



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 18. november 2019

Sag BS-8841/2019-OLR
(11. afdeling)

B,
C og
A
(alle advokat Jens Hessel)

mod

Ejerforeningen X
(advokat Niels Wegener)

Københavns Byret har den 13. februar 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-4714/2018-KBH).

Landsdommerne Ole Græsbøll Olesen, Nikolaj Aarø-Hansen og Inge Birgitte Møberg (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B, C og A, har gentaget deres påstand om, at indstævnte, Ejerforeningen X, dømmes til at anerkende, at beslutningerne på dens generalforsamlinger den 14. juni 2017 og den 27. juni 2017 om frasalg af loftsarealer er ulovlige og ugyldige.

Ejerforeningen X har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Ejerforeningen består af 234 lejligheder, hvoraf ca. 40 er fjerdesalslejligheder.

Ejerforeningen købte med overtagelsesdag den 1. januar 2001 nogle garageanlæg. Skøde herom blev anmeldt til tinglysning, men dette skøde blev i flere omgange afvist fra tingbogen, herunder den 25. november 2003 med den begrundelse, at der manglede *"legitimation for køber E/F X, herunder at købet er vedtaget på generalforsamling med kvalificeret flertal (2/3)."*

Af Ejerforeningen X's vedtægter som vedtaget af foreningens generalforsamling den 21. februar 2006 fremgår blandt andet:

"2.0 Formål

2.1 Foreningens formål er at administrere og varetage fælles anliggender vedrørende ejendommene matr. m ... og ... Valby.

...

5.0 Medlemmer

5.1 Enhver ejer af en ejerlejlighed i ejendommene matr. nr. ... og ... Valby er automatisk medlem af foreningen, der på den anden side ikke har andre medlemmer.

6.0 Fordelingstal

6.1 Til hver af de på vedhæftede liste over "Fordelingstal for lejligheder i X pr. 1. oktober 2005" opførte i alt 234 ejerlejligheder er knyttet de ligeledes på listen angivne forelingstal.

7.0 Generalforsamlings beslutningsmyndighed

7.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

7.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan, med mindre andet er bestemt i nærværende vedtægt, af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den trufne afgørelse medmindre formålet med beslutningen ellers ville forspildes.

7.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de afgivne ja og nej stemmer.

7.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at mindst halvdelen af de stemmeberettigede, regnet efter fordelingstal, er til stede, og at mindst 2/3 af disse stemmer for. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af disse stemmer for forslaget, afholdes ny

generalforsamlingen inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

7.5 Forslag om nærværende forenings opløsning samt om ændring af vedtægternes § 2, 5, 6, 21, 26, 27 og 31 samt nærværende § 7, kan kun vedtages ved enstemmighed blandt de fremmødte, jfr. § 7.4.

...

9.0 Indkaldelse til generalforsamling

9.1 Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Til ordinær generalforsamling dog mindst 14 dages varsel.

...

10.0 Emner til generalforsamlingens dagsorden

10.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til administrationen senest den 2. januar.

...

12.0 Referat af generalforsamlingen

12.1 Bestyrelsen fører referat af generalforsamlingen, hvilket underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

12.2 Referatet udsendes inden 4 uger efter generalforsamlingen til foreningens medlemmer til orientering.

...

13.0 Bestyrelsens medlemmer

...

13.2 Bestyrelsen, der består af 5 medlemmer, vælges af generalforsamlingen. Desuden vælges 3 suppleanter. Formanden vælges af bestyrelsen.

...

15.0 Bestyrelsens mandat

15.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender hvilket skal ske i overensstemmelse med lovgivningen, nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

15.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for en god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen har ansvaret for, at der føres et forsvarligt regn-

skab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

15.3 Bestyrelsen er bemyndiget til at antage den nødvendige medhjælp.

...

21.0 Hæftelse

21.1 De af ejerforeningen afholdte udgifter fordeles, med mindre andet er bestemt i nærværende vedtægt, på foreningens medlemmer efter fordelingstal.

...

27.0 Pulter- og kælderrum

27.1 Brugsretten til pulter- eller kælderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og vil derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke."

Af et bilag til vedtægterne fremgår de enkelte lejligheders areal og lejlighedernes fordelingstal som omtalt i vedtægternes pkt. 6. Det fremgår, at fordelings-tallet for lejlighederne med sædvanlig afrunding er fastsat som det nærmeste hele tal, der svarer til 1/10 af lejlighedens areal målt i kvadratmeter.

På et bestyrelsesmøde i ejerforeningen den 28. april 2014 blev det blandt andet besluttet at undersøge loftet for eventuelle forhindringer for taglejligheder, at der skulle indkaldes til et møde for fjerdesalsbeboere, der kunne være interesserede i at "udvide opad", og at H skulle undersøge økonomien sammenholdt med taglejligheder, og herefter kunne der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med afstemning om projektet i efteråret.

Af et referat af bestyrelsesmøde den 27. maj 2014 fremgår blandt andet, at det vedrørende tagprojektet blev besluttet, at prisen pr. kvadratmeter skulle fastsættes til 4.000 kr., at interesserede pr. lejlighed skulle betale et depositum på 5.000 kr. til udgifter til undersøgelser vedrørende udvidelse af fjerdesalslejlighederne, at dette beløb ikke ville blive tilbagebetalt, hvis ejeren trak sig ud af projektet, og at det på det efterfølgende bestyrelsesmøde skulle besluttet, om der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for at træffe beslutning om tagprojektet, eller om dette skulle behandles på den ordinære generalforsamling det efterfølgende forår.

Af brev af 10. juni 2014 fra Wind Administration ApS til B fremgår blandt andet:

"Ejerforeningen X – evt. køb af loftsareal

Som det måske er dig bekendt afholdtes der beboermøde den 24. april 2014 i anledning af bestyrelsens overvejelser vedrørende en eventuel tagudskiftning. I forbindelse hermed blev bestyrelsen pålagt at undersøge muligheden for et helt eller delvist frasalg af loftsarealerne til de øverst beliggende lejligheder, således at de pågældende ejere derved får mulighed for en lejlighedsudvidelse og at foreningen derved opnår en indtægt. En indtægt i form af dels et engangsbeløb og dels gennem et fordelingstal, således at de frasolgte arealer derved bidrager til den løbende drift.

Apropos indtægt er bestyrelsen nået til enighed om, at man – med forbehold for generalforsamlingens endelige godkendelse – vil tilbyde arealerne til en pris svarende til kr. 4.000 pr. m² og med et fordelingstal svarende til kr. 0,1 pr. m². Køber man eks. et areal på 25 m², bliver prisen med andre ord kr. 100.000, og fællesudgiftsbidraget for de 25 m² vil andrage hvad der svarer til kr. 443 pr. måned ud fra nuværende størrelse a/c betaling.

"Lejlighedsudvidelsen" kan i øvrigt kun ske opad, således at den enkelte ejer "kun" kan købe et areal beliggende lige over pågældende ejers lejlighed. Dette for at undgå evt. nabostridigheder, da de fleste 4. sals ejere erfaringsmæssigt netop har valgt at købe deres lejlighed fordi, den ikke "inkluderer" eventuelle overboere.

Arealerne sælges i øvrigt som de er, d.v.s. "rå" og uindrettede. Er det således nødvendigt det enkelte sted at ændre evt. rørføring e.l., er dette IKKE foreningens problem, men alene købers.

Er du interesseret i at købe et areal på de nævnte vilkår, inviteres du hermed til "særskilt" beboermøde – kun for 4. sals lejlighederne – hvilket afholdes den 24. juni 2014, kl. 19, i Valby Medborgerhus. Beboermødet har til hensigt at få afdækket de forskellige spørgsmål – også af teknisk karakter – der kan opstå i forbindelse med den enkelte ejers overvejelser i relation til et eventuelt køb. Blot til orientering kan det samtidig oplyses, at vi efterfølgende skal have dit eventuelle købstilsagn senest den 15. august 2014, og dette tilsagn vil indebære, at du forpligter dig til at foretage indbetaling af et depositum på kr. 5.000. Mere herom efter beboermødet og i tilfælde af dit eventuelle tilsagn."

Af et referat af bestyrelsesmødet den 25. juni 2014 fremgår om tagprojektet blandt andet, at der var gennemført beboermøde med fjerdesalslejligheder, at der herefter skulle udsendes breve til ejerne af fjerdesalslejligheder, så disse kunne erklære deres interesse i at "bygge op", og at der skulle udarbejdes et udkast til indkaldelse til generalforsamling, herunder en "udførlig økonomisk beskrivelse af økonomien i tagprojektet". Endvidere besluttede bestyrelsen, at

der, sandsynligvis i september, skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

Af referatet fra bestyrelsesmødet den 30. juli 2014 fremgår, at det blev besluttet, at der skulle udarbejdes "en komplet plan", som skulle bruges som beslutningsoplæg på generalforsamlingen, at planen forventedes færdig medio september, og at bestyrelsen skulle gennemgå materialet på enten næste bestyrelsesmøde eller et ekstraordinært møde.

Ved brev af 10. august 2014 erklærede B, at han var interesseret i køb af loftrum.

Af et beboervalgskema – "bindende tilmelding" af 14. oktober 2014 for B's lejlighed, ..., 4. th., udarbejdet af A4 Arkitekter og Ingeniører fremgår blandt andet en tegning over indretningen af et loftsareal på ca. 40 m², B individuelle valg og fravalg mht. at forberede et rårum, og at en foreløbig sammentælling inkl. moms viste, at der ville blive tale om udgifter for ca. 263.720 kr. I et tilsvarende skema for S's lejlighed, ..., 4. th., dateret den 13. maj 2015 er den foreløbige sammentælling på ca. 147.140 kr.

Af referatet fra bestyrelsesmødet den 28. januar 2015 fremgår blandt andet vedrørende diskussionspunktet "Udfaldet af den ekstraordinære generalforsamling om tagudskiftning":

"Udfaldet af den ekstraordinære generalforsamling vedrørende tagudskiftning drøftedes. Bestyrelsen accepterer naturligvis den trufne beslutning, men fastholder at vi jf. ekspertudsagn fortsat bør udskifte taget inden 2022. Dette vil dog som udgangspunkt være op til den fremtidige bestyrelse at arbejde videre med samt spare op til. Det besluttedes dog at sikre at der er hjemmel for at fortsætte opsparingen."

Af et mødereferat vedrørende et møde den 12. august 2015 med Eric Prescott, A4, fremgår:

- "...Eric bemærkede at vi nok havde brugt for meget tid på 4. salslejlighederne fremfor at fokusere på selve grunden bag overhovedet at udskifte taget, grundet den store interesse der var for frasalg af loftsområder på beboermødet i efteråret. Fremadrettet bør der fokuseres mere på hvorfor taget skal udskiftes.
- Som løsning på dette foreslog Eric at lave en besigtigelse af taget og tage billeder for at dokumentere problemstillingerne. Dette vil han sætte sammen i en samlet præsentation, der giver et bedre billede af tagets aktuelle udfordringer, og som kan sendes til beboerne som oplæg til næste ekstraordinære GF. Eric skal ikke have noget for dette arbejde

såfremt projektet godkendes (hvis ikke vil han dog skulle have 10-15.000 for det).

...

- Det foreslås at afklare spørgsmål vedr. inddragelse af loftsarealer inden en evt. afstemning herom, for at sikre at vi rent juridisk kan frasælge disse arealer.
- Det bemærkedes, at vi evt. også kunne overveje at udvide muligheden for 4. sals byg-op projekter til også at omfatte loftet hen over naboer ved samtykke, da dette evt. kunne forøge indtægten på frasal, men kun relevant såfremt byg-op projekter vedtages.

...

- Vi drøftede en fiktiv tidsplan, der kunne se ud som følgende:
 - Alm GF i februar 2016, hvor der gives tilladelse til at genfremsætte forslaget
 - Udsendelse til alle beboere af ny finansieringsmodel udarbejdet af Per samt tilstandsbeskrivelse udarbejdet af Eric.
 - Ekstraordinær GF i f.eks. marts 2016 hvor Eric går mere i dybden med selve tilstanden af taget, og vi er bedre forberedt på de spørgsmål der kan komme + principiel beslutning om der kan arbejdes videre med frasal til 4. sale.

..."

Af et referat af bestyrelsens møde af 19. august 2015 fremgår blandt andet.:

"Ang. taget:

- Der var opbakning til at arbejde videre med A4 som rådgiver på tagprojektet. Bestyrelsen vil gerne gøre brug af Erics tilbud om at lave et samlet materiale om tagets tilstand (til en pris af højst 15.000 hvis projektet falder igen).
- Der var opbakning til at den økonomiske model for tagudskiftningen skal forbedres i samarbejde med H, så der er fuld klarhed og enighed om finansieringen, herunder H's honorar mv.
- Det besluttedes at vi orienterer beboerne om ekstraordinær generalforsamling ang. tagudskiftning (f.eks. i marts) på den ordinære generalforsamling."

Af et referat af bestyrelsens møde den 25. januar 2016 fremgår blandt andet:

"-Mht. udbyttet af byg-op projektet, kender vi ikke det endelige udbytte endnu da det afhænger af hvilke projekter der kan lade sig gøre, og dette ser ud til at blive mellem 10 og 20 % af tagets pris.

-Karsten ser på seneste udkast til Q&A."

Den 12. februar 2016 indkaldte bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 9. marts 2016. Af indkaldelsen fremgik, at bestyrelsen under henvisning til et vedlagt budget foreslog gennemførelse af tagudskiftning inden for en samlet beløbsramme på ca. 22,8 mio. kr.

Indkaldelsen var blandt andet vedlagt et bilag med en redegørelse fra bestyrelsen. Heraf fremgik blandt andet:

”Denne skrivelse har til formål at orientere om denne afstemning og om konsekvenserne af at udskifte vs. at vente. Helt overordnet har bestyrelsen – ud over nedennævnte – lagt det meget tætte afstemningsresultat fra januar sidste år til grund for generalforsamlingens stillingtagen på ny.

...

Hvad stemmer vi om?

Det der skal stemmes om er, hvorvidt der kan gives mandat til at bestyrelsen igangsætter et projekt til gennemførelse indenfor rammerne af, hvad der i finansieringsbudgettet er afsat, i alt kr. 19.796.131, alternativt kr. 23.975.756 inkl. facaderenovering jf. nedennævnte.”

Indkaldelsen var herudover blandt andet vedlagt materiale om et referenceprojekt vedrørende Andelsboligforeningen Molbech fra A4.

Indkaldelsen var endvidere blandt andet vedlagt et bilag med spørgsmål og svar om tagudskiftningen. Heraf fremgik blandt andet:

”5. Ang. taglejligheder

5.1. Vil der i forbindelse med tagudskiftningen blive udvidet med lejligheder på loftet?

Svar: Det er blevet foreslået at 4. sals beboere kan tilkøbe loftsareal over egen lejlighed, men frasalg af fællesarealer skal i så fald godkendes på en generalforsamling.

5.2. Hvad er fordelene for mig, hvis der udvides med taglejligheder?

Svar: For det første bliver det samlede fordelingstal i ejerforeningen større, så du slipper med en mindre månedlig ydelse i al tid fremover. Dernæst bidrager frasalget af loftareal til at nedbringe den totale pris for tagudskiftningen med op til 10 % måske endda mere, hvilket derfor også vil reducere din forventede månedlige ydelsesstigning. Da taglejligheder skal fuldisoleres, vil de også bidrage til at nedbringe varmeforbruget i ejendommen.

5.3. Kan jeg miste mit loftsrumsrum?

Svar: Nej. For at kommunen skal kunne godkende et eventuelt taglejlighedsprojekt, skal alle lejligheder der aktuelt har et loftsrumsrum tilknyttet, også fremover have tilknyttet et loftsrumsrum uanset om der frasælges fællesarealer. Ejendommen har aktuelt flere andre fællesarealer (fx tørrelofter og vaske-rum) der kan inddrages til nye loftsrumsrum.

5.4. Kan det være at mit loftsrumsrum skal flyttes?

Svar: Selvom der skulle udvides med taglejligheder, vil der i langt de fleste tilfælde ikke være tale om at dit loftsrumsrum skal flyttes. Og hvis det er tilfældet, vil du få hjælp til at flytte dine ting og indrette på ny. Et nyt loftsrumsrum skal endvidere altid kunne tilgås fra din nuværende bagtrappe."

Af et resumé af et bestyrelsesmøde den 31. marts 2016 samt generel orientering fremgår blandt andet:

"Status på tagprojektet

- * Som besluttet på den ekstraordinære generalforsamling 9. marts 2016, skal ejendommen have nyt tag. Bestyrelsen har derfor igangsat det indledende arbejde, forud for at igangsætte dette.
- * Først og fremmest arbejder bestyrelsen med finansieringsmodellen, herunder i særdeleshed fælleslånet. Tre banker er blevet kontaktet siden den ekstraordinære generalforsamling, og ingen vil give fælleslån, uden at dette hæftes personligt og pro rata efter fordelingstal fremfor igennem ejerforeningens formue, jf. paragraf 21. i vedtægterne. Bestyrelsen arbejder derfor på et udkast til en alternativ formulering af det tilbagetrukne forslag til vedtægtsændring, således at vedtægtsændringen for eksempel kun knytter sig til et tagprojekt. Der vil komme mere information om dette, og på et tidspunkt skal der stemmes om et alternativt forslag til vedtægtsændring.
- * Bestyrelsen gør opmærksom på, at det eneste alternativ til at optage et fælleslån er at beløbet opkræves kontant af beboerne, hvilket vi ikke kan se skulle være til nogens fordel.
- * 27 lejligheder har udvist interesse for at foretage taglejlighedsprojekter. Bestyrelsen vil gerne igen understrege, at en forudsætning for taglejligheder er at samtlige lejligheder fortsat har adgang til et pulterrum. Der vil komme mere information ud om dette, når vi har et udkast til plantegning over de foreslåede taglejligheder.

...

* Bestyrelsen besluttede at forøge den tidligere besluttede frasalgspris pr. m2 for fællesarealer til eventuelle taglejligheder til 4.500 kr. pr. m2, for at følge alm. prisudvikling. Det er fortsat bestyrelsens holdning, at dette er en fornuftig pris i forhold til at tiltrække interesserede, som hverken er for dyr eller for billig."

Den 8. april 2016 modtog ejerforeningens bestyrelse en e-mail fra Klaus Ølgaard, der ønskede at byde ind med flere mulige entreprenører som købere af et projekt om køb af tagetagen.

Ejerforeningens medlemmer modtog endvidere 21. september 2016 et tilbud fra Bolig Invest ApS om at købe ejerforeningens loftsareal for 4 mio. kr., svarende til en pris på 5.000 kr. pr. kvadratmeter blandt andet på betingelse af, at selskabet skulle lave nyt tag på ejendommen og male opgangene efter afslutning af projektet.

Tilbuddet blev drøftet på et bestyrelsesmøde den 28. september 2016. Af referatet fra mødet fremgår herom blandt andet:

"O arbejder til dagligt med netop ejendomsudvikling, og har derfor indsigt i typen af henvendelse (O er ikke byg-op kandidat). O har undersøgt selskabet, og personen bag, og hæfter sig ved at der er tale om et firma fra 1980'erne, som for nyligt er overgået til den pågældende person, der endvidere har en række af konkurser bag sig. Der er med vis sandsynlighed tale om en virksomhed der indgår usikre aftaler, og som vil forsøge at bygge taget så billigt som muligt (f.eks. ved hjælp af udenlandsk arbejdskraft), og derefter opløse sin virksomhed for at undgå krav i tilfælde af mangler. Dette er meget forskelligt fra A4, som netop forsøger at bygge et tag med en langtidssikret garanti.

O mener ikke at tilbuddet kan betale sig for BoligInvest, med mindre de tilkøbte kvadratmetre benyttes som udlejningsmål. I den forbindelse bemærker H, at det med al sandsynlighed ville føre til at 4. sals lejlighederne påberåber sig vetoret imod et sådan projekt, da det kan forringe deres lejligheds værdi betydeligt at have udlejningsmål (eller for den sags skyld kollegieværelser), ovenpå. Endvidere bemærker H, at ejerforeningen i det tilfælde kunne risikere at blive sagsøgt af de 4. salslejligheder, hvis salgsværdi måtte påvirkes.

Bestyrelsen besluttede derfor, at Per skriver et udkast til et brev, der på samme vis omdeles til samtlige beboere.

Af et resumé af bestyrelsesmødet den 29. september 2016 samt generel orientering fremgår blandt andet:

” • Bestyrelsen drøftede sammen med administrator, og en beboer der til daglig arbejder med ejendomsudvikling, det brev som samtlige beboere for nyligt har modtaget fra Bolig Invest. Der vil blive fremsendt et nyt brev til samtlige beboere ang. bestyrelsens synspunkter på dette.

• Bestyrelsen har i samarbejde med de resterende problemområder i forbindelse med frasalg af loftsareal opnået enighed om en ny plan, hvorigennem størrelsen på loftsrum som udgangspunkt forbliver uforandret. Som følge af dette udarbejdes der en ny tegning, hvorpå fremtidige loftsrum fremgår.

Såfremt dit loftsrum ligger i et af de områder, som vi foreslår at frasælge, behøver vi dit tilsagn til at vi kan flytte dit loftsrum. Bestyrelsen har derfor sammen med administrator udarbejdet en tilsagnsskrivelse, som snarligt vil blive fremsendt.

Dit loftsrum vil som udgangspunkt ikke kunne reduceres i størrelse, og ej heller flyttes til anden opgang, som følge af dit samtykke til tilsagnet.

• Der er nu 22 tilmeldte lejligheder i frasalgsprojektet, hvilket kan medføre en reduktion af prisen på tagudskiftningen på ca. 20%.”

Ved brev af 13. oktober 2016 til alle ejere i foreningen afviste bestyrelsen tilbudet fra Bolig Invest ApS med blandt andet følgende begrundelse:

”Helt overordnet anser bestyrelsen ikke henvendelsen for at være tilstrækkelig seriøs, begrundet med:

- Henvendelsen karakteriseres helt overordnet som "utraditionel". En seriøs henvendelse med samme budskab burde tilgå bestyrelsen, som beslutningsorgan under generalforsamlingen og i øvrigt som repræsentant for ejerne. Alternativt burde henvendelse tilgå vor administrator.
- En ejer i ejendommen, der arbejder for en ejendomsudvikler og som ikke selv er interesseret i at etablere en taglejlighed, har gransket henvendelsen, herunder selskab og personen bag. Der er tale om en efter pågældende ejers opfattelse besynderlig virksomhedskonstruktion, og personen bag virksomheden har flere konkurser på CV'et. Virksomheden har eksisteret siden 1986, men er først for nyligt blevet overtaget af førømtalte person.
- Førømtalte ejer er i øvrigt også af den opfattelse, at der ikke kan være tale om et tilstrækkeligt fordelagtigt tilbud, da tilbuddet set med projektudvikler-øjne ikke hænger sammen rent økonomisk, med mindre at alt arbejde udføres gennem billige håndværkere og derfor uden nødvendig kvalitetssikring. Alternativt at casen handler om at drive udlejning fra i så fald 5. sals lejligheder, hvilket vil volde betydelige problemer i relation til nedennævnte.

Derudover henleder bestyrelsen på følgende:

- I tilfælde af etablering af særskilte lejligheder ovenover 4. sals lejligheder, herunder eks. med udlejning til følge, vil det betyde erstatningssager fra flere af 4. sals lejlighederne, da disse ejere netop har købt deres lejlighed fordi, lejligheden er øverst beliggende. Sådanne erstatningssager rettes i givet fald mod ejerforeningen, da denne i givet fald ændrer på ejerforeningens oprindelige konstruktion. I tilfælde af udlejningsvirksomhed fra i så fald 5. sals lejlighederne, kan det medføre uoverskuelige konsekvenser i tilfælde af husordenssager, da disse i givet fald reguleres efter andet lovgrundlag end ejerforeningens.
- Der er truffet generalforsamlingsbeslutning om gennemførelse af tagudskiftning, og i relation hertil er der indgået rådgiverkontrakt med A4 Arkitekter & Ingeniører, hvilket i givet fald vil udløse erstatningsudbetaling til A4. I samme moment kan en tilsidesættelse af generalforsamlingsbeslutningen i sig selv udløse tvister internt."

Af e-mail af 30. november 2016 fra advokat Niels Wegner til H fremgår blandt andet, at advokaten vurderede, at der ikke var et klar svar på, om det påtænkte frasalg af loftsarealer til ejere af fjerdesalslejligheder og dermed ændring af fordelingstallet krævede enstemmighed eller kvalificeret flertal på generalforsamlingen. Advokaten anførte endvidere, at et frasalg på grundlag af et kvalificeret flertal med stor sandsynlighed ville medføre, at dem, der havde stemt mod, ville forfølge sagen.

Af e-mail fra samme dag fra D til H med kopi til bestyrelsen fremgår blandt andet, at han syntes, at foreningen i stedet for at løse problemerne forlods burde håndtere disse efter "*tilgivelseslæren*", og at en eventuel erstatning efter hans opfattelse ville blive fastsat til 0 kr., da ingen på nogen måde kan lide et tab.

Hertil svarede advokat Niels Wegner blandt andet, at hans vurdering ikke var mejslet i sten, at han i sin oprindelige indstilling hældte mest til, at det ikke krævede enighed, men alene kvalificeret flertal, men at spørgsmålet ikke er "*helt sort og hvidt*", og at det mod protest fra få medlemmer burde kunne forsvares at gennemføre projektet med et kvalificeret flertal.

Af referat af bestyrelsesmødet den 30. november 2016 fremgår blandt andet, at det blev besluttet at tilrette en såkaldt "Q&A" vedrørende taglejlighedsprojektet.

Af en korrespondance fra januar 2017 fremgår, at selskaberne Copenhagen Living Group og Tagbolig.nu ApS begge gav udtryk for at være interesseret i at erhverve foreningens tagareal, men at dette blev afslået med den begrundelse, at foreningen havde valgt at benytte samme leverandør som til selve tagudskiftningen.

Af referatet af den ordinære generalforsamling den 1. februar 2017 fremgår under punktet eventuelt blandt andet, at der var en drøftelse af, om bestyrelsen havde mandat til de afholdte udgifter på ca. 500.000 kr. til tagprojektet, at der var kritik af prisen på 4.500 kr. pr. kvadratmeter, at det blev oplyst, at der ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på afstemning om projektet, idet bestyrelsen forventede salg af 15 byg op-projekter til en samlet indtægt på ca. 4 mio. kr.

Det fremgår blandt andet af referatet af et bestyrelsesmøde den 9. februar 2017, at bestyrelsen mente, at det ikke kunne lade sig gøre frasælge loftsarealerne til andre end fjerdesalsbeboerne, og at de derfor ikke kunne frasælges på markedsvilkår, men til den pris, der kunne lokke et passende antal mulige købere til, og at alternativet ville være en pris på 0 kr. pr. kvadratmeter.

Af et resume af dette bestyrelsesmøde samt generel orientering fremgår følgende:

"...

- Der blev stillet spørgsmål til, om bestyrelsen har mandat til at bruge et større beløb på at forberede et frasalgprojekt. Bestyrelsen har aldrig regnet med andet var tilfældet, da dette var bestyrelsens opfattelse efter tagprojektet blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling sidste år. Bestyrelsen anser det for at være i ejerforeningens bedste interesse at bruge disse midler på at forberede et velfunderet oplæg, og bemærker endvidere, at hele beløbet dækkes af byg-op projektet, såfremt dette vedtages.
- Salgsprisen for loftsarealerne blev også påpeget som værende for lav. Bestyrelsen, hvoraf 4 medlemmer ikke ønsker at deltage i byg-op projekt, er af den holdning, at prisen giver udtryk for det faktum, at arealerne ikke kan sælges på almindelige markedsvilkår, da det kun er eksisterende 4. sals ejere, der kan byde på arealerne. Alternativet ville være at sælge til nye lejligheder, hvilket bestyrelsen ikke tror kan lade sig gøre juridisk. Prisen på 4.500 kr. Pr. m² er derfor et kompromis, som på den ene side sikrer at ejerforeningen ikke får kr. 0 for arealerne, og på den anden side gør det attraktivt for byg-op projekter. Som det er tilfældet nu, har flere byg-op projekter sagt fra, fordi prisen var for høj.

- Bestyrelsen vil nu sætte turbo på, således at vi snart kan komme videre med at udskifte taget samt få besluttet at optage fælleslån, og forhåbentligt kan vi indkaldet til ekstraordinær generalforsamling om dette meget snart. Grundet det juridiske aspekt i afstemningen foreslår bestyrelsen endvidere at afstemningen dirigeres af ejerforeningens jurist."

Af et resume af bestyrelsesmødet den 30. marts 2017 samt generel orientering fremgår blandt andet:

"Der arbejdes i øjeblikket på at der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling om fælleslån samt frasalg af tagarealer til tirsdag d. 16. maj. Beslutningsmaterialer vil blive fremsendt forinden."

Af et referat af samme møde fremgår blandt andet, at det blev besluttet at gennemføre en afstemning om de daværende 15 tagprojekter, og en afstemning om et mandat til bestyrelsen til at gå videre med yderligere projekter.

Den 6. april 2017 fremsendte ejendomsmæglerfirmaet Nybolig Enemærke & Luthoft i Valby en vurdering af loftsarealet i foreningen. Heraf fremgår blandt andet, at vurderingen var sket på baggrund af en besigtigelse samme dag. Af et opstillet priseksempel fremgår blandt andet, at den samlede pris for et loftsareal inkl. køb til 4.500 kr. pr. kvadratmeter og istandsættelse til 10.000-15.000 kr. pr. kvadratmeter vil ligge i spændet mellem 14.500 og 19.500 kr. pr. kvadratmeter. Endvidere fremgår, at den gennemsnitlige salgspris pr. kvadratmeter i foreningen i 2016 var 34.129 kr., at loftsarealet vil koste ca. ½ pris, at dette "passer godt med markeds niveauet", og at prisen for det vurderede loftsareal herefter blev vurderet til 4.500 kr.

Dagen efter underskrev P som ejer af lejligheden ..., 4. th., en betinget købsaftale vedrørende et loftsareal på 41 kvadratmeter til en kvadratmeterpris på 4.500 kr.

Den 23. maj 2017 udsendte bestyrelsen en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2017. Det var heri blandt andet anført, at der på generalforsamlingen blandt andet skulle træffes afgørelse om frasalg af loftsarealer til ejerne af de fjerdesalslejligheder, der havde indgået betingede købsaftaler, og om bemyndigelse af bestyrelsen til at indgå aftale om yderligere frasalg. Endvidere fremgik:

"Frasalg vil medføre en ændring af fordelingstallet for de ejere på 4. salen, der køber en andel af loftsarealet, vil frasalget medføre en ændring (stigning) af deres individuelle fordelingstal modsvarende det tilkøbte areal. For de øvrige ejere sker der ikke en ændring af disses individuelle forde-

lingstal, hvorfor deres fordelingstal og dermed samlede andel af fællesudgifterne falder. Generalforsamlingen godkender denne tilpasning af fordelingstallene.”

Indkaldelsen var vedlagt en oversigt over otte medlemmer, der havde indgået betingede overdragelsesaftaler. Endvidere var fremlagt en oversigt over en række andre potentielle frasalge og et bilag om spørgsmål og svar om fælleslån og taglejligheder. Af det sidstnævnte bilag fremgår blandt andet:

”2.1 Hvorfor foreslår I at frasælge fællesarealer?

På vores lofter findes der en del kvadratmetre, primært tørrelofter og gamle vaskerum, der står ubenyttede hen, og derfor ikke har nogen økonomisk værdi for ejerforeningen, som det er nu. Samtidigt er tagudskiftningen, der beløber sig til kr. 27 mio., det dyreste projekt ejerforeningen nogensinde har gennemført. Ved at gennemføre et frasalge af tagarealer og etablere taglejligheder (byg-op for 4. salslejligheder) kan vi dermed opnå en delvis finansiering af den samlede udgift, således at omkostningen af tagudskiftningen for den enkelte lejlighed bliver reduceret.

2.2 Kan man ikke bare bygge taget, og så sælge fra?

En helt naturlig del i at udvikle taglejligheder i dag, er at der indgår fremspring fra taget som fx. karnapper og tagterrasser. Bygger man først taget, skal man derfor til at rive dele af det ned igen, i det øjeblik det konverteres til nye taglejligheder. Dertil kommer, at den langt største udgift i forbindelse med både at etablere et nyt tag og bygge taglejligheder er, at der op sættes stillads. Ventede man med at bygge taglejligheder, ville der derfor skulle sættes stillads op foran folks vinduer to gange, og dette ville endvidere fordyre de nye taglejligheder betragteligt.

2.3 Hvad er fordelene for mig, hvis der udvides med taglejligheder?

For det første bidrager frasalget af loftsarealer til at nedbringe den totale pris for tagudskiftningen, afhængig af hvor mange 4. sals lejligheder, der indgår i projektet. Dernæst bliver den samlede fordelingstal i ejerforeningen større, så vores årlige indtægter via den månedlige opkrævning samlet set stiger. Da taglejligheder i øvrigt skal fuldisoleres, forventes det at den eventuelle ombygning vil bidrage til at nedbringe varmemeforbruget i ejendommen.

2.4 Hvor meget kan vi konkret spare på tagprojektet ved at frasælge?

Lige nu ser det ud til, at der kan gennemføres frasalge for et beløb i størrelsesordenen kr. 2,6 mio., hvilket reducerer tagudskiftningsudgiften med ca. 10%.

2.5 Hvor meget kommer vi til at indkassere yderligere i fællesudgifter igennem et frasalg?

Afhængig af antallet af frasalg forventes det samlet set at kunne indbringe ca. kr. 110.000 ekstra i fællesydelse. For de ekstra penge kan vi f.eks. årligt renoverer 2-3 trappeopgange mere eller udskifte 2 stigstrengene. Såfremt vi ønsker det, kan vi alternativt vælge at reducere opkrævningen til fællesudgifter for alle, men i så fald skal dette besluttet på en generalforsamling.

...

2.9 Hvorfor foreslår I at sælge til beboere på 4. sal?

Når man frasælger loftsarealer kan de enten gå til at oprette helt nye taglejligheder eller som udvidelse til eksisterende 4. salslejligheder. Men hvis man opretter helt nye taglejligheder, pålægger man beboeren på 4. sal at skulle have en overbo. Da nogle kan have valgt at købe deres 4. sals lejlighed netop med henblik på ikke at have overboer, og dette endvidere ville kunne føre til at prisen på lejligheden falder og i så fald muligvis erstatningssager rettet mod ejerforeningen, har vi udelukkende foreslået at frasælge til eksisterende 4. sals lejligheder.

...

2.11 Hvordan er man kommet frem til frasalgsprisen på 4500 pr. m²?

I udgangspunktet var frasalgsprisen en afvejning af dels at kunne opnå en fornuftig pris for vores fællesarealer og dels at gøre det tilpas attraktivt for 4. salene at udnytte muligheden for en udvidelse. Som det er nu, er tagarealerne kr. 0 værd, og lignende projekter er ifølge vores administrator og arkitekt gået for en tilsvarende pris pr. m², og dette blandt andet som følge af, at der vil være store omkostninger for ejerne forbundet med at etablere taglejlighederne ud over en betydelig procesrisiko foruden et ualmindeligt stort arbejde. Der skal blandt andet omdirigeres mange vand- og varmerør, gasrør, el- samt lyslederkabler. Ved fastsættelsen af de kr. 4.500 er der også taget højde for, at arealerne kun kan tilbydes til nuværende 4. sals ejere, og ikke på almene markedsvilkår. Nybolig Enemærke & Luthoft, Valby Langgade, har så sent som i marts 2017 vurderet frasalgsprisen til at være identisk med de kr. 4.500."

Af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2017 fremgår blandt andet:

"Niels Wegener orienterede om, at beslutningen om frasalg og bemyndigelsen til bestyrelsen skal ske med kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens § 7.4. Forslaget blev herefter læst op, og L redegjorde end-videre om baggrunden for forslaget.

Der blev herefter mulighed for at stille spørgsmål, i hvilken forbindelse følgende emner bl.a. blev nævnt:

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan den i indkaldelsen anførte samlede salgspris på ca. 2.600.000 kr. var fremkommet. Det blev i tilknytning hertil oplyst, at den var beregnet ud fra de 8 overdragelsesaftaler, som foreligger underskrevet samt de 3 overdragelsesaftaler med forbehold,

Der blev endvidere fra forsamlingen spurgt ind til salgsprisen på de 4.500 kr. pr. m². H oplyste, at der var blevet indhentet en vurdering fra Nybolig Enemærke & Luthoft Valby, som havde vurderet prisen til 4.500 kr. pr. m², og samtidig har man tillige været i dialog med forskellige aktører i markedet, som også alle har indikeret en salgspris i det niveau. Der blev herefter fra salen gjort bemærkninger om, at man mente, at det var en mindre indtægt, man opnåede, og at indtægten ikke stod i forhold til det man mistede, samt de gener som byg-op-projekterne ville medføre. L præciserede herefter, at det var salgsprisen på de 4.500 kr. pr. m², der ville blive sat til afstemning, og alternativet var, at man ikke kunne opnå en indtægt. H benyttede i øvrigt anledningen til at henvise til drøftelserne om netop prisen pr. m² på foreningens ordinære generalforsamling den 1. februar 2017, i hvilken forbindelse det blev noteret, at ingen — trods opfordringen herom (se evt generalforsamlingsreferatets pkt. 8) — havde fremsendt dokumentation for anden højere prissætning.

Det blev endvidere nævnt, at der i overdragelsesaftalens stk. 12.3 stod ordinær generalforsamling, og ikke ekstraordinær generalforsamling.

Der blev desuden spurgt til forståelsen af fordelingstallet. Niels Wegener præciserede, at det kun var de ejere, som tilkøbte arealer, som vil få et ændret fordelingstal. De øvrige ejere vil forholdsmæssigt beholde deres nuværende fordelingstal.

Der blev i forlængelse heraf gjort gældende fra en ejer, at da forslaget medførte en ændring af en række ejeres fordelingstal, ville afstemningen kræve enstemmighed.

Niels Wegener understregede, at kravet om enstemmighed ved ændring af fordelingstal kun gør sig gældende, når principperne for fordelingstallet ændres. I det foreliggende tilfælde er der imidlertid kun tale om, at enkelte ejere (de berørte 4 sals lejligheder) får ændret deres fordelingstal som en konsekvens af beslutningen om frasalget, og det eneste krav der stilles er, at disse stemmer for forslaget, og er dette opfyldt, kan forslaget vedtages med kvalificeret flertal."

Herefter fremgår blandt andet, at forslagene om frasalg af tagarealerne og om bemyndigelse af bestyrelsen til at foretage yderligere salg blev vedtaget. For begge beslutninger var beslutningen dog ikke endelig efter reglen om 2/3-fler-

tal, og der ville derfor blive indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling inden to uger, hvor forslaget ville blive genfremsat.

Den 15. juni 2017 indkaldte ejendommens administrator til en ny ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 27. juni 2017.

Af referatet af den ekstraordinær generalforsamling den 27. juni 2017, der blev udsendt til medlemmerne den 10. august 2017, fremgår blandt andet, at beslutningerne blev vedtaget endeligt med kvalificeret flertal. Om drøftelserne på generalforsamlingen fremgår blandt andet:

"H henviste til den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 14. juni 2017, på hvilken nærværende forslag blev vedtaget, dog ikke endeligt efter reglen om 2/3, hvorfor forslaget genfremsættes. Der var herefter mulighed for at komme med bemærkninger samt stille spørgsmål forud for afstemningen, i hvilken forbindelse følgende bl.a. blev nævnt:

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til salgsprisen på de 4.500 kr. pr. m², herunder hvorfor den indhentede vurdering fra Nybolig Enemærke & Luthoft Valby ikke var blevet sendt ud sammen med indkaldelsesmaterialet. H oplyste, at man havde valgt at begrænse omfanget af indkaldelsesmaterialet til et minimum for at gøre sagen overskuelig for ejerne. B bemærkede i forlængelse heraf, at han mente, at prisen var for lav. H fandt i den forbindelse på ny anledning til at henvise til drøftelserne om prisen pr. m² på foreningens ordinære generalforsamling den 1. februar 2017, i hvilken forbindelse det blev noteret, at ingen – trods opfordringen herom (se evt. generalforsamlingsreferatets pkt. 8) – havde fremsendt dokumentation for anden højere prissætning.

I tilknytning hertil blev det fra bestyrelsen nævnt, at der var mange 4. sals ejere, der var sprunget fra, og at prisen netop af den grund tilsyneladende ikke var så attraktiv, at samtlige 4. sals ejere stod i kø efter at tilkøbe arealer. Bestyrelsen understregede endvidere, at de 4.500 kr. pr. m² var den salgspris, der var sat til afstemning.

Der blev desuden spurgt til forståelsen af fordelingstallet. Bestyrelsen henviste til den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2017, hvor Niels Wegener havde præciseret, at det kun var de ejere, som tilkøbte arealer, som vil få et ændret fordelingstal. B anfører i forlængelse heraf, at han ønskede følgende ført til referat:

"I forlængelse af ekstraordinær generalforsamling 14/6 2017 fastholdes det, at ændring af fordelingstal skal ske enstemmigt. Der henvises til ejerforeningens vedtægter § 6.1:

Til hver af de på vedhæftede liste over fordelingstal for lejlighed i Toftegårdene pr. 1. oktober 2015 opført i alt 234 lejligheder er tilknyttet de ligeledes på listen angivne fordelingstal.

En ændring af fordelingstal kræver enstemmighed blandt de fremmødte, jf. ejerforeningens vedtægter § 7.5." "

Der er for landsretten fremlagt udskrift på grundlag af en lydoptagelse, som B foretog af den ekstraordinære generalforsamling den 27. juni 2017. Heraf fremgår blandt andet, at B gav udtryk for, at prisen var helt forkert, og at han spurgte, om det var rigtigt, at der ville være mellem en halv og en hel mio. kr. at tjene. Hertil svarede bestyrelsesformanden, at prisen på 4.500 kr. lå fast, idet der ellers ville blive sagt nej, således at tilskuddet til tagprojektet ville bortfalde, og det ville blive dyrere for alle.

Af e-mail af 28. juni 2017 fra B til Mette Pilgaard, Wind Administration ApS, fremgår blandt andet:

"Jeg gav dig et stykke papir som jeg ønskede ført til referat (referat tilkøb 1) Ligeledes spurgte jeg til fordelingstallene efter tilkøb, og fik dette svar i forkortet udgave. (referat tilkøb 2)

...

1 doc

Bedes føres til referat ordret

I forlængelse af ekstraordinær generalforsamling 14/6-2017 fastholdes det, at ændring af fordelingstal skal ske enstemmigt.

Der henvises til ejerforeningens vedtægter § 6.1; "Til hver af de på vedhæftede liste over "Fordelingstal for lejligheder i Toftegårdene pr. 1 oktober 2005" opførte i alt 234 lejligheder er knyttet de ligeledes på listen angive fordelingstal." En ændring af fordelingstal kræver enstemmighed blandt de fremmødte, jf. ejerforeningens vedtægter § 7.5."

2 doc

På spørgsmålet angående de lejligheder der ønskede at tilkøbe, bekræftedes det, at de fordelingstal tilkøbet ville indbringe, ville blive lagt til den nuværende nævner."

Følgende fremgår blandt andet af e-mail af 14. august 2017 fra B til H, Wind Administration ApS:

”På den ekstraordinære generalforsamling 27/6-17 stillede jeg spørgsmål angående fordelingstal og ønskede og blev lovet, at svaret blev ført til referat, med henvisning hertil sendte jeg Mette en mail, Det blev oplyst af dig som dirigent at dette nok skulle blive ført til referat. Nu erfarer jeg at dette ikke er sket, derfor denne henvendelse.

Af e-mail af 16. august 2017 fra H, Wind Administration ApS, til B blandt andet følgende:

”F.s.v.a. det første, er det indskrevet i referatet fra generalforsamlingen den 27. juni 2017. F.s.v.a. det andet er der i samme referat henvist til Niels Wegener’s præcisering jf. generalforsamlingen den 14. juni 2017. At gengive det andet vil med en vis sandsynlighed udfordre beslutningens grundlag – eks. enstemmighed kontra 2/3 flertal – og det kan jeg ikke se nogen grund til henset til netop Niels’ omtalte præcisering. Skulle det gengives, burde det i så fald samtidig fremgå, hvem der konkret bekræftede oplysningen.”

Ved brev af 13. september 2017 rettede advokat Jan Hessel henvendelse til Wind Administration ApS og gjorde gældende, at et salg af tagetagen forudsatte en ændring af fordelingstallet og derfor var betinget af, at forslaget blev vedtaget enstemmigt af de deltagende på generalforsamlingen. Endvidere blev det anført, at ejere med fordelingstal på 148 stemte imod, og generalforsamlingens beslutning om frasalg af tagetagen derfor var ugyldig.

Ved brev af 5. oktober 2017 rettede advokat Jan Hessel henvendelse til advokat Niels Wegener og gjorde gældende, at ejerforeningens bestyrelse var inhabil.

Af en oversigt over sammensætningen af ejerforeningens bestyrelse fremgår, at der i 2016 var tre ud af fem bestyrelsesmedlemmer og en suppleant, som var ejere af fjerdesalslejligheder. I 2017 var tre ud af fem bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter ejere af fjerdesalslejligheder.

Der har været afholdt syn og skøn for byretten, hvor skønsmanden ved skønserklæring af 7. november 2018 har besvaret tre spørgsmål vedrørende prisen for loftsarealerne. Skønsmanden er blevet bedt om blandt andet at oplyse den kontante markedspris eller salgspris af loftsarealerne beliggende X Alle 41, 43, 45 og 47, Y-vej 41, 43 og 47, Z Vej 2, 10 og 16, X Plads 4 og 8 og Æ-vej 7. Prisen skulle oplyses både pr. 17. maj 2017 og pr. datoen for skønssforretningens gennemførelse.

Skønsmanden har i sin besvarelse anført kvadratmeterpriser pr. 17. maj 2017 for loftsarealerne de forskellige lejligheder. Priserne varierer mellem 8.409 kr. pr. m² og 9.420 kr. pr. m². Værdierne af loftsarealerne pr. 26. september 2018 varierer efter skønssmandens besvarelse mellem 9.440 kr. pr. m² og 10.452 kr. pr. m².

Af skønserklæringen fremgår blandt andet følgende om metoden til besvarelsen af ovenstående spørgsmål:

”Vi har ... undersøgt hvad det vil koste at ombygge et råloft til anvendeligt areal. En tilsvarende ejendom i kvarteret har inddraget tagareal til underliggende boliger i 2006/07. Iflg oplysninger blev der betalt kr. 11.500/m² for ombygning fra rårum til beboelsesrum. Vi har indekseret dette beløb til hhv. 2017kvt2 og 2018kvt2 (seneste opgjorte index iht. Danmarks Statistik, byggeomkostningsstatistik i alt for etageboliger). Omregnet giver det følgende beløb:

I 2017 kr. 13.935/m².

I 2018 kr. 14.206/m².

Vi har skønnet et beløb pr. enhed til intern trappe og rådgivning, kr. 120.000 + moms, i alt kr. 150.000 pr enhed.

Vi har undersøgt historiske salgspriser og er kommet frem til, at gennemsnitsprisen i området var følgende:

I 2017 kr. 36.467/m²

I 2018 kr. 38.530/m² Vi vægter ovenstående pris/m² med 0,9 idet arealet vi skal værdiansætte ikke er regulære rum, men rum med skrå vægge.

Vægtet historisk salgspris/m² er følgende:

I 2017 kr. 32.820.

I 2018 kr. 34.677.

Der er risiko forbundet med investering i fast ejendom og denne risiko skal kompenseres ved et afkast på investeringen. Det er relativt små projekter, og dermed skal afkastet i procent være relativt høj i forhold til et stort projekt. Vi har skønnet at en professionel tredjemand ville forvente et afkast på ca. kr. 500.000 for at ville gå ind i et sådan projekt.

For at finde afkastprocenten har vi lavet en modelberegning på baggrund af gennemsnitsareal. Kr. 500.000 svarer til ca. 50%.”

Af skønsmændens erklæring fremgår endvidere følgende besvarelser af spørgsmål IA og IB.

”Spørgsmål IA:

Skønsmændene bedes gennemgå den overdragelsesaftale, der er vedlagt som bilag 6 (der er identisk for samtlige mulige købere) og de vilkår der er gældende for overdragelsen, herunder de nævnte forbehold og de udgifter der påhviler ejerne. Skønsmændene bedes på den baggrund oplyse, hvilken indvirkning på prisen vilkårene i denne aftale har?

Svar på spørgsmål IA:

Det er skønsmændens opfattelse, at overdragelsesaftalen i høj grad er fordelagtig for køber. Såfremt aftale indgås på vilkår i overensstemmel-

se med overdragelsesaftalen bør sælger have et tillæg som kompensation.

...

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken indvirkning på prisen det har, hvis det kun er ejerne af 4 sals lejlighederne nedenunder det pågældende areal, der kan erhverve loftsarealet?

Svar på spørgsmål IB:

Hvis det alene er 4. sals lejlighederne som kan købe, så handles der ikke på markedsvilkår. Sandsynligheden for at opnå en højere pris hvis arealet er udbudt på markedsvilkår, hvor alle har mulighed for at købe (incl. 4. sals lejligheder), er stor."

Der er efterfølgende afholdt supplerende syn og skøn for byretten, hvor skønsmanden ved skønserklæring af 13. december 2018 har besvaret supplerende spørgsmål. Følgende fremgår af skønserklæringen om ombygningsprisen:

"Supplerende spørgsmål IC

Det er i spørgsmål I anført, at det skønnes at koste DKK 13.935 per m², at ombygge loftsarealet og der er i den forbindelse henvist til et enkelt referenceprojekt fra 2006/2007. Skønsmanden bedes oplyse om vilkårene i projektet fra 2006/2007, herunder om det anførte beløb per m² er med eller uden moms? Skønsmanden bedes oplyse, om tagprojektet – der er anvendt som reference – omhandler et samlet tagprojekt udført af en professionel bygherre?

Skønsmanden bedes i det hele fremlægge samtlige oplysninger som skønsmanden har til rådighed om det nævnte referenceprojekt fra 2006/2007.

Besvarelse spørgsmål IC:

Indledningsvis skal skønsmanden oplyse, at kopi af korrespondance vedr. referenceprojekt er vedlagt som bilag til nærværende blanket samt det materiale skønsmanden i øvrigt har fundet om projektet.

Skønsmanden har lagt til grund, at kr. 13.935 er incl. moms.

Skønsmanden har forstået projekter således, at der i lighed med E/F Tofttegårdens projekt stilles et delvist færdigbygget areal til rådighed som den enkelte andelshaver herefter har bygget videre på.

Supplerende spørgsmål ID

Skønsmanden bedes oplyse om prisen for ombygningen per m² (DKK 13.935 per m²) tager hensyn til de omkostninger der vil være for bortfjernelse af de asbestrør der findes flere steder i tagarealet?

Besvarelse spørgsmål 11:

Skønsmanden er ikke kompetent til at prissætte bortfjernelse af asbest-rør eller lignende miljøskadelige stoffer. Ej heller kan skønsmanden forholde sig til hvad det vil koste at omlægge fællesinstallationer såsom fx bredbånd der blev fremvist ved skønsforretning.

Skønsmanden har den opfattelse, at et beløb stort kr. 13.935/m² vil kunne finansiere en stor andel af ombygning fra rårum til det rum som den enkelte ejer må bygge videre på.”

Der er i skønserklæringen henvist til et referenceprojekt fra 2006/2007 vedrørende andelsboligforeningen Molbech. Af e-mailkorrespondance af 4. november 2018 fremgår, at skønsmanden har modtaget data til brug for besvarelsen fra den pågældende andelsforenings bestyrelsesformand.

Forklaringer

B, A, C, D, H og E har afgivet supplerende forklaring.

B har supplerende forklaret blandt andet, at han og **A** rettelig flyttede sammen i hans lejlighed. Han stemte rettelig ikke imod tagudskiftningen, sådan som det står i byrettens gengivelse af hans forklaring. Det skyldtes, at de på det tidspunkt boede i Jettes lejlighed – men han var imod denne. Han deltog rettelig i generalforsamlingen den 27. juni 2017. I dag ved han, at det var ved generalforsamlingen i februar 2017, han fremførte de indsigelser om inhabilitet, som han forklarede om i byretten, idet han fremkom med disse, da **E** gik af. Indsigelserne blev ikke ført til referat. Jette fortalte ham ikke, hvad der blev drøftet på bestyrelsens møder. Referatet af generalforsamlingen den 14. juni 2017 er efter hans opfattelse lavet til det, det skulle bruges til. Efter hans opfattelse var det, advokat Niels Wegner oplyste på mødet meget tåget, og det var derfor han stillede supplerende spørgsmål under den efterfølgende generalforsamling den 27. juni 2017. Han ville godt kunne have stemt for et forslag om salg af tagarealet til en investor eller til fjerdesalslejlighedsejerne, hvis prisen havde været rigtig – dvs. så høj som mulig.

A har supplerende forklaret blandt andet, at hun rettelig først så vurderingen af 6. april 2017 efter den første ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2017. Da ejerforeningen købte garager til ejendommen i 2001-2002, hang det sammen med, at de havde søgt kommunen om støtte til sanering af gården. For at det kunne ske, måtte de eksisterende garagerne, der ejendes af enkelte ejerlejlighedsejere, væltes. Dengang blev fordelingstallet ikke ændret, men alle er med til at betale udgifterne for, at garagerne udgik af forde-

lingstallet. Der er ikke ændret ved fordelingstillene siden oprettelsen af foreningen i 1972. Hun havde ikke noget mod et byg-op-projekt, hvis der havde været en undersøgelse af den reelle pris. En sådan findes ikke. Hun talte med en ejendomsmægler, der mente, at prisen skulle have været mindst 10.000 kr. pr. kvadratmeter. Det er således ikke rigtigt, når det i gengivelsen af hendes forklaring for byretten står, at hun altid havde været imod.

Hun ved ikke, om hun syntes, at det var en god idé at indgå aftalen med A4, og hun har nok protesteret lidt, fordi hun syntes, at firmaets priser var for høje.

Hun var ikke helt enig i bestyrelsens beslutning om ikke at sælge til en investor, men hun mener ikke, at det nødvendigvis skulle være det tilbud, der kom i september 2016, der skulle danne grundlag for et sådant salg. Hun fik besked af H om, at hun skulle holde sin mund, og hun følte også, at hun skulle være loyal over for bestyrelsen. Derfor har hun ikke indbragt nogen af bestyrelsens beslutninger for generalforsamlingen i henhold til vedtægtsbestemmelsen herom.

I 2016 og 2017 var tre ud af fem medlemmer af bestyrelsen ejere af fjerdesalslejligheder. Det har de drøftet på bestyrelsen én gang. Da spurgte H, om man ville kunne sige, at de pågældende var inhabile. De drøftede spørgsmålet, men de andre mente, at de ikke var inhabile, og at de havde ret til at styre "showet". På den ordinære generalforsamling i 2017 var der et medlem, der mente, at bestyrelsen var inhabil og kun arbejdede for sine egne interesser. Hun mener, at det var derfor, at E valgte at træde tilbage som formand.

C har supplerende forklaret blandt andet, at spørgsmålet om bestyrelsens inhabilitet blev rejst af beboere under den ordinære generalforsamling i februar 2017. Han er mod et frasalg af fællesarealet, både til fjerdesalsejerne og til en ekstern investor, da han så ikke længere vil have adgang til tørreloftet. Han stemte mod salget på de ekstraordinære generalforsamlinger.

D har supplerende forklaret blandt andet, at L var ejer af en lejlighed på fjerdesal. Så vidt han ved, var L ikke interesseret i at bygge op. Han synes selv, at han er blevet godt informeret af den daværende bestyrelse om projektet. Der var omfattende bilag, og det var muligt at byde ind, hvis man havde særlige kompetencer. Da han skrev e-mail af 29. november 2016, var han ikke medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen havde inviteret ham til at komme med input, fordi han havde nævnt for bestyrelsen, at han dengang arbejdede som advokat. Han havde ikke bestyrelsens kendskab til sagen, da han skrev som led i en brainstorming. Han husker ikke, at der på den ordinære generalforsamling i februar 2017 skulle have været en drøftelse af bestyrelsesmedlemmernes inhabilitet.

H har supplerende forklaret blandt andet, at han rettelig forklarede, at prisen var 4.500 kr. pr. kvadratmeter loftsareal..

A4 deltog på et møde i november 2016, hvor de skulle fortælle noget om tagets tilstand og om, hvordan udskiftningen skulle foregå. Aftalen om, at A4 skulle være rådgiver, blev indgået den 29. juni 2016. Hvis foreningen skulle ophæve denne, ville foreningen skulle betale erstatning til A4. Det var kun B, der stillede spørgsmål til priserne i februar 2017, og der var heller ingen drøftelser om, hvorvidt bestyrelsens medlemmer var inhabile. Referatet af generalforsamlingen den 14. juni 2017 blev udsendt den 4. juli 2017, og dermed inden for 4-ugersfristen.

Ved udformningen af referater fra generalforsamling må der også tages højde for, at de vil skulle præsenteres for potentielle købere, og at de derfor kan have stor kommerciel betydning. Udsendelsen af referatet af generalforsamlingen den 27. juni 2017 skete først i august 2017, men det skyldtes, at mødet var holdt i en ferieperiode, og at bestyrelsens medlemmer var på ferie. Det er efter hans erfaring stort set umuligt at nå at få udfærdiget et referat af et møde på 14 dage, hvor en ny generalforsamling skal afholdes.

Om korrespondancen af 14. og 16. august 2017 med B vedrørende referatet af generalforsamlingen den 27. juni 2017 har han forklaret, at der var en del korrespondance om udfærdigelsen af referatet. Om sin formulering *"At gengive det andet vil med en vis sandsynlighed udfordre beslutningens grundlag – eks. Enstemmighed kontra 2/3 flertal – og det kan jeg ikke se nogen grund til henset til netop Nils' omtalte præcisering"* har han nærmere forklaret, at han mente, at det udsendte referat var fuldt ud tilstrækkeligt, og at han var klar over, at der var tale om et ømt område. Han kunne ikke selv ændre det, som advokat Niels Wegner havde givet udtryk for på mødet den 14. juni 2017. Han har ikke fortalt bestyrelsesmedlemmer, at de skulle tie stille, eller at de ikke måtte udfordre bestyrelsens beslutninger eller indbringe dem for generalforsamlingen.

Wind Administration ApS administrerer omkring 50 ejerforeninger. Sammenlignet med andre ejerforeningen, er det hans opfattelse, at der fra bestyrelsens side har været et højt informationsniveau, og at der i øvrigt er tale om en harmonisk bestyrelse.

E har supplerende forklaret blandt andet, at det samtidig med, at bestyrelsen besluttede at sætte kvadratmeterprisen op til 4.500 kr., blev besluttet, at beboeren også skulle betale for tagaltan. De fremlagte resumeer af bestyrelsesmøder og artikler fra bestyrelsen er offentligt tilgængelige på bestyrelsens hjemmeside, og de hænges også i opgangene.

Om brevet af 13. oktober 2016 til beboerne om afslaget på tilbuddet fra Bolig Invest ApS har han forklaret, at der ikke kom henvendelser fra beboerne i den anledning. Foreningen modtog herudover to andre lignende henvendelser, men her var problemstillingerne i forhold til ejerne af fjerdesalslejlighederne de samme, så der var heller ikke grund til at gå videre med disse. Det var bestyrelsens medlemmer enige om.

A har ikke bedt om at få vurderinger af købsprisen, men hun har bedt om at få vurderinger af prisen på rådgiveraftalen. Som han husker det, deltog A også i udarbejdelsen af materialet til brug for den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2017. Da generalforsamlingen afviste den ændring af vedtægterne, der ville have givet foreningen mulighed for at optage et fælleslån, ville de enkelte medlemmer i stedet selv skulle finansiere et lån på i størrelsesordenen 80.000 kr. Det var ikke alle, der kunne dette, og en beboer gjorde tidligt opmærksom på, at han i givet fald ville blive nødt til at sælge sin lejlighed. Et frasalg af tagarealerne ville kunne nedbringe foreningens finansieringsbehov.

Han trak sig som formand for ejerforeningen, vist nok kort efter den ordinære generalforsamling i 2017, idet han mente, at det ville være bedst. Der var, så vidt han husker, ikke en drøftelse af bestyrelsens inhabilitet.

I bestyrelsen har det flere gange været oppe vende, at de skulle være opmærksomme på, at der er andre beboere end fjerdesalsejere, og at det ikke kun måtte være fjerdesalsejere, der ønskede at gennemføre byg op-projektet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af ejerforeningens vedtægts pkt. 7.4, at beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, salg af væsentlige dele af disse eller vedtægtsændringer kan vedtages med kvalificeret flertal, hvis mindst halvdelen af de stemmeberettigede er til stede.

Af vedtægtens pkt. 7.5 fremgår, at visse vedtægtsændringer kræver enstemmighed blandt de fremmødte, herunder ændring af vedtægtens pkt. 6.1 om fordelingstal. Denne udtrykkelige bestemmelse må anses for en fravigelse af bestemmelsen i pkt. 7.4 om vedtægtsændringer og giver den enkelte ejerlejlighedsejer en videregående beskyttelse mod ændringer, end hvad der måtte følge af de udfyldende regler på området. Ændring eller fravigelse af bestemmelsen i pkt. 7.5, jf. pkt. 6.1, herunder de fordelingstal, der følger af bilaget til vedtægten, kan derfor – uanset bestemmelsen i vedtægtens pkt. 7.4 – kun ske med samtykke fra samtlige af foreningens fremmødte medlemmer.

De omtvistede generalforsamlingsbeslutninger indebar, at fordelingstallet for de ejere af lejligheder på fjerde sal, som købte et loftsrums, blev forhøjet, ligesom det samlede fordelingstal for alle lejlighederne blev forhøjet med summen af de ekstra fordelingstal for tagrummene. For hver enkelt af de øvrige ejere skete der ikke en nominal ændring af fordelingstallet, men ændringen i det samlede fordelingstal indebar bl.a., at de øvrige medlemmers relative stemmewægt blev formindsket i forhold til de medlemmer med lejligheder på fjerde sal, der købte et loftsrums.

Beslutningerne om frasalgs af loftsarealer på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamlinger afholdt den 14. og 27. juni 2017 blev alene vedtaget med kvalificeret flertal. Da beslutningerne som anført samtidig indebar en afledt vedtægtsændring i form af en ændring af fordelingstallet, der krævede enstemmighed, er beslutningerne ugyldige.

Efter sagens udfald skal Ejerforeningen X i sagsomkostninger for begge retter betale 501.400 kr. til B, C og A. 350.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand i begge instanser inkl. moms, 124.250 kr. til retsafgift og 27.150 kr. inkl. moms til udgifter til skønsmanden. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Ejerforeningen X skal anerkende, at beslutningerne om frasalgs af loftsarealer på de ekstraordinære generalforsamlinger afholdt den 14. og 27. juni 2017 er ugyldige.

I sagsomkostninger for begge retter skal Ejerforeningen X inden 14 dage betale i alt 501.400 kr. til B, C og A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 18-11-2019 kl. 10:01

Modtagere: Appellant B, Appellant C, Advokat (L) Niels Wegener,
Indstævnte EJERFOREN TOFTEGÅRDENE, Appellant A, Advokat (H)
Jens Hessel