

# HØJESTERETS DOM

## afsagt onsdag den 16. december 2020

**Sag 70/2019**

(2. afdeling)

Boligselskabet Vibevænget

(advokat Henrik Peytz)

mod

KAB s.m.b.a.

(advokat Knud-Erik Kofoed)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 18. afdeling den 26. april 2019 (B-454-18).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jon Stokholm, Lene Pagter Kristensen, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs og Anne Louise Bormann.

### **Påstande**

Appellanten, Boligselskabet Vibevænget, har nedlagt følgende påstande:

#### *Påstand 1*

KAB s.m.b.a., skal *principalt* 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* skal KAB s.m.b.a. anerkende, at Boligselskabet Vibevænget på en generalforsamling kan vedtage, at grundfondsbeviserne tilskrives med et beløb svarende til den værdiforøgelse på ejendommene, som frikøbet af hjemfaldspligten til Københavns Kommune havde medført pr. 5. april 2017.

#### *Påstand 2*

KAB s.m.b.a. skal betale kr. 1.500.000 til Boligselskabet Vibevænget med renter fra den 7. august 2019.

Indstævnte, KAB s.m.b.a., har over for Boligselskabet Vibevængets påstand 1 påstået stadfæstelse og over for påstand 2 frifindelse.

Boligselskabet Vibevængets påstand 1 for Højesteret svarer med enkelte præciseringer til dets påstand 2 for landsretten, mens påstand 2 for Højesteret er ny og angår tilbagebetaling af betalte sagsomkostninger for landsretten. Vibevænget har for Højesteret frafaldet sin påstand 1 for landsretten.

### **Anbringender**

Boligselskabet Vibevænget har anført navnlig, at § 7 i dets vedtægt bygger på en forudsætning om, at medlemmernes grundfondsbeviser kan opskrives i takt med, at lejeværdien stiger. Den opskrivning, som Vibevænget har besluttet i 2017, strider ikke mod nogen bestemmelser i vedtægten.

Efter ordlyden af vedtægtens § 7, stk. 2, er grundfondsbeviserne knyttet til og deres værdi afhængig af ”værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi”, og grundfondsbeviserne skal desuden indeholde bemærkning om, at der kan være sket afskrivninger og tilskrivninger på medlemmets konto, uden at dette fremgår af beviset. Heraf kan udledes, at værdien af grundfondsbeviserne kan ændre sig, og at der kan ske af- og tilskrivninger på medlemmets konto, som også vil påvirke værdien af grundfondsbeviset. Den ”værdi”, der nævnes i bestemmelsen, er det beløb, grundfondsbeviserne lovligt kan overdrages til, som er deres kontos pålydende, jf. vedtægtens § 9, stk. 1, og kontoens pålydende er det samme som grundfondsbevisernes pålydende reguleret med af- og tilskrivninger. § 7 og § 9, stk. 1, kan kun harmonere, hvis kontoen kan opskrives til værdien, hvilket ikke behøver nogen nærmere vedtægtsmæssig regulering i modsætning til opskrivning som følge af individuelle forbedringer mv., som da også er reguleret i vedtægtens § 21.

Vedtægtens § 21 viser desuden, at muligheden for at opskrive grundfondsbeviserne er forudsat i vedtægten, selv om muligheden ikke er nævnt udtrykkeligt. Efter denne bestemmelse skal der således ved senere overdragelse ske en reduktion svarende til de

omhandlede forbedringer eller tilbygningers værdifald i den forløbne periode. Denne reduktion ville være urimelig, hvis der ikke først var sket en opskrivning med det takserede beløb.

§ 7, stk. 2, hvorefter der kan være både tilskrivninger og afskrivninger, som ikke fremgår af grundfondsbeviset, henviser ikke til § 21 og må således gælde generelt.

Hvis der ikke kan besluttes opskrivninger, og lejeværdien skiftevis stiger og falder gennem en vis længere periode, vil resultatet med tiden kunne blive det urimelige, at grundfondsbevisernes værdi falder til under den værdi, de havde ved periodens begyndelse.

Selv om Vibevænget langt tidligere kunne have benyttet sin ret til at beslutte kollektive opskrivninger på grund af stigende lejeværdi, kan der ikke foreligge retsfortabende passivitet, når passiviteten som her er over for en handlefrihed i forhold til sig selv. Tidligere medlemmers manglende dispositioner kan desuden ikke have konsekvenser for de nuværende medlemmer.

Den opskrivning af grundfondsbeviserne, som Vibevænget besluttede, strider ikke mod formålsbestemmelsen i vedtægtens § 1, stk. 2, om at sikre billige boliger. Opskrivningen er kun sket til anslået ca. 75 % af lejeværdien i 2017, og boligerne vil stadig være billige og billigere end den maksimalpris, der gælder efter andelsboligforeningsloven, og som må antages at finde anvendelse.

Ved at modsætte sig opskrivninger af grundfondsbeviserne sikrer KAB sig, at hele gevinsten som følge af den skete værdiforøgelse vil tilfalde KAB, hvis Vibevænget på et tidspunkt måtte blive likvideret, jf. vedtægtens § 43. Dette er urimeligt, da KAB ikke har bidraget til værdiskabelsen. Den oprindelige opførelse blev finansieret ved lån og de oprindelige medlemmers indskud. Alle efterfølgende udgifter, herunder til frikøbet af Københavns Kommunes hjemfaldsret, er også finansieret via boligafgiften og låneoptagelse.

Til støtte for den subsidiære påstand 1 har Vibevænget anført bl.a., at Københavns Kommune i 2003 tilbød, at hjemfaldsklausulen kunne frikøbes for 9,7 mio. kr., og ejendommens værdiforøgelse som følge af dette frikøb anslås nu at udgøre ca. det samme som grundværdien, dvs.

1/3 af ejendommens samlede værdi eller ca. 70 mio. kr. En opskrivning begrænset hertil kan i hvert fald ikke stride mod formålsbestemmelsen i § 1, stk. 2. Frikøbet er som nævnt blevet finansieret ved lån, som tilbagebetales ved forøget husleje. I den subsidiære påstand 1 ligger, at Vibevangenget har ret til at opskrive grundfondsbeviserne og medlemmernes konti svarende til deres kollektive investeringer i ejendommen.

KAB har anført navnlig, at Vibevangengets vedtægt ikke giver hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne på grundlag af konjunkturbestemte forøgelser af ejendommens værdi.

Ordene ”nuværende og fremtidig lejeværdi” i vedtægtens § 7 henviser til, at der ved udstedelsen af grundfondsbeviserne i sin tid skulle tages hensyn til både den aktuelle og den fremtidige lejeværdi, hvilket stemmer med, at § 7 angår udstedelsen af grundfondsbeviserne og deres værdi ved udstedelsen.

Vedtægtens § 7 må desuden ses i sammenhæng med § 6 og § 21. Efter § 6 kan grundfonden, som består af den kapital, medlemmerne har indbetalt, forøges i overensstemmelse med § 21, hvorefter handelsværdien af individuelle forbedringer af eller tilbygninger til en bolig kan kræves takseret.

Hvert grundfondsbevis har sin egen konto, fordi grundfondsbeviset ikke kun rummer medlemmets indskud, men også vedtægtsmæssige afskrivninger og tilskrivninger, som ikke nødvendigvis fremgår af selve grundfondsbeviset, men kun af kontoen. Efter vedtægtens § 9 er det kontoens og ikke grundfondsbevisets pålydende, der betales, når et grundfondsbevis overdrages. Afskrivninger er reguleret i § 10 og tilskrivninger i § 21. Der er hermed ikke mulighed for at overdrage et grundfondsbevis for et vederlag, der overstiger, hvad disse bestemmelser giver mulighed for.

Når vedtægten detaljeret regulerer op- og nedskrivning på grund af forhold ved den enkelte bolig, og når der efter vedtægtens § 16, stk. 5, er mulighed for med KAB's samtykke at regulere boligafgiften op eller ned ved ændringer i det generelle lejeniveau, har det formodningen mod sig, at der skulle gælde en helt uomtalt ret til at opskrive grundfondsbeviserne som følge af almindelige konjunkturbestemte værdistigninger.

Den opskrivning, Vibevænget har besluttet, strider desuden mod vedtægtens formålsbestemmelse og mod grundtanken bag de parlamentariske boligselskaber. Det har aldrig været meningen at give de enkelte beboere mulighed for at opnå en kapitalgevinst som følge af ejerskabet af et grundfondsbevis. Derimod er det et formål at sikre fremtidige medlemmer billige boliger og at varetage den almene boliginteresse, hvilket er uforeneligt med en ret til frit at opskrive grundfondsbeviserne efter de almindelige konjunkturbestemte ejendomsværdistigninger.

For de nuværende beboere vil Vibevængets beslutning i 2017 medføre en eksorbitant gevinst. Selv hvis vedtægtens § 7 generelt måtte give hjemmel til løbende opskrivninger, kan KAB derfor modsætte sig den konkrete opskrivning under henvisning til formålsbestemmelsen i § 1, stk. 2.

KAB er i vedtægten tillagt en væsentlig indflydelse, jf. §§ 1, 2, 26, 31, 33, 34 og 43, og KAB's og Vibevængets formål er ikke at skabe grundlag for, at boliger kan omsættes spekulativt til stadigt stigende priser. Avancer ved overdragelser kan ikke realiseres, men skal komme de almene formål og de resterende beboere til gode.

Vibevænget har udvist en passivitetslignende adfærd gennem årtier, hvilket bl.a. viser, at man tidligere har haft den samme forståelse af vedtægten som KAB.

Det er Vibevænget som juridisk enhed og ikke medlemmerne, der har foretaget frikøbet fra hjemfaldsklausulen. Dette frikøb skete for at varetage medlemmernes interesse i at bevare deres brugsret, men det medfører ikke, at medlemmerne har eller skal have ejerskab til Vibevængets ejendom. Frikøbet er desuden blevet finansieret ved lån med lang løbetid. Vibevænget skal derfor heller ikke have medhold i den subsidiære påstand 1.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår for Højesteret, om Boligselskabet Vibevængets beslutninger den 5. april 2017 om bl.a. opskrivning af grundfondsbeviserne er gyldigt vedtaget. Hovedspørgsmålet er, om beslutningen om opskrivning har hjemmel i Vibevængets vedtægt fra 1980.

Opskrivningen af grundfondsbeviserne, der blev besluttet på grundlag af en valuarvurdering, tilsigtede at afspejle en forsigtigt ansat værdi af ejendommen.

Opskrivningen ønskes i givet fald tilskrevet de enkelte beboeres (medlemmers) konti efter fordelingstal, hvorved opskrivningen vil få karakter af en kursregulering af grundfondsbeviserne, hvis værdi dermed forøges betydeligt, uden at der tilføres grundfonden flere midler. Det er oplyst, at f.eks. et grundfondsbevis på 832 kr. med 2017-opskrivningen vil få en værdi på 619.840 kr.

Vibevænget har navnlig gjort gældende, at vedtægtens § 7, stk. 2, bygger på en forudsætning om, at medlemmernes grundfondsbeviser kan opskrives i takt med, at lejeværdien stiger. Vibevænget har til støtte herfor henvist til, at det i § 7, stk. 2, er anført, at værdien af grundfondsbeviserne, herunder foreløbigt udstedte interimbeviser, ”afhænger af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi”.

Det fremgår imidlertid ikke af § 7, stk. 2, hvad der menes med ”afhænger af”, eller hvad der skal forstås ved ”fremtidige lejeværdi”, men bestemmelsen angår lejeværdien af en bestemt bolig og ikke af ejendommen. Der er endvidere ingen angivelse af, på hvilken måde og under hvilke betingelser en fremtidig stigning i lejeværdi skal kunne påvirke grundfondsbevisernes værdi. En sådan regulering findes i § 9 i tilfælde af, at der er sket fald i lejeniveauet, og i § 21 i tilfælde af, at der er sket væsentlige forbedringer af en bolig eller værdifald i relation til en sådan værdiforøgelse.

Det er i vedtægten ureguleret, hvorledes og under hvilke betingelser der skulle bestå en adgang for medlemmerne til at få kursen på grundfondsbeviset vedrørende deres bolig justeret som følge af generelle konjunkturstigninger i ejendommens værdi, hvilket taler imod, at medlemmerne skulle have krav herpå. Det taler endvidere imod, at medlemmerne skulle have en sådan mulighed for at opnå en kapitalgevinst gennem ejerskab af deres grundfondsbevis, at Vibevænget ifølge vedtægtens § 1 har til formål bl.a. at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige boliger og varetage almene boliginteresser, samt at det i vedtægtens § 25 og § 43 er bestemt, at overskydende provenu ved omprioriteringer eller ved selskabets likvidation skal betales til KAB eller til formål godkendt af KAB. Hertil kommer, at det følger af vedtæg-

tens § 10, at medlemmerne alene har krav på at få tilbagebetalt den indskudte kapital og kun efter eventuel modregning med nærmere angivne krav.

Højesteret tiltræder på den anførte baggrund, at vedtægtens § 7 ikke indeholder selvstændig hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne. Herefter og af de grunde, som landsretten har anført, stadfæster Højesteret dommen i det omfang, den er anket, og frifinder KAB for Vibe-  
vængets påstand 2.

Ved fastsættelse af sagsomkostningerne for Højesteret er der lagt vægt på sagens karakter, det opnåede resultat, parternes interesse i sagen og advokatarbejdets omfang. Der er i den forbindelse tillagt sagens værdi en vis betydning.

### **Thi kendes for ret:**

Landsrettens dom stadfæstes.

KAB s.m.b.a. frifindes for Boligselskabet Vibe-  
vængets påstand 2.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Boligselskabet Vibe-  
vænget betale 625.000 kr. til KAB  
s.m.b.a.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms  
afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.