om, at D lejede lejligheden på 4. sal fra den 1. marts 2014. Hun lejede hele lejligheden undtagen et værelse, hvor der var en seng og et garderobereskab. Dette værelse var et gennemgangsværelse ud mod gården. D lejede således tre værelser, men havde dispositionsret over det fjerde værelse, men dette værelse tilhørte stadig A. Det var ikke muligt at skrive dette ind i lejekontrakten, da D alene var berettiget til boligsikring, hvis hun lejede hele lejligheden. Gennem hele perioden, hvor D boede i lejligheden, boede A i lejligheden på 3. sal, men han kom meget i lejligheden på 4. sal, nok hver anden dag, da deres børn legede med hinanden. Han har ikke sovet i lejligheden på 4. sal, mens D har boet der. Efter overtagelsen malede D lejligheden. Det kan godt passe, at hun flyttede ind den 8. marts 2014. Han oplyste til den daværende formand, at D havde lejet nogle værelser. Der findes ingen formular i foreningen vedrørende fremleje, hvorfor han blot sagde det til bestyrelsen. Efter hans opfattelse havde han blot pligt til at advisere bestyrelsen om, at han udlejede lejligheden. Da han modtog brevet af 21. maj 2014 vedrørende bopælspligt fra administrator, bilag 7, begyndte han at forstå, at der kørte et spil i foreningen. Han vidste ikke, at det var relevant, at han skulle meddele adresseændring før tre måneder efter overtagelsen af lejligheden. I den periode, hvor A sad i bestyrelsen, har han ikke været med til at give afslag på udlejning, og han har aldrig hørt om afslag. Der fandtes ingen ansøgningsprocedure i foreningen.

A kender til en række eksempler på fremleje i foreningen. L fra 5. sal flyttede sammen med kæresten og lejede herefter sin lejlighed ud i ca. to år. Hun bibeholdt dog at være tilmeldt lejligheden pga. SKAT. Udlejningen skete i 2007 til 2008. I 2007 til 2009 lejede K lejligheden ud Y-Gade 24, 1. sal, da han hun havde mødt en kæreste på Østerbro, som hun flyttede sammen med. Omkring 2012-2013 lejede W lejligheden X-Gade 27, 4. th. ud til en lang række forskellige lejere. Der kom klager fra beboerne. Han var flyttet til Hornbæk, hvor han boede i 1½ år. Han flyttede derefter tilbage til lejligheden. Siden har han udlejet værelser. A ved ikke, om W selv har boet i lejligheden i den periode. A og B har tidligere lejet deres lejlighed ud i 1999 til 2000, da de var ude og rejse. De sagde det blot til formanden.

Vedrørende referatet af bestyrelsesmødet den 7. september 2015 forklarede A, at J har haft lejet sin lejlighed ud, mens hun boede i Portugal. Det var i samme periode, hvor han fik afslag på at leje sin lejlighed ud. Det er As opfattelse, at D er interesseret i at overtage lejligheden på 4. sal, der er den bedste i andelsboligforeningen. Han vil gerne have altan i lejligheden. Det er hans opfattelse, at han er blevet ekskluderet, fordi D ønsker lejligheden og samtidig gerne vil have altan. Han har aldrig talt om at slå lejlighederne på 3. og 4. sal sammen. Han har undersøgt det i kommunen, og det kan ikke lade sig gøre, da lejlighederne maksimalt må være 150 kvm. I juli/august 2014 købte B en projektlejlighed på Islands Brygge. Lejligheden var færdig i maj 2015, hvor hun flyttede, og hvor hun samtidig solgte lejligheden på 3. sal. Da D flyttede ud i august, flyttede han ind i lejligheden på 4. sal. Han bor i dag i lejligheden. Der har hverken boet en ung mand eller kvinde i lejligheden. Han har ikke siddet og røget ud af vinduet. Det kan evt. have været gæster, som de andre beboere har set. Det er rigtigt, at køkkenvinduet tit står åbent. Der er ikke nogen krog til vinduet. Christianicyklen er flyttet til lejligheden på Islands Brygge. Ekskluderes han af foreningen, og tillægges værdistigningen

foreningen, vil der være tale om, at den nye ejer vil have gratis husleje i et halvt til et helt år. Han er i dag kærester med B, men de er ikke gift.

Adspurgt af sagsøgers advokat forklarede A, at det er rigtigt, at lejekontrakten blev underskrevet i januar 2014, og at han først gav bestyrelsen besked den 8. marts samme år. Han burde nok have underrettet bestyrelsen på et tidligere tidspunkt. Han og B ejer sammen lejligheden på Islands Brygge beliggende Z-Vej, st. nr. 1. Det er rigtigt, at hans firma ejer en lejlighed i samme område beliggende Z-Vej 26, st. nr. 2. Der er tale om et personligt ejet firma. Denne lejlighed er lejet af X og Y. Det er rigtigt, at han har mødt H i lejligheden på Islands Brygge, hvor han besøgte B. Han kommer næsten dagligt i lejligheden på Amager. Han bruger lejligheden som et sted at være. Typisk tager han hjem om aftenen for at sove i lejligheden i Y-Gade, på nær i weekender, hvor han overnatter på Islands Brygge. Han er tilmeldt lejligheden på 4. sal og er den eneste, der bor der. Foreholdt at B er tilmeldt adressen W-Gade 30 forklarede han, at der er tale om en lille andelslejlighed på to værelser.

G har blandt andet forklaret, at han har boet i lejligheden X-Gade nr. 27, 5. tv fra den første juli 2010. Han kom i bestyrelsen i efteråret 2011 og fratrådte i foråret 2015. Vedrørende praksis for tilladelse af fremleje er det hans erfaring, at de i bestyrelsen henholdt sig til bestemmelserne i vedtægterne. Han var i bestyrelsen, da A købte lejligheden på 4. sal. Han fortalte, at han og B var gået fra hinanden, men at de ønskede at bo tæt på hinanden af hensyn til børnene. Kort efter bad A om en ekstra nøgle til lejligheden på 3. sal. Det fik han afslag på, da han ikke længere var andelshaver i denne lejlighed. Vidnet har ikke på noget tidspunkt set A i lejligheden på 4. sal. Efter D var flyttet i august 2015, så han stadig ikke A i lejligheden. Vidnet har arbejdet på skiftende tiden, men har aldrig set A i lejligheden. Han har set andre i lejligheden, efter at D flyttede. Der var tale om to-tre forskellige personer. Der var en ung mand, som vidnet har mødt på trappen umiddelbart efter, at D var flyttet. Han har også mødt et par forskellige kvinder, der har boet i lejligheden. Han bor lige over for lejligheden og har haft frit udsyn til køkken, gang og toilet. Der har stået et vindue åbent i lejligheden, også hele vinteren. Så sent som i går stod det åbent samtidig med, at det var kraftigt regnvejr. I den seneste tid har han set en mørkhåret kvinde i lejligheden. Frem til B solgte sin lejlighed på 3. sal, så vidnet A jævnlige i ejendommen. Efter B er flyttet, har vidnet ikke set noget hverken til B eller A.

Adspurgt af sagsøgtes advokat forklarede vidnet, at de ønskede i bestyrelsen at køre rene linjer. Det var ok, at A købte lejligheden på 4. sal, hvis samlivet med B var ophævet. A måtte ikke udleje fordi, det var i strid med vedtægterne. A søgte først om tilladelse efter, at D var flyttet ind. Det er vidnets opfattelse, at A ikke var flyttet ind i lejligheden. Vidnet har ikke været med til at give tilladelse til fremleje af beboelsesandele, mens han har siddet i bestyrelsen. Han husker ingen fremlejesag vedrørende W. Vidnet har ikke selv udlejet værelser eller fremlejet sin lejlighed.

H har blandt andet forklaret, at hun bor i lejligheden X-Gade nr. 27, 4. tv. Hun har køkken og soveværelse lige over for Y-Gade 24, 4. sal. Hun har boet i ejendommen siden 1980. Hun overtog A og Bs gamle lejlighed i 1999, da de flyttede til lejligheden på 3. sal. Hun har snakket med dem, når de mødtes i gården. Hun har aldrig på noget tidspunkt hørt, at de skulle være gået fra hinanden. Hun har blot hørt, at A havde købt lejligheden på 4. sal. Hun besøgte B i den nye lejlighed på Bryggen i maj/juni 2015. Ved den lejlighed var der ikke noget snak om, at B boede alene i den nye lejlighed. Det var vidnets indtryk, at hele familie og også A, boede i denne lejlighed. Der er tale om en lejlighed til 4 mio. kr., hvorfor vidnet fandt det underligt, hvis B skulle bo der alene. Vidnet tog det for givet, at familien boede der sammen. Det er en dejlig lejlighed. B har ikke noget arbejde. Lejligheden på 3. sal blev solgt for 2 mio. kr., og det er vidnets indtryk, at pengene gik til køb af lejlighed på bryggen. Vidnet har ikke set A i lejligheden på 4. sal på noget tidspunkt. Vidnet er på efterløn og er hjemme meget af tiden. Hun har set en ung mand flytte ind, efter D var flyttet. Han boede i lejligheden frem til

foråret 2016, hvor der var en ung pige, der flyttede ind i lejligheden. Vidnet har ofte set lys i lejligheden om natten. Hun har set en anden pige i lejligheden, måske pigens mor, hvor de bagte. Ud over dette har der ikke været meget aktivitet. Der er nu flyttet en ny ind i lejligheden. Vidnet mødte en i går. A har sagt til vidnet, at han ikke ville flytte sine ting ud, da det skulle se ud som om, at boede i ejendommen.

Adspurgt af sagsøgtes advokat forklarede vidnet, at hun har siddet i bestyrelsen fra maj 2015 frem til oktober samme år. De var tre nye, der indtrådte i bestyrelsen, da den gamle bestyrelse gik af, da de var trætte af sagen omkring As lejlighed. Vidnet vil betegne den bestyrelse, som hun deltog i, som tre amatører. Vedrørende spørgsmålet om fremleje forklarede vidnet, at R, der boede X-Gade nr. 27, 3. tv, ønskede at leje sin lejlighed ud i et år, da han havde fået arbejde i Kalundborg. Bestyrelsen sagde nej, men han blev ved. Han havde kun boet i lejligheden i 7-8 måneder, da han fremsendte anmodningen. De diskuterede spørgsmålet, så det bragede. Det viste sig, at han boede hos sin kæreste på Frederiksberg. Efter vidnets opfattelse findes der ikke klare regler om fremleje i foreningen. Det var noget med, at det var en fætter og en til, der var flyttet ind i Rs lejlighed. Det endte med et kompromis, hvor lejerne fik lov til at bo i lejligheden i et halvt år. Det var alene for at få lukket sagen. R har nu solgt lejligheden. Vidnet finder det provokerende, at A har lejet sin lejlighed ud til mere end boligafgiften. Vidnet mener ikke, at A har været berettiget til at leje sin lejlighed ud. Hvorfor skulle han have ret til en 4-værelses lejlighed på Y-Gade, når han bor i en dejlig lejlighed på Bryggen. Sagen med A har været behandlet af administrator. Hun ved ikke, hvorfor forslaget om, at man skal have beboet sin andel minimum et år, før man får lov til at fremleje, der fremgår af referatet af bestyrelsesmødet den 7. september 2015, aldrig blev sendt til afstemning. Vidnet vil betegne det som en kaotisk periode, da hun var i bestyrelsen. Forevist referat af bestyrelsesmødet den 5. oktober 2015, forklarede vidnet, at pkt. 1 vedrørende fremleje vedrørte R. Pkt. 2 vedrørte X-Gade nr. 27, 1. tv. Køberen havde en fyr med, som vedkommende boede sammen med. Det vidste M. Begges navne stod på postkassen. Det var blevet godkendt af den forrige bestyrelse. Vidnet kender ikke nærmere til omstændighederne omkring dette. Vedrørende pkt. 3 kender vidnet ikke til forholdene omkring dette. Vedrørende næste side, pkt. 7, forklarede vidnet, at det vedrørte J. Der var alene tale om et midlertidigt hjem med husly til noget familie. Det var noget med, at hun havde sin bror boende, og da hans kone og barn kom til Danmark, skulle de en i kort periode også bo i lejligheden. Da J samtidig boede i lejligheden, vurderede vidnet, at det måtte de selv finde ud af, hvor mange der skulle bo i lejligheden. Vedrørende referatet af bestyrelsesmødet den 12. november 2015, hvor der omtalt en ikke-godkendt fremleje, forklarede vidnet, at det må være sagen vedrørende Q, der er omtalt under pkt. 6, som var ude og rejse i fire måneder til Australien. Vidnet har ikke hørt om, at A skulle have haft planer om at slå de to lejligheder sammen. Forslaget om tilladelse til udlejning gennem Airbnb blev stemt ned. Vidnet vidste ikke noget om det, men fandt info på Facebook. Hun var selv imod ordningen. Vidnet ved ikke, hvem der skal overtage lejligheden efter A.

Adspurgt på ny af sagsøgers advokat forklarede vidnet, at hun har været forbi adressen W-Gade 30. På døren står der B/A. Ved lejligheden på Bryggen stod hele familien opført. I har blandt andet forklaret, at han overtog lejligheden Y-Gade 24, 5. sal, pr. 1. juni 2015. D boede i lejligheden på 4. sal, da han flyttede ind. Der har efterfølgende boet nogle andre i lejligheden på 4. sal, men vidnet har ikke set meget til underboen. Vidnet har ikke på noget tidspunkt set eller mødt A i ejendommen. Vidnet har ikke siddet i bestyrelsen for andelsboligforeningen. Efter D var flyttet, var vidnet på et tidspunkt nede i lejligheden på 4. sal, idet der var larm. Der var en ung gut, der åbnede. Det har været i vinterhalvåret, efter D var flyttet ud. Han virkede meget hjemme i lejligheden. Vidnets kæreste mener, at der senere er flyttet en kvinde ind i lejligheden på 4. sal. Da O flyttede fra ejendommen, overtog vidnet hans arbejde omkring altanprojektet. Der har ikke været et egentligt udvalg. Vidnet har haft

kontakt med entreprenøren og administrator. D skal nok overtage dette arbejde, idet vidnet skal fraflytte sin lejlighed. Når vidnet skrev til administrator, var det med CC til bestyrelsen. Vidnet ved ikke, hvem der står på ventelisten til at overtage lejligheden på 4. sal, såfremt den bliver ledig.

J har blandt andet forklaret, at hun i 2010 flyttede ind i X-Gade nr. 27. I oktober 2015 overtog vidnet Bs lejlighed Y-Gade 24, 3. sal. Lejligheden på 4. sal stod på det tidspunkt tom. Vidnet havde i september 2015 lånt lejligheden på 3. sal af B i forbindelse med en fødselsdag. Lejligheden stod på det tidspunkt tom. Der kom en ung fyr forbi for at gøre rent i lejligheden. Han sagde, at han boede i lejligheden på 4. sal. Vidnet kendte ham ikke. Vidnet fik på et tidspunkt en sms fra A, der fortalte, at han flyttede til Islands Brygge, men at han ville beholde lejligheden på 4. sal for at se, hvordan det gik. Vidnet havde allerede i 2014 drøftet overtagelse af lejligheden på 3. sal. A og B var i maj 2015 flyttet fra ejendommen, og de har ikke boet der siden. Vidnet har efter det tidspunkt ikke set A flytte ind og bo i lejligheden på 4. sal, og hun har ikke mødt ham i ejendommen. Vidnet har set en kvinde, som har boet i lejligheden. A har fortalt vidnet, at han ville beholde lejligheden på 4. sal af hensyn til sønnen, der gik på Y-Skole, for at sønnen kunne have kammerater med hjem. Vidnet ved ikke, om kvinden, der boede i lejligheden på 4. sal, havde lejet hele lejligheden. Hun hedder V. Vidnet ved ikke, hvornår hun flyttede ind. Det er måske ½-1 års siden. Manden, der kom for at gøre rent, havde nøgle til lejligheden på 3. sal. Vidnet har efterfølgende set ham i vinduet i lejligheden til 4. sal.

Vidnet forklarede, at det godt kan passe, at hun blev indvalgt i bestyrelsen i maj 2015, og at hun stoppede i november 2016. Forevist referat af bestyrelsesmøde af den 7. september 2015, bilag A-G, ekstrakten side 119, punkt 1 "Fremleje", forklarede vidnet, at som hun husker det, var der to sager omkring fremleje, mens hun var i bestyrelsen. Den ene var vedrørende R, der ville fremleje sin lejlighed, da han skulle arbejde i Kalundborg. Det endte med, at han havde lejet lejligheden ud, inden han fik et svar fra bestyrelsen. Opfattelsen i bestyrelsen var, at han havde handlet i god tro, idet der stod i vedtægterne, at man kunne fremleje pga. sit arbejde, men de havde i bestyrelsen diskuteret meget, om Kalundborg kunne siges at være langt nok væk til, at man kunne give tilladelse til fremleje. De var ikke enige i bestyrelsen, men til sidst fik han lov. Fremlejen varede ½-1 år. Vidnet har, mens hun sad i bestyrelsen, set én lejekontrakt. Hun kan ikke huske, om det var T eller R, der viste bestyrelsen en lejekontrakt. A har ikke på noget tidspunkt vist en lejekontrakt til bestyrelsen.

Forevist referat af bestyrelsesmøde af 5. oktober 2015, bilag X, ekstrakten side 109, side 1, vedrørende fremleje, forklarede vidnet, at punkt 1 må vedrøre R. I bestyrelsen fandt de ikke, at vedtægterne var specifikke nok. Vidnet husker ikke vedrørende punkt 2, om det vedrørte T eller Q. Det var nok Q, der skulle ud og rejse. Vidnet husker ikke periodens længde. Vidnet har muligvis set en lejekontrakt. De havde i bestyrelsen mange ting, de skulle følge op på. De ønskede ikke at lave den samme fejl som i sagen, hvor R fremlejede sin lejlighed. Derfor ønskede de at se lejekontrakt. Vidnet ved ikke, hvor længe han havde boet der, da han fik tilladelse til fremleje. Punkt 3 i referatet må vedrøre As lejlighed på 4. sal. Vidnet ved ikke, om de i bestyrelsen tog kopi af lejekontrakter, som de fik forevist. Kopi af lejekontrakter ligger sandsynligvis hos administrator. Punkt 7 i referatet vedrører vidnets egen lejlighed. Vidnets partners bror fra Portugal boede hos dem, først alene og senere sammen med sin kone og barn. De boede der indtil, de fandt en lejlighed selv. De boede der fra oktober 2015 til oktober 2016. Vidnet og partneren boede samtidig i lejligheden. Familien fra Portugal har ikke boet alene i lejligheden. Familien betalte ikke for at bo i lejligheden. Punkt 9 vedrørende forslag til vedtægtsændring var en direkte udløber af sagen omkring R.

Forevist referat af bestyrelsesmøde af 12. november 2015, bilag Y, ekstrakten side 139, punkt 1, forklarede vidnet, at hun tror, at det omhandler Q og hans ven. Det var noget, der var sket, før vidnet kom i bestyrelsen. Vedrørende punkt 6, forklarede vidnet, at hun ikke husker, hvor

længe T lejede ud. Hun har muligvis set en lejekontrakt. Forevist referat af generalforsamling afholdt den 24. november 2015, bilag 11, ekstrakten side 146, hvor det er omtalt, at to andele er midlertidigt fremlejet, forklarede vidnet, at det omhandler dels Ts lejlighed, hvor T var ude og rejse og dels Rs lejlighed. Vedrørende punkt 6, "Forslag", forklarede vidnet, at det var bestyrelsens ønske, at man ville følge ABF's standardvedtægter for fremleje af lejligheder. Forevist referat af bestyrelsesmøde af 3. maj 2016, bilag Æ, ekstrakten side 167, punkt 7, forklarede vidnet, at henvendelsen fra Z vedrørte noget med husly, så vidt vidnet husker det. Det var vidnets opfattelse, at Z samtidig boede i lejligheden.

Forevist referat af generalforsamling afholdt 27. oktober 2016, bilag A-I, ekstrakten side 185, punkt 4, "Status for altanprojekt", forklarede vidnet, at det primært var formanden for bestyrelsen, der havde kontakt til administrator. Vidnet husker ikke, hvilken rolle D havde.

Vidnet husker ikke, om det er D, der ifølge ventelisten står til eventuelt at overtage As lejlighed. Vedrørende punkt 8, "Forslag om vedtægtsændring vedrørende korttidsudleje", forklarede vidnet, at hun ikke ved, hvorfor det blev nedstemt. Da hun selv går ind for dele-økonomi, var hun positivt stemt for forslaget. Det er i dag ikke tilladt at leje ud gennem Airbnb. Det er rigtigt, at vidnet i første omgang sagde nej til at overtage lejligheden på 3. sal. Vidnet stod på ventelisten til at overtage den næste ledige lejlighed. Det er rigtigt, at drøftelserne omkring overtagelse af lejligheden startede i slutningen af 2014 og fortsatte frem til, at hun overtog den i oktober 2015. Vidnet ved ikke, om bestyrelsen på noget tidspunkt har rykket A for oplysning om sin bopæl. Bestyrelsen overlod sagen til administrator. Forevist referat af bestyrelsesmøde af 5. oktober 2015, bilag 9, ekstrakten side 137, forklarede vidnet, at N fra bestyrelsen ikke var med til at træffe beslutningen om eksklusion, da hun havde en personlig interesse i sagen, idet hun stod på ventelisten og var interesseret i lejligheden.

K har blandt andet forklaret, at hun boede i lejligheden Y-Gade 24, 1. sal, fra december 1995 og frem til november 2010, hvor hun solgte lejligheden. Hun sad i bestyrelsen fra 1996 til 2010. Hun har siddet i bestyrelsen sammen med M og A. Hun har lejet sin lejlighed ud to gange. Første gang var fra 2004-2005 i en periode på ca. ½-1 år. I den periode boede hun delvis i sin kolonihave og delvis hos kæresten på Østerbro. Hun fremlejede lejligheden delvist for at afprøve samlivsforholdet. Den anden gang, hun lejede lejligheden ud, var i perioden fra 1. april 2006 til 1. februar 2009. Hun lejede lejligheden ud til Æ, der var kæreste med vidnets søn, som flyttede ind, da parret blev gift. De fremlejede lejligheden, da de ikke havde råd til at købe den. Fremlejemålet gik ud over tiden, hvilket vidnet talte med bestyrelsen om. Fra 1. februar 2009 frem til november 2009 stod lejligheden tom. Mens vidnet lejede lejligheden ud til Æ, boede vidnet sammen med kæresten på Østerbro. Desuden har et vennepar boet i lejligheden i ca. en måned i 2006. Der var ikke tale om et lejemål, men blot at hun lånte lejligheden ud. I forbindelse med fremleje af lejligheden, blev der lavet lejekontrakt, som blev afleveret og lå hos administrator. Administrator har ikke kunne finde den første lejekontrakt. Administrator har oplyst, at Æ flyttede ind i 2006. Vidnet mener, at hun fik grønt lys af bestyrelsen til at fremleje i begge situationer. I bestyrelsen sad blandt andet S og A. M og O har også været i bestyrelsen. Vidnets udlån af lejligheden, har hun ikke haft nævnt for bestyrelsen. Vidnet ved ikke, om administrator havde nogen mening om spørgsmålet om fremleje. Vedrørende spørgsmålet om andre har haft fremlejet deres lejligheder, forklarede vidnet, at L, der boede på Y-Gade 25, 5. sal, fremlejede sin lejlighed. Vidnet mener, at hun holdt sig inden for fristen på 2 år. Hun solgte lejligheden i 2007. Hun husker ikke bevæggrunden for, at hun fremlejede lejligheden. Som vidnet husker det, blev der afleveret en lejekontrakt. Vidnet ved ikke, om administrator modtog kopi af lejekontrakten. Vidnet husker ikke andre tilfælde. På et tidspunkt, mens vidnet boede i ejendommen, blev der vedtaget nye vedtægter.

Desuden har vidnet L i mail af 9. august 2017 anført, at:

"...Har udlejet min lejlighed Y-Gade 24,5 sal i perioden 2005 til 2007, det skete med skriftlig accept fra bestyrelsen, der først havde godkendt et år og efterfølgende ny godkendelse af forlængelse med yderligere knapt et år (kan huske dette fordi vi troede at vi så[stod] svagt i forhold til ikke at kunne få opsagt hende der lejede vores lejlighed, hvis det blev mere end to år.... Der blev skrevet lejekontrakt.

Grunden til fremleje, var at jeg boede sammen med Ø, der lige inden vi blev kærester netop havde købt et hus på Amager (der hvor vi bor i dag), vi havde kontaktet skattevæsenet og fået at vide at hvis vi solgte skulle Ø beskattes af fortjeneste, og samtidig viste vi ikke om vi ville bo i byen eller på landet....

Alt skete med accept fra bestyrelsen, på skrift, kommunikation skete med brevpapir og ikke ved personlig møde.

Der har ikke været andre udlejningsperioder af min lejlighed.

Administrator var mig bekendt ikke involveret, tror slet ikke, at vi havde dette, da jeg udlejede... A og M kørte vist bestyrelsen alene, uden meget dokumentation...

Jeg kan ikke huske hvornår eller hvor længe jeg sad i bestyrelsen, det var af nød og ikke af lyst. Forlod det igen hurtigst muligt, men har intet tilbage nedskrevet, fra denne tid (10 år siden jeg flyttede fra Y-Gade).

Den eneste anden jeg kan huske der har udlejet er K fra stuen Y-Gade 24, årsagen eller procedure i forhold til dette er jeg ikke bekendt med..."

Parternes synspunkter

Sagsøger, A/B X, har i påstandsdokument af 6. juni 2017 anført følgende:

Anbringender:

Sagsøger gør gældende:

At en andelshaver er forpligtet til at bebo sin lejlighed jf. vedtægternes § 3.

At en andelshaver ikke må fremleje sin lejlighed jf. vedtægternes § 10, medmindre der foreligger særlige grunde og der er givet tilladelse.

Begge bestemmelser ses overtrådt af sagsøgte.

At det kan konstateres, at sagsøgte har købt andelslejligheden med det formål at omgå foreningens regler om beboelseskrav.

At ovennævnte forhold medfører at sagsøger er berettiget til at kræve en værdistigning ved salg af lejligheden skal tilfalde sagsøger henset til at der er tale om en uretmæssigt gevinst opnået ved overtrædelse af foreningens vedtægter.

At der ikke foreligger retsfortabende passivitet fra sagsøgers side.

At der ikke er krav om i påkrav eller eksklussionsmeddelelser at henviser til lov eller vedtægtsbestemmelser, når der som i denne sag er beskrevet hvilket forhold der er overtrådt. I så fald ville lejelovens bestemmelser have indeholdt et krav om at bestemmelserne skulle citeres, hvilket lejelovens bestemmelser ikke kræver.

Det kan konstateres, at sagsøgte ikke har efterfulgt sagsøgers provokation om at fremlægge dokumentation fra sin teleselskab om hvor denne har befundet sig i perioden 1.10.-2016 – 1.12.2016 og heller ikke for 2016.

Dette bør få processuel skadevirkning for sagsøgte især henset til dennes egen oplysning om at han har købt anden bolig, der jf. tingbogen er overtaget 27.3.2015 af sagsøgte, Z-vej 26, st. lejl. 2, 2300 Kbh. K.

Sagsøgte, A, har i påstandsdokument af 6. juni 2017 anført følgende:

Hovedanbringender:

1.1. Ad den 1. påstand:

Til støtte for den 1. frifindelsespåstand gøres det gældende, at sagsøgers bestyrelsesbeslutning af 5. oktober 2015, sagsøgers administratormail af 13. oktober 2015 og sagsøgers generalforsamlingsbeslutning af 24. november 2015 om at ekskludere sagsøgte fra sagsøger ikke er korrekt, ikke er lovlig og er fortabt ved udvist passivitet...

Elementært betragtet er det sagsøger, som har bevisbyrden for, at eksklusionsbeslutningen er legitim. Det er ikke sagsøgte, som har bevisbyrden for, at eksklusionsbeslutningen er illegitim.

Sagsøger kan hverken ved dokumentbevis eller vidneførelse løfte sin bevisbyrde for, at der eksisterede det påkrævede tungtvejende, strenge, ufravigelige og entydige grundlag for, at sagsøger kunne træffe legitim beslutning om at ekskludere sagsøgte på (1) hverken tidspunktet for beslutningen eller (2) tidspunktet for meddelelse af beslutningen til sagsøgte eller (3) tidspunktet for sagsøgers øverste organs ratificering af beslutningen eller (4) tidspunktet for sagsøgers indledning af fristafbrydende retsskridt, når henses til følgende:

2.1.1 Ad det af sagsøger påberåbte hjemmelsgrundlag for eksklusion:

En andelsboligforenings beslutning om at ekskludere en andelshaver og derved bringe en persons medlemskab og bolig til ophør er ikke blot en vidtrækkende – men den mest indgribende beslutning – som en andelsboligforening kan udsætte en andelshaver for. Der gælder derfor strenge krav til en andelsboligforenings udformning af påkravsskrivelser og ophævelsesskrivelser, herunder krav om nøjagtig angivelse af eksklusionshjemmel og kohærens mellem påkravsskrivelser og ophævelsesbegrundelse.

I nærværende sag var det – og er det fortsat – imidlertid uklart, hvilket præcis grundlag sagsøger har anvendt ved sin beslutning om at ekskludere sagsøgte.

Sagsøger henviste ikke til en entydig og præcis hjemmel for sagsøgers beslutning om eksklusionen i de skriftlige henvendelser, som sagsøgte modtog før sagsøgers beslutning om eksklusion.

Sagsøger henviste heller ikke til en entydig og præcis hjemmel for sagsøgers beslutning om eksklusion i de skriftlige henvendelser, som sagsøgte modtog efter sagsøgers beslutning om eksklusion...

Sagsøger har ikke engang ulejliget sig med at henvise til en entydig og præcis hjemmel for sagsøgers beslutning om eksklusion i de 3 processkrifter, som sagsøgte har modtaget under nærværende sags skriftveksling.

Sagsøger – som har været advokatrepræsenteret under hele eksklusionsprocessen og derfor måtte forventes i særlig grad at overholde ”spillereglerne” – har i sit ”tunnelsyn” med ”enøjet” fokus på at få ”smidt” sagsøgte ud af sagsøger sjuksket med sine henvendelser til sagsøgte, som har været i berettiget tvivl om, hvad sagsøger sigtede til som værende forkert adfærd udvist af sagsøgte.

Sagsøgers manglende angivelse af præcis eksklusionshjemmel og manglende kohærens mellem påkravsskrivelser og ophævelsesbegrundelse – i både ophævelsesskrivelser og processkrifter – er belastende for sagsøger i sådan grad, at sagsøgte allerede derfor bør frifindes.

2.1.2 Ad sagsøgers eksklusionsbegrundelse om sagsøgtes manglende beboelse: Sagsøgte har – under nærværende sags skriftveksling – forstået det således, at sagsøger den 13. oktober 2015 begrundede sin beslutning om at ekskludere sagsøgte med følgende enkeltstående forhold:

Angiveligt ”beboede” sagsøgte ikke den omhandlede andelslejlighed beliggende Y-Gade 24, 4. sal, 1650 København V, på eksklusionsmeddelestedspunktet (i.e. den 13. oktober 2015), jf. bilag 10. Omtrentlig samme begrundelse blev angivet over for sagsøgers medlemmer under ordinær generalforsamling af 24. november 2015, hvorunder det oplystes, at sagsøgte angiveligt ”aldrig sås at have beboet” den omhandlede lejlighed, jf. bilag 11.

Sagsøgers angivelser herom er imidlertid forkerte, idet sagsøgte den 15. august 2015 flyttede ind i den omhandlede andelslejlighed, da perioden 1. marts 2014 – 15. august 2015 med sagsøgtes udlejning til D ophørte...

Udlejningsforholdet til D var således ophørt ca. 2 måneder før eksklusionsmeddelestedspunktet. Fra den 15. august 2015 at regne – og derfor også på eksklusionsmeddelestedspunktet – var sagsøgte således den eneste person, som beboede den omhandlede andelslejlighed.

Faktummet – at sagsøgte beboede den omhandlede andelslejlighed fra 15. august 2015 – understøttes også af, at sagsøgte var den eneste person, som hos el-leverandør, varmemåler- og vandmålerfirma samt sagsøgtes administrator var tilmeldt/registreret for forbrugsafhængige ydelser knyttet til den omhandlede andelslejlighed på eksklusionsmeddelestedspunktet...

Faktummet – at sagsøgte beboede den omhandlede andelslejlighed fra 15. august 2015 – understøttes også af, at sagsøger ikke har kunnet fremlægge enten (1) en folkeregisterforespørgsel eller (2) en adresseforespørgsel eller (3) en postadresseforespørgsel, der ville kunne godtgøre, at en anden beboer end sagsøger beboede den omhandlede andelslejlighed fra den 15. august 2015 – og derfor også på eksklusionsmeddelestedspunktet –...

2.1.3 Ad sagsøgers eksklusionsbegrundelse om sagsøgtes manglende andelslejlighedsoverdragelse:

Sagsøger havde oprindeligt en supplerende eksklusionsbegrundelse om, at sagsøgte angiveligt ”ikke havde overdraget” den omhandlede andelslejlighed beliggende Y-Gade 24, 4. sal, 1650 København V, på bestyrelseseksklusionsbeslutningstidspunktet den 5. oktober 2015...

Sagsøgers angivelse herom er imidlertid forkert, idet der udspandt sig en langstrakt proces over perioden 11. august 2014 – 17. april 2015, hvorunder tidligere bestyrelsesformand N og dennes ægtefælle/samlever O var urimeligt længe om at beslutte sig for, hvorvidt de ønskede at erhverve den omhandlede andelslejlighed...

Efter sagsøger i over 1 år de facto havde accepteret, at sagsøgte udlejede til D, jf. bilag 6, krævede sagsøger pludselig i april 2015 – anført af daværende inhabile bestyrelsesformand N støttet af daværende inhabile bestyrelseskasserer J, der ønskede at overtage Bs andelslejlighed beliggende Y-Gade 24, 3. sal, 1650 København V – at sagsøgte skulle overdrage den omhandlede lejlighed (på 4. sal) pr. 1. juni 2015 til bestyrelsesformand N og dennes ægtefælle/samlever O, idet den daværende bestyrelsesformand øjnede en hurtig værdistigningsgevinst, hvis andelsoverdragelsen kunne ske før den kommende ordinære generalforsamling...

Sagsøger lagde derfor utilbørligt pres på sagsøgte, men sagsøgte besluttede sig for ikke at afhænde den omhandlede lejlighed, idet sagsøgte selv ønskede at flytte permanent ind i den omhandlede lejlighed fra 15. august 2015 at regne...

I sommeren 2015 besluttede bestyrelsesformand N og dennes ægtefælle/samlever O sig imidlertid for at fraflytte sagsøgte, jf. bilag 11. Herefter var der ingen på sagsøgtes venteliste, som var interesserede i at overtage den omhandlede andelslejlighed, hvorfor sagsøgtes oprindelige supplerende eksklusionsbegrundelse på bestyrelseseksklusionsbeslutningstidspunktet (i.e. den 5. oktober 2015) om manglende andelslejlighedsoverdragelse blev opgivet på eksklusionsmeddelelsetidspunktet (i.e. den 13. oktober 2015), der således blev indskrænket til alene at omfatte eksklusionsbegrundelsen om manglende beboelse.

2.1.4 Ad sagsøgers eksklusionsbegrundelse om sagsøgtes udlejning:

Sagsøgte har – under nærværende sags skriftveksling – forstået det således, at sagsøger den 24. november 2015 begrundede sin beslutning om at ekskludere sagsøgte med følgende supplerende forhold:

Angiveligt havde den omhandlede andelslejlighed beliggende Y-Gade 24, 4. sal, 1650 København V, ”været fremlejet uden godkendelse fra foreningens side” på eksklusionsratificeringstidspunktet den 24. november 2015...

Grundlæggende er sagsøgers angivelse herom irrelevant for nærværende sag, idet det supplerende forhold ikke udgør en del af begrundelsen på eksklusionsmeddelelsetidspunktet ca. 1½ måned tidligere (i.e. den 13. oktober 2015). I modsat fald skulle sagsøger have udsendt en ny påkravsskrivelse og en ny ophævelsesskrivelse med kohærens til sådan ny ophævelsesbegrundelse. Sagsøger valgte ikke at følge sådan procedure – hvilket indlysende skyldtes, at sagsøgte også den 24. november 2015 ikke længere udlejede den omhandlede andelslejlighed – hvorfor sagsøgtes tidligere udlejning per se ikke har gjort sagsøgte eksklusionsmoden.

Under alle omstændigheder er sagsøgers angivelse om sagsøgtes tidligere udlejning imidlertid forkert, idet perioden 1. marts 2014 – 15. august 2015 med sagsøgtes udlejning af den omhandlede andelslejlighed til D ophørte ca. 2 måneder før eksklusionsmeddelelsetidspunktet, jf. bilag 13 + R. Sagsøgte redresserede derfor

udlejningsforholdet før sagsøgers eksklusionsbeslutning og sagsøgers meddelelse heraf til sagsøgte.

Sagsøgers angivelse om sagsøgtes tidligere udlejning er yderligere forkert, idet sagsøgte udelukkende foretog udlejning i et omfang, som var og fortsat er lovligt i sagsøgte – herunder henset til sagsøgtes mangeårige yderst liberale administrationspraksis for godkendelse af medlemmers udlejning – men hvilket omfang sagsøger i strid med ligebehandlingsprincippet i andelsboligforeningsretten vægrede sig ved at godkende...

I hvert fald har sagsøger – som har været advokatrepræsenteret under hele eksklusionsprocessen – sjusket med bestyrelsesarbejdet og udvist vrangvillighed i forbindelse med sagsøgtes rimelige henvendelser til sagsøger om udlejningsforholdet til D, hvilket skabte berettiget tvivl hos sagsøgte om, hvad sagsøgte gjorde forkert, og hvorledes sagsøgte kunne rette op herpå.

2.1.5 Ad sagsøgers eksklusionsbegrundelse om sagsøgtes proforma andelslejlighedsovertagelse:

Sagsøgte har – under nærværende sags skriftveksling – forstået det således, at sagsøger den 18. november 2016 begrundede sin beslutning om at ekskludere sagsøgte med følgende supplerende forhold:

Angiveligt havde sagsøgte ”ukorrekt hævet samlivet med sin samlever for at få” den omhandlede andelslejlighed beliggende Y-Gade 24, 4. sal, 1650 København V, på eksklusionsefterrationaliseringstidspunktet den 18. november 2016, jf. replik af 18. november 2016.

Sagsøgers angivelse herom er imidlertid forkert, idet sagsøgte på tidspunktet for sin 50 % afhændelse af andelslejligheden på 3. sal samtidig med sin 100 % erhvervelse af andelslejligheden på 4. sal forinden orienterede sagsøger om sin – på daværende tidspunkt svære – samlivsofhævelsessituation og sin begrundelse for fraflytning fra B og tæt kontakt til deres 3 fællesbørn...

Under alle omstændigheder er sagsøgers angivelse om sagsøgtes ukorrekte samlivsofhævelse yderligere forkert, idet sagsøgte orienterede sagsøger om Ds beboelse af andelslejligheden på 3. sal, hvilket sagsøger i realiteten accepterede ved ikke at reagere herpå med eksklusionstiltag i over 1½ år...

2.1.6 Ad sagsøgers passivitet efter eksklusionsbeslutning:

Sagsøger forholdt sig passivt i en for lang periode på ca. 7 måneder i relation til effektivering af den over for sagsøgte – meget indgribende – truffne eksklusionsbeslutning...

Sagsøger har derfor ikke rettidigt fulgt sin eksklusionsbeslutning op med det fornødne retsskridt mod sagsøgte, hvorfor sagsøgte med rette blevet bibragt den opfattelse, at sagsøgers – i forvejen ulovlige – eksklusionsbeslutning var frafaldet.

1.2. Ad den 2. påstand:

Til støtte for den 2. frifindelspåstand gøres det gældende, at sagsøgers krav på den omhandlede værdistigning er ikke korrekt og er ikke lovlig. Det bestrides som udokumenteret, at sagsøger har godtgjort, at der er grundlag for sagsøgers krav på den omhandlede værdistigning, ifald sagsøger måtte få medhold i sin 1. påstand.

Sagsøger har påberåbt sig, at sagsøgte er ekskluderet af sagsøger, som grundlag for sagsøgers krav, men sagsøger har ikke i detaljeret grad nærmere redegjort for et regel-, praksis- eller teorigrundlag til støtte for sit krav.

Sagsøgte – og ikke sagsøger – er berettiget til enhver form for værdistigning af andel nr. 04 i sagsøger, idet sagsøgte har været indehaver af andel nr. 04 siden sin andelserhvervelse i december 2013.

Vedrørende sagens omkostninger har sagsøgte gjort gældende, at sagen omhandler en værdi på samlet 2,3 mio. kr, at sagen ikke har været ukomplicere, at hovedforhandlingen er gennemført over 2 dage og at den vindende part bør tilkendes ca. 200.000 kr. plus moms i sagsomkostninger.

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Retten's begrundelse og afgørelse

A, der allerede var andelshaver i andelsboligforeningen A/B X købte med overtagelsesdag den 1. marts 2014 andelslejligheden beliggende Y-Gade 24, 4. sal.

Efter de dagældende vedtægter for andelsboligforeningen § 3, kræver optagelse i andelsboligforeningen, at køberen samtidig flyttede ind i boligen. Efter § 10 havde andelshaveren under nærmere givne omstændigheder ret til at fremleje lejligheden i en periode op til 2 år.

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at A, der som andelshaver boede i lejligheden Y-Gade 24, 3. sal, af bestyrelsen i 2014 fik tilladelse til at overtage lejligheden på 4 sal, idet A havde oplyst, at samlivet med B var ophørt, og at A ville flytte ind i lejligheden på 4. sal.

På baggrund af de samstemmende vidneforklaringer fra en stor del af de nuværende beboere samt enkelte tidligere beboere af ejendommen, lægger retten ved sagens afgørelse til grund, at A ikke på noget tidspunkt efter overtagelsen har beboet lejligheden på 4 sal, uanset han har været tilmeldt denne adresse. Lejligheden var først beboet af D og efterfølgende har der været en række andre beboere.

Bestyrelsen har meddelt A afslag på fremleje af lejligheden under henvisning til, at han ikke opfyldte betingelserne herfor anført i andelsboligforeningens vedtægter. Den under sagen fremlagte lejekontrakt mellem A og D har ikke været udleveret til bestyrelsen eller administrator.

A har under henvisning til en række tidligere fremlejemål i foreningen anført, at han har været berettiget til at fremleje lejligheden.

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at der tidligere i en række tilfælde af skiftende bestyrelser har været givet tilladelse til fremleje i tilfælde, hvor det ikke entydigt har været i overensstemmelse med ordlyden af vedtægterne. Der foreligger dog ikke oplysninger om tilfælde, hvor andelshaveren ikke på noget tidspunkt har beboet andelen.

Retten finder, at bestyrelsens beslutning om eksklusion begrundet i, at A ikke har beboet lejligheden, der efterfølgende er godkendt på en generalforsamling, har hjemmel i foreningens vedtægter § 19 litra e, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra d og f. Denne beslutning findes ikke at være i strid med den almindelige foreningsretlige lighedsgrundsætning.

På denne baggrund tages sagsøgers påstand 1 til følge, og A skal senest den 1. november 2017 fraflytte andelslejligheden Y-Gade 24, 4. sal, idet bemærkes, at A/B X ikke findes at have udvist retsfortabende passivitet.

Retten finder ikke, at A har handlet svigagtigt i forbindelse med, at han opnåede godkendelse som andelshaver, hvorfor andelsboligforeningen ikke har ret til værdistigningen af medlemmets andel, jf., U 2011.2094 H. På denne baggrund frifindes A for den af A/B X nedlagte påstand 2.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt retsafgift 43.420 kr. og passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 130.000 kr. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, udfald og forløb herunder, at hoveforhandlingen har været afviklet over 2 dage.

Thi kendes for ret:

A tilpligtes at anerkende, at denne er ekskluderet som andelshaver i Andelsboligforeningen A/B X for så vidt angår andelslejligheden, beliggende Y-Gade 24, 4., 1650 København V og tilpligtes at fraflytte og rydde denne senest den 1. november 2017 kl. 12.00.

A frifindes for den af A/B X nedlagte påstand 2.

A skal inden 14 dage i sagsomkostninger betale 173.420 kr. til A/B X.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.