



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 12. februar 2021

Sag BS-6447/2020-HJR
(2. afdeling)

Ejerforeningen X
(advokat Mikkel Jarde)

mod

A,
B
og
C
(advokat Jens Hessel, beskikket for alle)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 13. februar 2019 (BS-4714/2018-KBH) og af Østre Landsrets 11. afdeling den 18. november 2019 (BS-8841/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jon Stokholm, Jens Peter Christensen, Henrik Waaben, Oliver Talevski og Ole Hasselgaard.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Anbringender

Ejerforeningen X har anført navnlig, at en ændring af fordelingstallet i en ejerforening som udgangspunkt kræver enighed, men efter praksis kan der dog foretages en ændring, hvis det sker på baggrund af en gyldigt vedtaget disposition, herunder f.eks. køb og salg af fællesareal, jf. bl.a. UFR 1980.552 H og TBB

2004.417 V. Ændringen vil i en sådan situation alene være en afledt følge af den gyldige beslutning, og der gælder derfor ikke yderligere krav til vedtagelse. Det gør ikke nogen forskel, om der findes en bestemmelse i vedtægterne om, at ændring af fordelingstallet kræver enstemmighed. Der er tale om en almindeligt gældende regel, og optagelsen af en sådan bestemmelse i vedtægterne kan ikke anses som udtryk for en skærpelse af retsstillingen.

Beslutningen om salg af ejerforeningens loftsarealer på generalforsamlingerne den 14. og 27. juni 2017 skete med det fornødne flertal (kvalificeret flertal), jf. vedtægternes pkt. 7.4. Beslutningen er dermed gyldig, og der kan i overensstemmelse med den nævnte praksis foretages en ændring af fordelingstallet som en konsekvens af denne beslutning. Vedtægternes pkt. 7.5, jf. pkt. 6.1, indeholder ikke en udvidet beskyttelse, der forhindrer vedtagelse af beslutningen med kvalificeret flertal. Hensigten med bestemmelsen er at forhindre, at der træffes beslutninger i foreningen, der vil ændre principperne for fordelingstallet og dermed de enkelte ejeres rettigheder og forpligtelser. Beslutningen om overdragelse af loftsarealet er til foreningens bedste og ændrer ikke ved principperne for fordelingstallet. Den udvidelse af fordelingstallet, som beslutningen nødvendiggør, indebærer ikke en forrykkelse af forholdet mellem de enkelte lejlighedsejere. Der er tale om en helt ubetydelig ændring af foreningens samlede areal, der forøges med ca. 2 %. Det vil have minimal indflydelse på lejlighedsejernes fordelingstal. De ejere, som ikke tilkøber areal, får i øvrigt formindsket deres andel af fællesudgifterne.

Det følger af den dagældende ejerlejlighedslovs § 7 a, at der ved beslutning om indretning af tagboliger på fællesejendom, herunder ved indretning af eksisterende tagetager, kun kan stilles krav om kvalificeret flertal. Bestemmelsen må finde anvendelse i den foreliggende situation, hvor der er tale om indretning af tagboliger til eksisterende medlemmer af foreningen. Det er efter bestemmelsen ikke afgørende, om der ved beslutningen etableres nye boliger. Det afgørende er, at tagetagen anvendes til boliger.

Det vil være i strid med aftalelovens § 36, hvis ejerforeningen bliver afskåret fra at vedtage et frasalg med den i vedtægterne foreskrevne majoritet uden at kunne tilrette fordelingstallet som en konsekvens af beslutningen.

A, B og C har anført navnlig, at et salg af ejerforeningens loftsarealer forudsætter en ændring af fordelingstallet, hvilket kræver enstemmighed, jf. vedtægternes pkt. 7.5, jf. pkt. 6.1. Beslutningen på generalforsamlingerne den 14. og 27. juni 2017 blev ikke vedtaget enstemmigt og er således ugyldig.

Vedtægternes pkt. 7.5 indeholder et udtrykkeligt krav om enstemmighed, hvis fordelingstallet skal ændres, jf. pkt. 6.1. Kravet om enstemmighed gælder uden undtagelser og omfatter også den foreliggende situation, hvor fordelingstallet

ændres som følge af et salg af ejerforeningens areal. Bestemmelsen indebærer en videregående beskyttelse i forhold til almindelige regler.

Det vil dog heller ikke efter almindelige regler være muligt at ændre fordelings-tallet uden enstemmighed, når der ved ændringen sker en forrykkelse af forholdet mellem de enkelte ejeres fordelingstal. I den foreliggende situation vil der ske en sådan forrykkelse, idet salget af ejerforeningens areal til ejerne på fjerde sal medfører en ændring af det samlede fordelingstal i foreningen, hvorved de øvrige ejeres relative stemmevægt i ejerforeningen formindskes i forhold til ejerne på fjerde sal. Det er efter praksis ikke muligt at ændre fordelingstallet uden enstemmighed, når der sker en sådan forrykkelse af retsforholdet mellem ejerne. I UfR 1980.552 H og TBB 2004.417 V skete der ikke nogen forrykkelse af ejernes indflydelse på beslutninger i foreningen.

Den dagældende ejerlejlighedslovs § 7 a angår kun indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen og ikke udvidelse af eksisterende boliger. Dette fremgår af forarbejderne til bestemmelsen og kan i øvrigt ses af formuleringen i den nye ejerlejlighedslovs § 5, stk. 7, som viderefører § 7 a. I § 5, stk. 7, er udtrykket "indretning af tagboliger" blevet ændret til "indretning og efterfølgende salg af tagboliger". Forarbejderne til § 7 a (nu § 5, stk. 7) bekræfter, at der efter almindelige regler ikke kan foretages en ændring af fordelingstal i en ejerforening, hvor der sker en forrykkelse af indflydelsen i foreningen. Med vedtagelsen af bestemmelsen har lovgiver taget stilling til, hvad man vil tillade med kvalificeret flertal, når det gælder indretning af boliger på fællesareal. Det er kun, hvor man indretter nye tagboliger.

Vedtægternes afstemningsregel med krav om enstemmighed kan ikke tilside-sættes med henvisning til aftalelovens § 36. Der skal noget ganske særligt til for at tilsidesætte vedtægtsbestemmelser om stemmeret, og der er ikke grundlag for det i den foreliggende situation.

Højesterets begrundelse og resultat

Generalforsamlingen i Ejerforeningen X traf den 14. og 27. juni 2017 beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at sælge loftsarealer til ejere af lejligheder på fjerde sal, som ønsker at udvide deres lejlighed med loftsarealer. Beslutningen er af generel karakter og omfatter alle loftsarealer, hvor der i ejendommene kan være mulighed for at udvide fjerde sals lejligheder med loftsarealer. Sagen angår gyldigheden af generalforsamlingens beslutning.

For ejere af lejligheder på fjerde sal, som køber et loftsareal, indebærer beslutningen, at deres fordelingstal bliver forhøjet. Summen af fordelingstal i foreningen bliver dermed også forhøjet. Som konsekvens heraf bliver de andre ejeres stemmevægt formindsket, uden at dette i beslutningen er betinget af den enkelte ejers samtykke.

På den baggrund finder Højesteret, at beslutningen indebærer en ændring af fordelingstal, der kræver enstemmighed efter vedtægternes pkt. 7.5, jf. pkt. 6.1.

Generalforsamlingens beslutning er ikke omfattet af den dagældende § 7 a (nu § 5, stk. 7) i ejerlejlighedsloven om oprettelse af nye ejerlejligheder i tagetager. Beslutningen indebærer som nævnt foran, at forholdet mellem ejerlejlighedsejernes fordelingstal forrykkes til skade for de ejere, der ikke køber et loftsareal. Højesteret finder, at den mindretalsbeskyttelse, der følger af kravet om enstemmighed i henhold til vedtægternes pkt. 7.5, jf. pkt. 6.1, i det foreliggende tilfælde ikke er urimelig, og at der derfor ikke er grundlag for at tilsidesætte vedtægternes krav om enstemmighed efter aftalelovens § 36.

Højesteret tiltræder herefter, at beslutningen er ugyldig, og stadfæster landsrettens dom.

Sagsomkostninger for Højesteret til dækning af As, Bs og Cs udgifter til advokat fastsættes til 175.000 kr. Sagsomkostningsbeløbet skal indbetales til Højesteret, der efter dækning af udgifterne til fri proces afregner med retshjælpsforsikringen.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Ejerforeningen X betale 175.000 kr., som indbetales til Højesteret.

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