

**UDSKRIFT**  
**AF**  
**ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

---

**D O M**

Afsagt den 26. april 2019 af Østre Landsrets 18. afdeling  
(landsdommerne Ulla Staal, Alex Puggaard og Anne-Sophie Abel Lohse (kst.)).

18. afd. nr. B-454-18:

Boligselskabet Vibevænget  
(advokat Eigil Lego Andersen)

mod

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

Denne sag, der er anlagt ved Københavns Byret den 8. september 2017, er ved kendelse af 19. marts 2018 henvist til behandling ved Østre Landsret i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen angår i første række, om KAB s.m.b.a. i medfør af Boligselskabet Vibevængets vedtægter fra 1980 er berettiget til helt eller delvist at nægte at godkende vedtægtsændringer som vedtaget på Boligselskabet Vibevængets generalforsamling i 2015. I anden række angår sagen, om Boligselskabet Vibevænget gyldigt kan opskrive sine grundfondsbeviser, bl.a. som besluttet på en ekstraordinær generalforsamling i 2017.

**Påstande**

Boligselskabet Vibevænget har nedlagt følgende påstande:

*Påstand 1:* KAB s.m.b.a. skal anerkende, at KAB s.m.b.a. ikke har været berettiget til at nægte godkendelse af Boligselskabet Vibevængets vedtægter af 4. november 2015, og at disse vedtægter er gældende i deres helhed, *subsidiært* at KAB s.m.b.a. ikke har været berettiget til

at nægte godkendelse af bestemmelsen i § 14 i Boligselskabet Vibevængets vedtægter af 4. november 2015 om beregning af vederlaget til den overdragende andelshaver ved overdragelse af andele.

Påstand 2: KAB s.m.b.a. skal anerkende, at vedtagelserne på Boligselskabet Vibevængets ekstraordinære generalforsamling den 5. april 2017 og bestyrelsesmøde/repræsentantskabsmøde samme dag om opskrivning af grundfondsbeviser, nedskrivning af grundfondsbeviser og sammenlægning af grundfondsbeviser er gyldigt vedtaget, uanset at KAB s.m.b.a. før, på og efter generalforsamlingen har modsat sig opskrivningen, *subsidiært* at Boligselskabet Vibevænget på en generalforsamling kan vedtage, at grundfondsbeviserne tilskrives den værdiforøgelse på ejendommene, som frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune medførte.

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 almennyttigt 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 genfandt 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. I Boligstyrelsens brev af 21. maj 1986 til KAB hedder det herom bl.a.:

”Vedrørende godkendelse af K.A.B. som almennyttigt forretningsførerselskab

I fortsættelse af tidligere korrespondance vedrørende K.A.B.’s ansøgning af 18.12.1985 om godkendelse som almennyttigt foreningsførerselskab har K.A.B. i skrivelse af 21.1.1986 fremsendt den ubedte redegørelse for K.A.B.’s forretningsførelse af ikke-almennyttige ejendomme og ejerforholdene for disse ejendomme.

Det fremgår heraf, at K.A.B. pr. 1.4.1985 administrerede beboelsesejendomme med i alt 31.250 lejligheder.

Det drejer sig om følgende kategorier:

24 almennyttige selskaber med 114 boligafdelinger	23.843 lejemål
10 andelsboligselskaber	1.119 lejemål
10 K.A.B.-institutioner	2.245 lejemål
20 ejendomme under Frederiksberg boligselskab	2.325 lejemål
5 kollegier	1.481 lejemål
4 andre ejendomme	<u>237 lejemål</u>
I alt	31.250 lejemål

Om de ikke-almennyttige afdelinger er det endvidere dels i selskabets redegørelse dels telefonisk og senest under et møde i Boligstyrelsen den 12.5.1986 oplyst følgende:

Andelsboligselskaber:

Specielt med hensyn til de 10 andelsboligselskaber oplyser K.A.B., at de alle er etableret i 1920’erne med vedtægter godkendt af oprindelig Indenrigsministeriet og senere med ændringer godkendt af Boligministeriet i 1962 og 1966. De pågældende andelsboligselskabers formål er at tilvejebringe billige, sunde og smukke boliger samt varetage beboernes boligforhold og almene boliginteresser i overensstemmelse med selskabets og K.A.B.’s vedtægter. De pågældende boligselskaber betegnes som datterselskaber af K.A.B. Overskud, bortset fra nødvendig konsolidering af selskaberne, skal efter vedtægterne indbetales til K.A.B. til fremme af almindelige boligproduktive og boligkulturelle formål inden for selskabets virkeområde.

De enkelte foreningers medlemmer udgør den øverste myndighed i foreningerne og udøver denne gennem generalforsamlingen. Selskabets ledelse består af et repræsentantskab, der udgøres af 4 generalforsamlingsvalgte medlemmer, 1 medlem valgt af K.A.B.’s bestyrelse, i alt 5 medlemmer. Over for selskabet er repræsentantskabet berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter vedtægterne er overdraget til det. Selskabets forretningsførelse og daglige drift sker ved dets repræsentantskab gennem Københavns Almindelige

Boligselskab, på hvis kontor regnskabsførelsen finder sted, og hvor selskabets midler forvaltes og dokumenter opbevares.

Andelsboligforeningen fastsætter selv sit lejeniveau, og dette er sat så lavt, at der aldrig er fremkommet overskud til K.A.B.

Det anføres specielt, at selskabet og Københavns Almindelige Boligselskab ikke hæfter for hinandens forpligtelser.

...

Boligstyrelsen skal i denne anledning meddele, at man i medfør af § 2, stk. 2 i lov om boligbyggeri kan godkende K.A.B., hvorved selskabet sidestilles med almennyttige forretningsførerselskaber, jf. samme lovs § 2, stk. 1. Boligstyrelsen har herved lagt K.A.B.'s historiske opbygning og den hertil knyttede boligadministration til grund og har herved fundet, at selskabet opfylder lovens betingelser om, at det som forretningsførerselskab har udøvet almennyttig boligvirksomhed på grundlag af den før den 30.4.1946 gældende lovgivning.

Med hensyn til K.A.B.'s anmodning om, at den ansøgte godkendelse ikke vil være til hinder for, at K.A.B. fortsat kan forvalte og være forretningsfører for selskaber og ejendomme, der ikke har almennyttig status, skal man indledningsvis henvise til det allerede i styrelsens skrivelse af 16.1.1986 anførte om, at der ikke må være fælles forvaltning af almennyttige selskabers afdelingsmidler og midler, der hidrører fra selskaber og ejendomme uden almennyttig status.

Det har herudover for Boligstyrelsen været et udgangspunkt ved bedømmelsen af den del af boligadministrationen, der ikke vedrører de almennyttige lokalselskaber, at etableringen i sin tid af de forskellige ejendoms kategorier er sket ud fra andre forudsætninger og på grundlag af et helt andet regelsæt end de bestemmelser, der i dag gælder for det almenyttige boligbyggeri. Som følge heraf afviger de forskellige selskabskonstruktioner da også på flere områder fra tilsvarende forhold i det almennyttige byggeri, ligesom de ikke i retlig henseende henhører under lov om boligbyggeri. Rent historisk har K.A.B. endvidere på forskellig vis større eller mindre indflydelse i de pågældende selskabers ledelse. Dette gælder navnlig for institutionerne, og det kunne derfor indgå i overvejelserne at søge konstruktionen for disse bebyggelser ændret mere i retning af den almennyttige konstruktion. Det bemærkes i den forbindelse, at det er Boligstyrelsens opfattelse, at almennyttige boligselskaber, herunder forretningsførerselskaber, ikke vil kunne være ejere af privat udlejningsbyggeri.

Boligstyrelsen har imidlertid ud fra en helhedsvurdering af K.A.B.'s boligadministration og på grundlag af de historisk betingede forhold vedrørende etableringen i sin tid af disse boliger fundet at kunne lægge de eksisterende forhold til grund ved sagens behandling. Man har herunder bl.a. lagt vægt på de modtagne oplysninger om, at et eventuelt overskud fra driften af institutionerne kun kan anvendes af K.A.B. med Boligstyrelsens og kommunens godkendelse. Man forudsætter i øvrigt, at der ikke sker fremtidig udbygning af disse særlige organisationer, medmindre dette sker efter reglerne om almennyttigt boligbyggeri, ligesom det forudsættes, at der ikke opbygges nye organisationer under K.A.B. af tilsvarende karakter. Det bemærkes i den forbindelse, at andelsboligselskaberne,

uanset at de historisk set fortsat måtte ønskes benævnt som datterselskaber, ikke ved godkendelsen af K.A.B. som almennyttigt forretningsførerselskab bliver almennyttige datterselskaber.

Man skal på denne baggrund ikke modsætte sig, at K.A.B. – også efter godkendelsen som almennyttigt forretningsførerselskab – kan forvalte og være forretningsfører for de datterselskaber mv. med den ovenfor beskrevne organisationsform af ikke-almennyttig karakter.”

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 Vibevænget*

Boligselskabet Vibevænget (herefter: Vibevænget) blev stiftet i december 1927 som et såkaldt datterselskab af KAB (også benævnt ”et parlamentarisk selskab”). I februar 1928 købte Vibevænget af Københavns Kommune for 112.500 kr. grundene beliggende Vibevej, Nattergalevej, Gransangervej og Rørsangervej med tilbagekøbsret for kommunen i år 2020 eller senere. Vibevænget lod boliger opføre på grundene, og den samlede anskaffelsessum for grunde og bygninger på 1.600.240 kr. blev finansieret bl.a. ved optagelse af et lån på 440.000 kr. i Statsboligfonden og ved medlemmernes indbetaling til en grundfond på i alt 191.232 kr. I

overensstemmelse med KAB's og Vibevængets vedtægter tegnede Vibevænget en garantikapital i KAB for 7.000 kr., der fortsat består. Lånet i Statsboligfonden blev indfriet i 1945.

Vibevængets vedtægter som vedtaget på Vibevængets stiftende generalforsamling den 17. december 1927 undergik alene mindre ændringer i tiden frem til 1980, hvor vedtægternes ordlyd var følgende:

## "A. SELSKABETS HJEMSTED OG FORMÅL

### § 1

Selskabet, hvis navn er *Boligselskabet Vibevænget*, har som hjemsted og værneing 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 dets 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 interimbeviser, 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. Unnlader 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 vinduesrunder, 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 unndlæstestilfælde 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 almindelige 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 reservefondens 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 generalforsamlinger 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 forslags rammer.

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 26. oktober 1960 og 30. oktober 1979 er vedtægterne ændret til den nu foreliggende form, godkendt af boligministeriet henholdsvis den 14. februar 1962 og 12. maj 1980.”

Der er enighed om, at §§ 25 og 26 aldrig har været anvendt, og at vedtægterne ikke er ændret i perioden 1980-2015.

Ved brev af 6. april 1998 meddelte Bolig- og Byministeriet på 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 december 2003 foretog Vibevænget frikøb af den på ejendommen tinglyste hjemfaldspligt til Københavns Kommune ved betaling af 9.761.238 kr., som blev finansieret ved Vibevængets optagelse af et realkreditlån.

På en generalforsamling i efteråret 2015 vedtog Vibevangenget ”Vedtægter for Andelsboligforeningen Vibevangenget”, der skulle erstatte Vibevangengets vedtægter fra 1980. KAB er uomtalt i de nye vedtægter, og KAB er således efter de nye vedtægter uden indflydelse på Vibevangenget og Vibevangengets beslutninger, og i tilfælde af Vibevangengets opløsning skal et eventuelt overskud ikke længere afleveres til KAB eller til de af KAB godkendte formål. Af de nye vedtægter fremgår bl.a.:

”§ 1

*Navn og hjemsted*

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen VIBEVÆNGET

...

§ 2

*Formål*

Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 858, 937, 938 og 939 Utterslev, beliggende Gransangervej 6-22, Sangfuglestien 1-18, Vibevej 32-48, 2400 København NV.

...

§ 4

*Optagelse*

Stk. 1 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der betales et beløb [der] svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

...

§ 6

*Andel*

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue med fordelingstal svarende til andelens boligareal i forhold til foreningens samlede boligareal. ...

...

...

§ 14

*Pris*

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i

øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der særskilt er tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra A-C fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelses kurver, der er fastlagt i Andelsboligforeningernes Fællespræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Gennemgang af lejligheden for forbedringer og fejl/mangler foretages af den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand. Det kræves endvidere, at der foretages vvs- og el-tjek i forbindelse med fraflytning. Udgift til vurderingsmand og vvs- og el-tjek påhviler sælger.

Stk. 6 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig

med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

...

### § 33

#### *Opløsning*

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

...

Således tiltrådt af foreningens medlemmer i september/oktober 2015.

Nærværende vedtægter erstatter vedtægter for Boligselskabet Vibevænget af 17. december 1927 med senere ændringer, senest 12. maj 1980.

Vedtægterne for A/B Vibevænget er affattet på grundlag af standardvedtægter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og på baggrund af seneste retspraksis om boligselskaber og skatteretlige tilkendegivelser og er vedtaget betinget af, at der ikke juridisk eller skatteretligt ved endelig dom kan gøres gyldig indsigelse herimod.”

KAB har afvist at godkende vedtægtsændringerne.

På en ekstraordinær generalforsamling den 5. april 2017 besluttede Vibevænget bl.a. at opskrive grundfondsbeviser fra i alt 191.232 kr. til i alt 142.364.474 kr. Af det vedtagne forslag fremgik bl.a.:

”... Ejendommen er vurderet efter to forskellige tilgange, dels et investorsynspunkt, dels et medejersynspunkt.

Investorsynspunktet indebærer, at en investor regner med, at lejlighederne udlejes til den nuværende boligafgift indtil fraflytning, hvorefter lejlighederne moderniseres og udlejes til en højere leje.

Medejersynspunktet fastsætter værdien af at kunne bo i en lejlighed i Vibevænget alene mod at skulle betale den ret beskedne boligafgift. Den laveste vurdering er den, der er foretaget efter investorsynspunktet. Ejendommen er her vurdering til kr. 186 mio. Repræsentantskabet har dels nedskrevet vurderingen med kontorets andel, og derefter yderligere – af forsigtighedshensyn – med 15 % af restbeløbet. Med den således fremkomne værdi er egenkapitalen pr. 31.3.2016 i alt kr. 142.364.474,59 eller pr. m2 bolig kr. 11.963,40...

...

#### *Det konkrete forslag*

Repræsentantskabet foreslår, at generalforsamlingen vedtager og godkender følgende, der skal anses som ét samlet forslag:

1. Grundfondsbeviset vedrørende (foreningskontoret) stort kr. 832,00 nedskrives til 0.
2. De øvrige grundfondsbeviser opskrives og nedskrives med i alt kr. 142.174.074,59 til kr. 142.364.474,59, således at grundfondsbeviserne vedrørende en andel har et pålydende på kr. 11.963,4012 pr. m2 bolig...
3. Ved salg af andele kan andelshaveren beregne sig et vederlag, der beregnes som den opskrevne værdi af det eller de grundfondsbeviser, andelshaveren overdrager, med følgende tillæg eller fradrag.

Der sker tillæg for forbedringer, særskilt inventar og evt. for særlig god vedligeholdelsestilstand. Eventuelle tillæg opgøres til det laveste beløb, der ifølge 1980-vedtægterne og 2015-vedtægterne kan kræves.

Der sker omvendt fradrag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, som opgøres til det højeste beløb, som 1980-vedtægterne eller 2015-vedtægterne foreskriver.

Vederlaget kan dog ikke overstige, hvad andelsboligloven tillader.

Foranstående regler om vederlagets fastsættelse gælder, så længe generalforsamlingen ikke har truffet anden bestemmelse.”

KAB havde forud for den ekstraordinære generalforsamling ved brev af 31. marts 2017 meddelt Vibevænget, at KAB modsatte sig gennemførelsen af det fremsatte forslag om opskrivning af grundfondsbeviser, og da Vibevænget efterfølgende anmodede KAB om at opskrive grundfondsbeviserne, afviste KAB at medvirke hertil.

#### **Forklaringer**

Der er i landsretten afgivet forklaring af Per Moestrup Jensen, Margrethe Pump, Birthe Houlind, Jens Elmelund, Kjeld Poulsen og Jesper Nygaard.



Per Moestrup Jensen har forklaret bl.a., at han i 1995 flyttede ind i Vibevænget, hvor han aktuelt bor i en 4 værelses lejlighed på 105 m<sup>2</sup>, som han betaler knap 5.000 kr. pr. måned for i boligafgift. Da han overtog lejligheden, betalte han ca. 100.000 kr. for individuelle forbedringer. Ved overdragelse af en bolig skal det nye medlem i Vibevænget betale dels for grundfondsbeviset dels for individuelle forbedringer efter vurdering foretaget af professionelle folk. Værdien af individuelle forbedringer noteres imidlertid ikke på grundfondsbeviset som foreskrevet i vedtægterne.

Der er gennem årene brugt mange penge på at føre boligerne op til en tidssvarende standard, bl.a. ved udskiftning af vinduer og indlæggelse af centralvarme, men medlemmerne er ikke indstillet på fortsat at foretage investeringer i ejendommen, hvis dette ikke får en afsmittende virkning på grundfondsbevisets værdi, da nye investeringer navnlig vil komme fremtidige medlemmer til gode. Grundfondsbevisets lave værdi sammenholdt med den lave boligafgift indebærer endvidere, at fraflyttende medlemmerne ikke har incitament til at opsigte lejemålene og derfor i stedet foretager ulovlig fremleje. Grundfondsbevisets lave værdi indebærer yderligere det problem, at der ikke ved fraflytning er sikkerhed for nødvendig istandsættelse af boligen. Om Vibevænget har mulighed for at kræve større deposita til sikkerhed for nødvendig istandsættelse af boligerne i forbindelse med fraflytning, ved han ikke. Vibevængets ønske om øget selvbestemmelse hænger uløseligt sammen med prisfastsættelsen af grundfondsbeviserne. Vibevænget er som udgangspunkt tilfredse med KAB's "basisydelse" som administrator, og han bekendt har KAB aldrig afslået Vibevængets ønske om optagelse af lån.

Vedtægterne fra 2015 er affattet på grundlag af standardvedtægter for andelsboligforeninger, og de blev i udkast sendt til KAB. KAB indkaldte herefter til et møde, på hvilket KAB fremlagde et andet udkast til nye vedtægter. KAB fremsatte endvidere tilbud om, at Vibevængets medlemmer kunne stifte en andelsboligforening, som kunne købe Vibevængets ejendomme, idet købesummen herefter skulle tilfalde KAB eller anvendes til formål godkendt af KAB i overensstemmelse med § 43 i vedtægterne fra 1980.

Forud for den ekstraordinære generalforsamling i april 2017 blev der drøftet flere modeller for en opskrivning af grundfondsbeviserne, herunder en gradvis opskrivning, men på den

ekstraordinære generalforsamling vedtog man en fuldstændig opskrivning, den såkaldte ”guld-model”. Efter denne vedtagelse er handler af lejligheder i Vibevænget foregået ved, at den del af købesummen, som relaterer sig til opskrivningen af grundfondsbeviset, deponeres på en konto, indtil denne retssag er endelig afgjort. En søgning på boliga.dk over andelslejligheder, der er til salg i området, viser, at selv efter opskrivningen af grundfondsbeviserne er en lejlighed i Vibevænget billigere end mange tilsvarende lejligheder.

Margrethe Pump har forklaret bl.a., at hun er jurist, og at hun var kontorchef i Bolig- og Socialministeriet, inden hun i 2003 blev ansat i KAB, hvor hun senest var kundedirektør med ansvar for de boliger, som KAB administrerede, indtil hun i efteråret 2017 blev pensioneret.

Ved Østre Landsrets dom af 21. maj 2001 om retsforholdet mellem et medlem af et parlamentarisk selskab og det parlamentariske selskab fandt landsretten, at retsforholdet måtte sidestilles med et lejeforhold med de forskelligheder, som vedtægterne i henseende til lejelovgivningens deklaratoriske regler tilsagde. Dommen kom bag på KAB, og både KAB og de parlamentariske selskaber var utilfredse med resultatet. Parterne var dog enige om, at der som hidtil skulle administreres efter vedtægterne, blot skulle man fremover sikre, at lejelovens bestemmelser ikke herved blev overtrådt.

KAB havde allerede forud for hendes ansættelse afstået fra at have et medlem i Vibevængets repræsentantskab, da det ikke fungerede. Der var dog heller ikke behov herfor, da KAB gennem administration og regnskaber havde et godt indblik i de parlamentariske selskaber. Hun havde kun været ansat i KAB i kort tid, da Vibevængets daværende formand, Poul Hansen, ønskede et møde med den administrerende direktør for KAB. Hun deltog i mødet, hvorunder Poul Hansen indledningsvis talte om muligheden for at få en anden administrator, men hurtigt kom det frem, at hans formål med mødet vedrørte ejerskabet til Vibevængets ejendomme. Som følge heraf tilbød KAB i slutningen af 2005, at Vibevænget kunne købe ejendommene på andelsboligforeningsvilkår, og at administrationsaftalen kunne bringes til ophør. KAB forestillede sig nærmere, at Vibevænget (2) købte ejendommene af Vibevænget (1), hvorefter Vibevænget (1) ville skulle likvidere og aflevere likvidationsprovenuet til KAB. Likvidationsprovenuet ville derpå tilfalde KAB, som ville anvende dette i overensstemmelse med KAB's formål.

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. Som følge af dommen tog KAB initiativ til en opdatering af vedtægterne for de parlamentariske selskaber, og at der heri blev indsat bestemmelser, der relaterede sig til, at selskaberne herefter måtte anses for omfattet af andelsboligforeningsloven. KAB lod et udkast til nye vedtægter udfærdige, men udkastet blev aldrig forhandlet med Vibevænget. På et tidspunkt forelagde hun for KAB bestyrelse et forslag om opskrivning af grundfondsbeviserne som følge af, at Vibevænget havde foretaget frikøb af hjemfaldspligten til Københavns Kommune. Bestyrelsen var positivt indstillet over for forslaget og traf også beslutning herom, men på grund af travlhed, og da ingen pressede på, blev bestyrelsens beslutning ikke effektueret.

KAB's notat af 30. marts 2011, ifølge hvilket Vibevænget ikke kunne fravælge KAB som administrator, var udfærdiget af en nyansat i KAB, som ikke var bekendt med, at KAB havde tilbudt Vibevænget, at administrationsaftalen kunne bringes til ophør.

Birthe Houlind har forklaret bl.a., at hun har været ansat i KAB siden 1991, og at 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.

I relation til de parlamentariske selskaber har KAB opgaverne med at udarbejde kontrakter til nye beboere, opkræve depositum og forudbetalt boligafgift samt foretage afregning i forbindelse med fraflytning. Værdiansættelse af individuelle forbedringer foregår uden om kontraktskrivningen og er således KAB uvedkommende. Da KAB lod udarbejde udkast til nye vedtægter for de parlamentariske selskaber, var det vigtigt for KAB, at KAB bibeholdt administrationen af selskaberne, og at et eventuelt provenu i tilfælde af et selskabs opløsning fortsat skulle tilgå KAB. Et sådant overskud ville eksempelvis kunne anvendes til udvikling af nye boformer eller nye koncepter for byggeri, alt med henblik på at skaffe billige og bedre boliger.

KAB forstår ikke meningen med en opregulering af grundfondsbeviser efter § 7 i Vibevængets vedtægter, og en sådan opregulering har i øvrigt heller aldrig fundet sted. Der har heller ikke været nogen diskussion herom udover i forbindelse med, at Vibevænget foretog frikøb af hjemfaldspligten til Københavns Kommune, og da var KAB positiv indstillet over for en opskrivning af grundfondsbeviserne.

Jens Elmelund har forklaret bl.a., at han har været administrerende direktør i KAB siden 2014. KAB værner om de parlamentariske selskaber henset til KAB's historik om at skabe billige og bedre boliger for almindelige mennesker i København og omegn, og af samme grund fastholder KAB, at grundfondsbeviserne ikke skal opskrives. KAB vil dog muligvis kunne godkende en opskrivning af grundfondsbeviserne svarende til værdien af Vibevængets frikøb af hjemfaldspligten til Københavns Kommune. Det er afgørende for KAB, at KAB fortsat fører tilsyn med de parlamentariske selskabers overholdelse af deres vedtægter, men ønsker Vibevænget en anden administrator end KAB, vil et administratorskifte nok være hensigtsmæssigt.

Man kunne forestille sig, at Vibevænget (2) købte ejendommene af Vibevænget (1), hvorefter Vibevænget (1) ville skulle likvidere og aflevere likvidationsprovenuet til KAB. KAB ville derpå sikre, at provenuet blev anvendt i overensstemmelse med KAB's formål om at skaffe gode og billige boliger til københavnere.

Kjeld Poulsen har forklaret bl.a., at han har været medlem af KAB's bestyrelse fra 1995 til 2017, og at han siden 2003 har været enten formand eller næstformand. Der har på intet tidspunkt været en officiel henvendelse fra Vibevænget til KAB med et ønske om en opskrivning af værdien af grundfondsbeviserne, men han har hørt snak herom i KAB's administration. Andre parlamentariske selskaber har efter anmodning fået tilladelse til at opskrive grundfondsbeviserne som følge af store fælles istandsættelser, og konkret husker han et parlamentarisk selskab, som fik opskrevet grundfondsbeviserne efter en større tagrenovering. Efter at have talt med Margrethe Pump husker han dog rettelig kun, at det parlamentariske selskab Kastelshaven fik en godtgørelse efter en større tagrenovering, men han ved rettelig ikke, om dette skete ved en opskrivning af grundfondsbeviserne, da der var tale om en administrativ beslutning, som ikke blev forelagt bestyrelsen.

Jesper Nygaard har forklaret bl.a., at han er administrerende direktør i Realdania, men at han fra 1996 til 2013 var administrerende direktør i KAB. Stifteren af KAB, F.C. Boldsen, havde med sine mange forskellige initiativer til typer af bolig til hensigt, at samtlige boliger skulle forblive lejeboliger, og et grundprincip om en værdifast leje og ingen kapitalisering til lejer.

De parlamentariske selskaber var forløberer til de almennyttige boligselskaber og blev stiftet for at skabe billige boliger til almindelige mennesker. De parlamentariske selskaber har vidtgående selvbestemmelse, og KAB har været åbne over for at modernisere selskabernes vedtægter. Det er imidlertid afgørende for KAB, at grundfondsbeviserne er værdifaste, således at der ikke sker en kapitalisering heraf, og KAB har derfor afvist flere selskabers ønske om opskrivning af grundfondsbeviserne. Han har med den tidligere bestyrelsesformand for Vibevænget drøftet fortolkningen af § 7 i selskabets vedtægt og tilkendegivet, at han ikke mener, at der i denne bestemmelse er hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne som følge af stigning i ejendommenes markedsværdi. En opskrivning af grundfondsbeviserne vil ikke påvirke boligafgiften, men vil påvirke det parlamentariske selskabs formue. KAB sikrer sig ”hånd i hanke” med de parlamentariske selskaber ved at fastholde KAB’s ret til at godkende selskabernes vedtægter, og ved at likvidationsprovenuet i tilfælde af selskabernes opløsning tilfalder KAB. KAB modtager ikke midler fra de parlamentariske selskaber ud over betaling for administrationen heraf.

Vibevænget var utilfreds med KAB, og for at løse konflikten fremsendte KAB på et tidspunkt et tilbud om, at Vibevænget kunne købe det parlamentariske selskabs ejendomme til markedsværdi og herefter likvidere selskabet. Likvidationsprovenuet ville derefter tilfalde KAB, som ville anvende dette i overensstemmelse med KAB’s formål.

### **Procedure**

Boligselskabet Vibevænget har til støtte for sin *påstand 1* overordnet gjort gældende, at KAB mangler en loyal og saglig begrundelse for at håndhæve sin ret til at skulle godkende vedtægterne fra 2015. Det nuværende KAB er i realiteten ikke det samme KAB, som da Vibevænget blev stiftet, og der er tillige tale om, at KAB misbruger sin retsposition. Bestemmelsen i § 31 i Vibevængets vedtægter fra 1980, hvorefter vedtægtsændringer skal godkendes af KAB, skal derfor tilsidesættes efter aftalelovens § 36 eller dennes analogi.

Vurdering heraf skal bl.a. foretages i lyset af, at Vibevængets vedtægter fra 1980 er forældede, og at Vibevænget har en anerkendelsesværdig interesse i et effektivt beboerdemokrati, et klart regelgrundlag, en opskrivning af grundfondsbeviserne til beløb, der afspejler lejlighedernes værdi, og en regulering af overgang af andele i overensstemmelse med andelsboliglovgivningen, der ikke fandtes i 1927. KAB har ikke en loyal og anerkendelsesværdig interesse i at fastfryse forholdene på 1927-niveau alene med henblik på at opnå et provenu i tilfælde af Vibevængets likvidation. Det forhold, at vedtægtsændringerne vil medføre stor værdistigning for de nuværende beboere i Vibevænget, og at KAB i tilfælde af Vibevængets likvidation vil benytte likvidationsprovenuet til fremme af gode og billige boliger, kan ikke føre til et andet resultat, da KAB's nuværende vedtægter og placering i den almene boligsektor er helt forskellig fra tidligere, hvor KAB var placeret i den private sektor.

Det store misforhold mellem grundfondsbevisernes pålydende, der afspejler værdiforholdene ved opførelsen, og den nuværende værdi af lejlighederne/ejendommene illustrerer det urimelige i, at overdragelser ikke kan ske i overensstemmelse med de almindelige regler i andelsboliglovgivningen, der som nævnt ikke fandtes ved opførelsen af ejendommene, og som er egnede til at sikre betryggende fremtidige overdragelser. Ejendommenes nuværende værdi skyldes i høj grad fælles forbedringer i form af etablering af badeværelser og udskiftning af vinduer m.m., der er finansieret af beboernes betaling af boligafgift, Vibevængets frikøb af hjemfaldspligten til Københavns Kommune, der ligeledes er bekostet af beboerne, og den almindelige inflation.

Ved Østre Landsret dom, optrykt i UfR 2011.1505, fandt landsretten, at det parlamentariske selskab Bakkehusene måtte sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligforeningsloven. Vibevængets ønske om, at dets forhold i det hele skal være reguleret af andelsboligforeningsloven, er således yderst anerkendelsesværdig.

Ved vurderingen af, om der i medfør af aftalelovens § 36 eller dennes analogi kan ske tilsidesættelse af § 31 i vedtægterne fra 1980, må det indgå med vægt, at de oprindelige vedtægter er udformet af KAB, således at de oprindelige beboere – i hvis stilling de nuværende er succederet – ikke har haft mulighed for at forhandle vilkårene, ligesom de af KAB senest godkendte vedtægter er forældede og i dårlig harmoni med lov om

andelsboligforeninger. En opskrivning af grundfondsbeviserne forudsætter imidlertid ikke tilsidesættelse af vedtægtsbestemmelser, da en sådan opskrivning har tilstrækkelig hjemmel i § 7 i vedtægterne fra 1980. Såfremt retten imidlertid måtte nå til det resultat, at KAB kan modsætte sig en sådan opskrivning efter tilsvarende regler som vedtægtsændringer, forekommer det særligt klart, at vedtægterne må censureres efter aftalelovens § 36.

KAB kan i hvert fald ikke nægte at godkende bestemmelsen i § 14 i vedtægterne fra 2015 om beregning af vederlaget til den overdragende andelshaver ved overdragelse af andele, da prisfastsættelse for andelsboliger nu er lovreguleret. Det vil derfor være åbenbart urimeligt at fastholde de oprindelige symbolske priser på maksimalt 832 kr.

KAB har til støtte for sin *påstand 2* overordnet gjort gældende, at en beslutning om opskrivning af grundfondsbeviserne også efter 1980-vedtægterne er gyldig, da det af disse vedtægters § 7 fremgår, at værdien af grundfondsbeviser afhænger af lejeværdien. Beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling den 5. april 2017 om opskrivning af grundfondsbeviserne med et beløb, der afspejler en forsigtig vurdering af lejeværdien, er derfor gyldig. Det fremgår af ordlyden af § 7, at der er tale om en generel bestemmelse, som ikke alene gælder for de i andre vedtægtsbestemmelser udtrykkeligt regulerede eventuelle nedskrivninger af grundfondsbeviserne, og en anden fortolkning, hvorefter værdien af grundfondsbeviserne kun kan reguleres ned, fører til helt urimelige resultater.

Vibevænget kan i hvert fald på en generalforsamling vedtage, at grundfondsbeviserne tilskrives den værdiforøgelse på ejendommene, som frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune har medført, da frikøbet er betalt eller skal betales af beboerne via stigninger i boligafgiften.

KAB s.m.b.a har til støtte for sin frifindelsespåstand over for *påstand 1* overordnet gjort gældende, at der ikke er sket sådanne realitetsændringer i KAB, at det har betydning for KAB's ret til endeligt at godkende Vibevængets vedtægter. Der er løbende sket modernisering af KAB's vedtægter i takt med udviklingen i sociale og almene boliger, herunder som følge af KAB's godkendelse som almen forretningsførerorganisation og lovgivningen om almene boliger. Dette medfører imidlertid ikke, at der er sket sådanne juridiske realitetsændringer i KAB, at det har betydning for KAB's ret til at godkende

vedtægtsændringer for de parlamentariske boligselskaber, som altid har været omfattet af KAB's formål. Den løbende modernisering af KAB har på intet tidspunkt haft til formål, at KAB skulle opgive sine rettigheder over for de parlamentariske selskaber.

KAB har i høj grad saglig grund til at håndhæve sine rettigheder i henhold til Vibevængets vedtægter fra 1980, hvoraf fremgår bl.a., at KAB er påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af vedtægter, og at medlemmerne skal underkaste sig KAB's vedtægter, jf. § 1, at overskud skal udbetales til KAB, jf. § 26, at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser, udvidelse af Vibevængets virksomhed og opløsning kun kan ske med KAB's samtykke, jf. § 31, at Vibevænget tegnes i forening med KAB, jf. § 33, at afhændelse og pantsætning kun kan ske med KAB's samtykke, jf. § 33, at Vibevængets administration skal ske gennem KAB, jf. § 34, samt at formuen ved Vibevængets eventuelle opløsning tilfalder KAB, jf. § 43.

KAB har således en åbenbar og berettiget interesse i at fastholde bestemmelserne om KAB's indflydelse på Vibevængets vedtægter, herunder bestemmelsen om at et eventuelt likvidationsprovenu skal udbetales til KAB, som herefter kan anvende provenuet i overensstemmelse med KAB's formålsbestemmelser. Vibevænget har ikke påvist forhold, som gør det urimeligt, at KAB fastholder sine rettigheder i henhold til vedtægterne. Der er tale om rettigheder, KAB har håndhævet gennem 90 år, og som bl.a. udspringer af, at KAB var initiativtager til etableringen af Vibevænget, og som skal sikre, at ingen enkeltperson opnår en ugrundet berigelse som følge af, at vedkommende er beboer i Vibevænget.

Når henses til formålet med opførelsen af Vibevængets ejendomme og KAB's vedtægter vil en tilsidesættelse af gældende vedtægtsbestemmelser være åbenbar urimelig over for KAB og de interesser, som KAB varetager, og vil føre til, at de nuværende beboere i Vibevænget, som har et grundfondsbevis, vil opnå en eksorbitant værdistigning med en faktor på 745 og dermed en ugrundet berigelse. Denne værdistigning vil i langt overvejende grad være baseret på udviklingen i ejendommenes værdi siden opførelsen i 1920'erne, og værdistigningen vil utvivlsomt være i strid med hele grundlaget for etableringen af Vibevænget og de øvrige parlamentariske selskaber.

Vibevænget kan ikke generelt anses for omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Ved Østre Landsrets dom, optrykt i UfR 2001.1935, fandt landsretten således,



at retsforholdet mellem en beboer i det parlamentariske selskab Grønnegården og selskabet måtte sidestilles med et sædvanligt lejeforhold med de forskelligheder, som selskabets vedtægt i henseende til lejelovgivningens deklatoriske regler tilsagde. Med Østre Landsrets dom, optryk i UfR 2011.1505, fandt landsretten imidlertid, at det parlamentariske selskab Bakkehusene måtte sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligforeningsloven. Det kan ikke af de to nævnte landsretsdomme udledes, at Vibevænget generelt er omfattet af andelsboligforeningsloven, og selv hvis Vibevænget var omfattet af andelsboligforeningsloven, ville det ikke ændre på KAB's indflydelse på Vibevænget, da KAB fortsat har de rettigheder, som fremgår af Vibevængets vedtægter.

KAB har til støtte for sin frifindelsespåstand over for *påstand 2* gjort gældende, at bestemmelsen i § 7 i Vibevængets vedtægter fra 1980 ikke hjemler en efterfølgende opskrivning af grundfondsbeviserne baseret på en lejeværdi, som i 2017 selv sagt er mange gange højere end i 1920'erne. Vibevængets vedtægter indeholder ikke bestemmelser om opskrivning af værdien af grundfondsbeviserne på samme måde, som vedtægterne indeholder bestemmelser om nedskrivning heraf, og vedtægternes § 7 kan ikke forstås som en generel ret til at foretage opskrivning. En opskrivning af grundfondsbeviserne vil endvidere føre til en reel tilsidesættelse af sidste led af bestemmelsen i vedtægternes § 43, der fastslår, at et overskud ved Vibevængets eventuelle likvidation skal tilgå bestyrelsen for KAB eller de af KAB godkendte formål. En opskrivning vil stort set gøre § 43 indholdsløs og føre til, at værdiforøgelsen fra 1920'erne og frem til likvidationstidspunktet fuldt ud og alene vil tilfalde de beboere, som bor i Vibevænget på likvidationstidspunktet, og ikke som forudsat i vedtægterne tilfalde KAB til anvendelse i overensstemmelse med KAB's formål.

En opskrivning af grundfondsbeviserne vil endvidere være i strid med Vibevængets formålsbestemmelse om at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige og sunde boliger. Efter en opskrivning vil det således ikke længere være muligt for almenheden at opnå billige og sunde boliger, og grundlaget for Vibevængets eksistens og formål vil dermed være ophørt. KAB har derfor også af denne grund en helt åbenbar og berettiget interesse i at fastholde sin indflydelse i Vibevænget og modsætte sig opskrivning af grundfondsbeviserne. Det er KAB's opfattelse, at værdistigningen som følge af fælles forbedringer, frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune og den almindelige inflation som udgangspunkt skal tilfalde fællesskabet og ikke det enkelte medlem af Vibevænget. Hertil kommer, at selv

om frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune, der er finansieret ved optagelse af realkreditlån, er eller skal betales af medlemmerne, kan det ikke føre til, at værdien heraf skal tilskrives grundfondsbeviserne.

### **Retsgrundlag**

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 dagældende 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, om KAB helt eller delvist kan nægte at godkende ændringer i Vibevængets vedtægter. I anden række angår sagen, om Vibevænget gyldigt kan opskrive sine grundfondsbeviser.

#### *KAB's ret til at nægte godkendelse af ændringer i Vibevængets vedtægter*

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 Vibevænget stiftet som et såkaldt datterselskab af KAB (også benævnt ”et parlamentarisk selskab”), og i overensstemmelse med KAB's og Vibevængets vedtægter tegnede Vibevænget en garantikapital i KAB for 7.000 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.

Vibevænget blev som nævnt stiftet som et såkaldt datterselskab af KAB og har ifølge sine vedtægter fra 1980 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 Vibevænget gennem deres grundfondsindskud og deraf følgende medlemskab af Vibevænget har afgørende indflydelse på den daglige drift af Vibevænget, 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 Vibevængets virksomhed, opløsning af Vibevænget samt salg og pantsætning af Vibevængets faste ejendomme, jf. vedtægternes § 31, stk. 2, og § 33, stk. 2. Ved Vibevængets 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 Vibevængets kompetente organer. Herudover har KAB adgang til at kræve indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes § 29.

På en generalforsamling i efteråret 2015 vedtog Vibevænget "Vedtægter for Andelsboligforeningen Vibevænget", der skulle erstatte Vibevængets hidtidige vedtægter fra 1980. KAB har afvist at godkende de nye vedtægter, i hvilke KAB er uomtalt. Efter de nye vedtægter er KAB således uden indflydelse på Vibevænget og Vibevængets beslutninger, og i tilfælde af Vibevængets opløsning skal et eventuelt overskud ikke længere afleveres til KAB eller til de af KAB godkendte formål. Efter de nye vedtægter er Vibevænget en

andelsboligforening, hvor andelshaverne har andel i foreningens samlede formue med fordelingstal svarende til andelens boligareal i forhold til foreningens samlede boligareal, og andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og størrelsen af foreningens gæld. Ved optagelse af en ny andelshaver betales et beløb, der svarer til den pris, der godkendes for andelsboligen.

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 selskaber, 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 Vibevængets vedtægter fra 1980. Der er endvidere ikke grundlag for at fastslå, at KAB's nægtelse af at godkende vedtægterne som vedtaget på Vibevængets generalforsamling i 2015 er usaglig eller urimelig, hvorved bemærkes, at Vibevængets medlemmer på intet tidspunkt har haft en berettiget forventning om at få ejerskab til Vibevængets samlede formue.

Af de samme grunde, og da Vibevænget ikke i øvrigt har godtgjort, at KAB har håndhævet sine rettigheder i henhold til vedtægterne fra 1980 urimeligt eller i strid med redelig handle måde, er der heller ikke grundlag for i medfør af aftalelovens § 36 eller dennes analogi at tilsidesætte vedtægterne fra 1980, herunder bestemmelsen om KAB's ret til at godkende vedtægtsændringer.

Landsretten bemærker, at Vibevænget 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 Vibevænget ikke har gjort gældende, at Vibevængets vedtægter fra 1980 – hverken helt eller delvist – er i strid med andelsboligforeningsloven.

Landsretten tager herefter KAB's frifindelsespåstand over for Vibevængets principale og subsidiære påstand 1 til følge.

*Opskrivning af grundfondsbeviser*

Da Vibevængets vedtægter fra 1980 herefter fortsat er gældende, er spørgsmålet, om der i vedtægterne fra 1980 er hjemmel til opskrivning af grundfondsbeviserne. Til støtte herfor har Vibevænget særligt gjort gældende, at opskrivning kan ske i medfør af vedtægternes § 7, og til støtte for, at der i hvert fald kan ske opskrivning svarende til værdiforøgelsen af ejendommene som følge af frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune, har Vibevænget anført, at frikøbet betales af Vibevængets medlemmer via stigninger i boligafgiften.

Om Vibevængets grundfond og grundfondsbeviser fremgår af vedtægterne fra 1980, at det er en betingelse for medlemskab af Vibevænget, at medlemmet erhverver en andel af Vibevængets grundfond. For de oprindelige medlemmers vedkommende skete det ved, at hvert medlem indbetalte en til sin boligs anskaffelsesværdi svarende andel i Vibevængets 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 kontos udvisende i Vibevængets 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 Vibevængets 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.

Vibevængets frikøb af hjemfaldspligten til Københavns Kommune blev finansieret ved Vibevængets optagelse af realkreditlån, og der skete således ikke hermed en forøgelse af Vibevængets grundfond. At frikøbet af hjemfaldspligten – i lighed med forbedringer af Vibevængets ejendom – indirekte betales af medlemmerne over boligafgiften kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten tager herefter KAB's frifindelsespåstand over for Vibevængets principale og subsidiære påstand 2 til følge.

#### *Sagsomkostninger*

Landsretten finder, at der ved fastsættelsen af sagens værdi må tages udgangspunkt i den af Vibevængets generalforsamling i 2017 vedtagne værdi for ejendommen efter fradrag af grundfondens værdi, eller ca. 142 mio. kr. 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 Vibevænget i sagsomkostninger for landsretten skal betale 1.500.000 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 Vibevænget betale 1.500.000 kr. til KAB s.m.b.a. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.