



HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 1. september 2021

Sag BS-30911/2019-HJR
(2. afdeling)

Boligselskabet Kastelshaven
(advokat Inger Stokvad Loft)

mod

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

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 18. afdeling den 11. juni 2019 (BS-24304/2018).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Lars Apostoli, Kristian Korfits Nielsen og Rikke Foersom.

Påstande

Appellanten, Boligselskabet Kastelshaven, har nedlagt endelig principal påstand om, at KAB s.m.b.a. skal anerkende, at KAB ikke kan modsætte sig, at Kastelshaven på en generalforsamling kan træffe beslutning om, at grundfondsbeviserne i Kastelshaven kan overdrages for et beløb, der overstiger grundfondsbevisernes nominelle pålydende, fastsat på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den bolig, grundfondsbeviset knytter sig til, således som udviklingen i lejeværdien kan fastsættes på grundlag af de lejeretlige regler om det lejedes værdi.

Kastelshaven har subsidiært påstået, at KAB skal anerkende, at Kastelshaven på en generalforsamling kan vedtage, at grundfondsbeviserne forholdsmæssigt tilskrives den værdiforøgelse, som forbedringer af Kastelshavens ejendom har medført for de enkelte boliger i ejendommen, og/eller at en generalforsamling

kan vedtage at tilskrive hvert medlems konto forholdsmæssigt de afdrag, der er betalt på de oprindeligt i ejendommen indestående lån.

Kastelshaven har endvidere nedlagt påstand om, at de af landsretten pålagte sagsomkostninger nedsættes.

Indstævnte, KAB, har påstået stadfæstelse over for den principale påstand, frifindelse over for de subsidiære påstande og stadfæstelse af landsrettens omkostningsafgørelse.

Ændring af Kastelshavens principale påstand

Kastelshaven nedlagde i ankestævningen følgende principale påstand:

”KAB s.m.b.a. skal anerkende, at KAB s.m.b.a. ikke kan modsætte sig, at Boligselskabet Kastelshaven på en generalforsamling kan træffe beslutning om, at grundfondsbeviserne i Boligselskabet Kastelshaven kan overdrages for et beløb, der overstiger grundfondsbevisernes nominelle pålydende, fastsat på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den bolig grundfondsbeviset knytter sig til.”

Den 19. juli 2021 anmodede Kastelshaven om tilladelse til at præcisere formuleringen af den nedlagte principale påstand således:

”KAB s.m.b.a skal anerkende, at KAB s.m.b.a. ikke kan modsætte sig, at Boligselskabet Kastelshaven på en generalforsamling kan træffe beslutning om, at grundfondsbeviserne i Boligselskabet Kastelshaven kan overdrages for et beløb, der afviger fra grundfondsbevisernes nominelle pålydende, derunder overstiger grundfondsbeviserne nominelle pålydende, som fastsat på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den bolig grundfondsbeviset knytter sig til, således som udviklingen i lejeværdien kan fastsættes på grundlag af de lejeretlige regler om det lejedes værdi.”

KAB har protesteret mod, at det tillades Kastelshaven at ændre den principale påstand som formuleret i anmodningen.

Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at tillade, at Kastelshaven ændrer den principale påstand som formuleret i anmodningen af 19. juli 2021.

Kastelshaven har herefter nedlagt endelig principal påstand som anført ovenfor. KAB har ikke protesteret mod den ændrede formulering i forhold til den i ankestævningen nedlagte principale påstand.

Supplerende sagsfremstilling

Kastelshavens vedtægt blev vedtaget på den stiftende generalforsamling den 17. december 1927. Vedtægten blev ændret i 1959. Den ændrede vedtægt, der blev godkendt af Boligministeriet den 14. februar 1962, er – med mindre justeringer foretaget i 1996 og 2000 – fortsat gældende.

Det fremgår af byggeregnskab pr. 1. april 1930, at Kastelshavens grundfond oprindeligt udgjorde 184.350 kr., og at der til finansiering af byggeriet blev optaget lån på i alt 877.100 kr. De oprindelige lån var indfriet i 1945.

Grundfonden er opskrevet flere gange forud for 1995 bl.a. som følge af forbedringer af Kastelshavens ejendom. Grundfondens nuværende nominelle beløb udgør efter det oplyste 934.200 kr.

Der er til brug for sagens behandling for Højesteret gennemført syn og skøn ved skønsmand, ejendomsmægler Helge Rud Larsen, der i skønserklæring af 14. oktober 2020 har vurderet, at den årlige leje i syv besigtigede lejligheder i Kastelshaven i gennemsnit i 1930 var 9,42 kr. pr. m², og at lejen på besigtigelsestidspunktet den 3. september 2020 i gennemsnit androg 575 kr. pr. m². Skønsmanden har vurderet den kontante handelsværdi af Kastelshavens ejendom til 175 mio. kr.

Forklaringer

Til brug for Højesteret er der afgivet forklaring af A og supplerende forklaring af B og C.

A har forklaret bl.a., at han flyttede ind i Kastelshaven den 15. november 1953 sammen med sine forældre. Han var medlem af boligselskabets repræsentantskab i perioden 1994-2003, og han var i nogle år formand for repræsentantskabet. Ved etableringen af depositum 3-ordningen blev depositum 1 og depositum 2 afskaffet, og beboerne fik tilbagebetalt de beløb, som de havde indbetalt i henhold til ordningerne. Depositum 1 var 3 måneders husleje og depositum 2 var 10.000 kr. Ved depositum 3-ordningen blev depositummet hævet med ca. 3,79 kr. pr. m² pr. måned, dvs. depositummet afhang af lejlighedens størrelse.

Han deltog på et tidspunkt i drøftelser med formanden for KAB's repræsentantskab om depositum 3-ordningen. KAB mente, at ordningen var udtryk for spekulation, og at beboerne ønskede at overtage ejendommen. Den opfattelse kom helt bag på ham, for det var bestemt ikke meningen med ordningen. Meningen var at sikre, at der stod penge i den enkelte lejlighed til at dække istandsættelsesomkostningerne i forbindelse med fraflytning. Drøftelserne med KAB endte med, at de var nødt til at afskaffe depositum 3-ordningen.

Da en tidligere beboer, F, døde, var boet efter hende ikke i stand til at betale for istandsættelsen af lejligheden. Der var et stort istandsættelsesbehov, og Kastelshaven måtte betale. De indførte herefter en regel om, at beboeren ved fraflytning selv skulle betale for istandsættelse af vægge og lofter, og at Kastelshaven skulle betale for istandsættelse af gulve og træværk. Det var rigtigst, at der gjaldt den samme fordeling af istandsættelsesomkostninger for alle beboere.

Der var ikke midler i hverken depositum 1, depositum 2 eller grundfondsbeviset til at dække istandsættelsesomkostningerne ved fraflytning, og adgangen til modregning i grundfondsbeviset efter vedtægtens § 10 løste derfor ikke problemet. Depositum 3 var værdien af visse forbedringer af ejendommen, f.eks. udvidelse af altaner og skift fra oliefyr til fjernvarme. Det var kun værdien af forbedringer og ikke almindelig vedligeholdelse af ejendommen. De ville ikke tilegne sig værdier, som andre havde skabt. Der havde ikke i hans tid været drøftelser om overførsel af værdien af depositum 3 til grundfonden eller om opskrivning af grundfondsbevisets værdi med forbedringer i de enkelte lejligheder.

Det havde ikke været drøftet at forøge værdien af grundfonden baseret på en udvikling i lejeværdien. Den samfundsskabte værdistigning skal ifølge vedtægten anvendes til samfundsgavnligt formål, og den skal beboerne derfor ikke have gavn af. Det var hans opfattelse, at noget af stigningen i lejeværdi skyldtes forbedringer på ejendommen (ikke de enkelte lejligheder), men at det meste af stigningen skyldtes samfundsskabte værdistigninger.

B har supplerende forklaret bl.a., at Kastelshaven ønskede en opskrivning af grundfonden for at have sikkerhed for omkostningerne til istandsættelse i forbindelse med, at en beboer fraflytter en lejlighed. Baggrunden for ønsket var derfor ikke, at de var bjergsomme eller ønskede at kapitalisere værdien af lejlighederne. De havde bevist, at de drev ejendommen økonomisk fornuftigt. Foranlediget af episoden, hvor boet efter F ikke kunne betale for istandsættelsen af hendes lejlighed, ændrede de i 1993 fordelingen af vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger mellem Kastelshaven og beboerne.

Ændringerne medførte bl.a., at de bedre kunne langtidsplanlægge løbende vedligeholdelsesarbejder, som kunne udføres, når økonomien tillod det. Depositum 3, som afløste depositum 1 og 2, var værdien af forbedringer på ejendommen. Forbedringshenlæggelserne i form af depositum 3-ordningen stoppede i 2003, da KAB ikke ville acceptere ordningen. Hun mente ikke, at der var sket overførsel af midler fra depositum 3 til grundfonden og huskede ikke, om der havde været drøftelser med KAB herom. Hun huskede ikke, om depositum 3 årligt blev opskrevet med et beløb.

Adgangen til modregning i grundfondsbeviset efter vedtægtens § 10 kunne ikke tilnærmelsesvis sikre tilstrækkelige midler til at dække istandsættelsesomkostningerne ved fraflytning, da værdien af grundfonden er beskeden. Hun mente, at der løbende var rejst forskellige forslag for at imødegå, at § 10 ikke gav tilstrækkelig sikkerhed for istandsættelsesomkostninger, men forslagene, f.eks. om forhøjelse af grundfonden, var ikke blevet gennemført.

Fremsendelse af oversigt over indestående på beboerkonto stoppede langt tilbage. Det måtte bero på en administrativ beslutning, men den fremgik ingen steder. Hun var godt tilfreds med KAB som administrator, men ikke alle delte den holdning, bl.a. pga. KAB's vetoret. Bestemmelsesveto havde ingen sammenhæng med værdien af grundfondsbeviser eller udviklingen i lejeværdi. KAB satte en stopper for depositum 3-ordningen og for opskrivning af grundfondsbeviser, hvilket var de to væsentligste økonomiske punkter, som de havde spurgt KAB om. Hun huskede ikke, at KAB i nyere tid havde sat en stopper for andre punkter, og løbende uenigheder med KAB plejede at løse sig gennem dialog. KAB traf beslutninger, som de var imod, i langdrag, f.eks. havde de efterlyst møder med andre parlamentariske selskaber. Et lejeretligt depositum på f.eks. 100.000 kr. ville formodentlig være tilstrækkeligt til at dække istandsættelsesomkostningerne ved fraflytning af velholdte lejligheder på 114 m². Det ville ikke altid være tilstrækkeligt til at dække omkostningerne, fordi det var forskelligt fra lejlighed til lejlighed, hvad istandsættelse kostede. De havde haft et eksempel, hvor istandsættelsen kostede 329.000 kr. Hun mente ikke, at et lejeretligt depositum generelt ville kunne løse problemet, men det kunne hun ikke vurdere fuldt ud. Hun huskede ikke, om der havde været drøftelser med KAB om muligheden for et sådant depositum, men hun ville forvente, at KAB ville sige nej til det.

C har supplerende forklaret bl.a., at han havde været medlem af repræsentantskabet i perioden 2003-2008, hvor han var formand, og igen fra 2011, hvorefter han havde været næstformand. Formålet med opskrivning af grundfondsbeviset og dermed med retssagen var at sikre midler til dækning af omkostningerne til istandsættelse af lejligheder ved fraflytning og til opretholdelse af ejendommens vedligeholdelsesstandard. Det ville løse det problem, de oplevede ved fraflytninger, nemlig at der ikke var midler til istandsættelse, og hvor omkostningerne derfor kom til at påhvile de øvrige beboere, hvilket ikke umiddelbart var rimeligt. De oplevede navnlig problemet ved fraflytninger, hvor der var et dødsbo involveret. Problemet havde eksisteret siden 1970'erne og havde løbende været taget op. I dag var problemet, at de meget små grundfondsbeviser slet ikke matchede nutidens vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger. Inflationen i samfundet gør, at alting bliver dyrere, og grundfonden gav derfor ikke de tilstrækkelige midler til istandsættelse til trods for, at vedtægtens § 10 siger, at der skal ske modregning i grundfonden, hvis der ikke er dækning for

udgifterne ved f.eks. fraflytning. En opskrivning af grundfonden med inflationen ville sikre, at værdien af et grundfondsbevis til enhver tid ville matche det nuværende prisniveau. Skønsmandens erklæring støttede, at en opskrivning af grundfonden med udviklingen i lejeværdien ville medføre, at istandsættelsesomkostningerne i 99 % af tilfældene ville kunne dækkes af grundfondsbeviserne. Det ville betyde, at den sikkerhed for istandsættelsesomkostningerne, som man har efter vedtægtens § 10, forholdsmæssigt ville være den samme i dag, som den var i 1928, og at lejlighedernes standard ville kunne holdes på et tilsvarende niveau som dengang.

Han havde udarbejdet oversigten over fraflytningsomkostninger (bilag 45), som viste, at fraflytningsomkostningerne i perioden 2000-2018 svarede til en gennemsnitlig huslejestigning på mere end 10 % for beboere, som ikke havde noget med fraflytningerne at gøre. Beløbet på ca. 3 mio. kr. til bad og køkkener dækkede over nye badeværelser og køkkener. Udgiften til nye badeværelser og køkkener, som skulle sikre, at lejlighederne holdt standarden, burde de fraflyttede beboere ikke betale, medmindre der var tale om misligholdelse. Det totale beløb på ca. 6,5 mio. kr. kunne ikke uden videre reduceres med beløbet på ca. 3 mio. kr. for bad og køkkener, for nogen skulle betale udgiften. Hvis der kunne ske en opskrivning af grundfondsbeviset med værdien af nyt bad og køkken, ville Kastelshaven ikke skulle betale, og den nye beboer ville kunne få et bad og køkken, der svarede til standarden i 1928. Efter istandsættelsen af Fs lejlighed, hvor der ikke var midler i boet, og hvor regningen landede hos beboerne, blev der foretaget ændringer i fordelingen af vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger mellem Kastelshaven og beboerne. Han kendte ikke den konkrete fordeling, men gik ud fra, at fordelingen skulle sikre, at alle blev behandlet ens i forhold til afholdelse af udgifter. Ændringen bidrog til at holde en god vedligeholdelsesstandard. Depositum 3-ordningen var en måde, hvorpå de kunne gennemføre større vedligeholdelsesprojekter, som tidligere ikke kunne gennemføres, fordi beboerne ikke ønskede huslejestigninger. Ordningen gik ud på, at der for hvert projekt blev oprettet et lånedokument mellem Kastelshaven og den enkelte beboer, således at beboeren optog et lån hos Kastelshaven, som skulle afdrages med en vis procentdel hver måned. På den måde tog beboerne selv risikoen og hæftede hver især for sin andel af forbedringerne. Opsparingen for forbedringer var depositum 3. KAB godkendte depositum 3-ordningen i 1991, men stoppede den i 2003 uden nogen nærmere forklaring. I 2006 skrev han til KAB med henblik på at få depositum 3-ordningen genoptaget, men her svarede KAB, at depositum 3 måtte betragtes som en dusør og derfor ikke kunne accepteres.

Efter længere drøftelser med KAB skete der overførsel af depositum 3 til grundfonden med et beløb på 749.000 kr. i starten af 1990'erne, og der var også sket overførsel længere tilbage. Hvis opskrivning af depositum 3 var fortsat, ville

det have skabt en opsparing, som kunne bruges til at dække istandsættelsesomkostningerne ved fraflytning.

Han havde ikke modtaget oversigt over indestående på beboerkonto og havde heller ikke efterspurgt det.

KAB foretog ikke opskrivning af grundfondsbeviset med værdien af forbedringer på de enkelte lejligheder. Opskrivning af grundfondsbeviset ville kunne sikre midler til dækning af omkostninger til istandsættelse ved fraflytning og til opretholdelse af ejendommens vedligeholdelsesstandard. Opkrævning af et lejeretligt depositum kunne være en alternativ løsning, medmindre dette kunne anses som en dusør. Han ville ikke lægge sig fast på størrelsen af et eventuelt depositum.

Anbringender

Kastelshaven har anført navnlig, at grundfondens størrelse ikke er fastlagt i selskabets vedtægt, og at en forhøjelse af grundfonden ikke kræver en vedtægtsændring. Det forhold, at vedtægtens § 6, stk. 2, angiver én måde, hvorpå grundfonden kan forøges, kan ikke tages til indtægt for, at grundfonden ikke kan forøges på anden vis.

Grundfondsbevisets værdi afhænger ifølge vedtægtens § 7 af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi. Vedtægtens § 7 og § 9 hjemler udtrykkeligt, at værdifastsættelsen af grundfondsbeviserne er afhængig af udviklingen i lejeværdien, og at der kan fastsættes et overdragelsesvederlag for grundfondsbeviser, hvis øvre grænse afhænger af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig. Udviklingen i lejeværdien må forstås som det lejedes værdi i overensstemmelse med det lejeretlige begreb. Der er således hjemmel i § 7, stk. 2, til at regulere grundfondsbeviserne på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig.

Efter skønsmandens vurdering af lejeværdien vil den principale påstand maksimalt kunne indebære en opskrivning på 6.004 % svarende til, at grundfonden opskrives til 11.252.724 kr. En sådan opskrivning vil nogenlunde modsvare det beløb, som Kastelshaven afholder til istandsættelser ved fraflytninger. Det vil ikke være i overensstemmelse med vedtægtens § 10 at opkræve et større depositum til sikkerhed for istandsættelsesomkostninger, da § 10 udtrykkeligt anviser grundfondsbevisets kapital som selskabets sikkerhed.

Vedtægtens § 9, der omtaler kursregulering af grundfondsbeviser i nedadgående retning, bestyrker, at grundfondsbeviser kan værdireguleres. Kursnedregulering efter § 9 kræver KAB's samtykke. Samtykke kræves ikke ved kursopregulering som følge af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig til medlemmets konto efter § 7.

Vedtægten indeholder ingen begrænsning med hensyn til Kastelshavens mulighed for kursfastsættelse af grundfondsbeviserne, så længe en sådan regulering holdes inden for udviklingen i lejeværdien. Hvis KAB havde ønsket en fastfrysning af værdien af medlemmernes grundfondsbeviser til den nominelle pålydende værdi eller en lignende fastfrysning af medlemmernes konti, skulle der være optaget en udtrykkelig vedtægtsbestemmelse herom. KAB må bære risikoen for uklarheder i Kastelshavens vedtægt, der ikke har været genstand for forhandling, jf. aftalelovens § 38 b.

KAB har endvidere ad flere omgange accepteret en egentlig opskrivning af grundfondsbeviserne, hvilket viser, at grundfondsbeviserne kan reguleres. KAB har således været klar over, at vedtægtens § 6 ikke udtømmende gør op med muligheden for opskrivning af grundfondsbeviserne. KAB's adfærd giver grundlag for at statuere retsfortabende passivitet med den virkning, at KAB er bundet af denne forståelse af vedtægten.

Hvis Kastelshavens vedtægt forhindrer en opskrivning af grundfondsbeviserne som følge af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig, er en sådan begrænsning i vedtægten urimelig og stridende imod redelig handlemåde, jf. aftalelovens § 36. Da Kastelshaven må anses for at være en andelsboligforening omfattet af andelsboligforeningsloven, er en sådan begrænsning i vedtægten tillige stridende mod denne lovs § 2, stk. 5 og 6, eller principperne heri.

Højesteret fastslog i UfR 2021.1178, at vedtægten for Boligselskabet Vibevænget ikke indeholdt hjemmel til mod KAB's protest at opskrive værdien af grundfondsbeviserne baseret på en valuarvurdering af ejendommen. Kastelshavens påstand angår en regulering af værdien af grundfondsbeviserne baseret på udviklingen i lejeværdien. Højesterets dom i sagen om Vibevænget er derfor ikke relevant for den foreliggende sag.

Kastelshaven har til støtte for den subsidiære påstand om tilskrivning af værdiforøgelse som følge af forbedringer af Kastelshavens ejendom anført navnlig, at vedtægtens § 21, der sammenholdt med § 6 indeholder hjemmel til opskrivning af grundfondsbeviserne, må forstås således, at det er forbedringer af Kastelshavens bygninger, derunder de enkelte boliger, der berettiger til opskrivning af grundfondsbeviset. Begrebet "forbedring af boligen" må forstås på samme måde som "forbedringer ved lejligheden" i lejeretlig henseende. Lejeforhøjelser efter lejeloven er ikke begrænset til individuelle forbedringer, men omfatter efter fast praksis også generelle forbedringer af ejendommen, som øger den enkelte boligs værdi. Der er da også tidligere sket opskrivning af grundfondsbeviserne som følge af forbedringer af ejendommen, uden at KAB har protesteret mod det.

Til støtte for den subsidiære påstand om, at hvert medlems konto forholdsmæssigt kan tilskrives de afdrag, der er betalt på de oprindelige lån i ejendommen, har Kastelshaven anført navnlig, at en sådan tilskrivning kan ske efter vedtægtens § 25. Vedtægtens § 25 hjemler ikke direkte denne løsning, men bestemmelsen tilsiger medlemmerne en godtgørelse for deres betaling af afdrag.

Kastelshaven har vedrørende påstanden om nedsættelse af sagsomkostningerne for landsretten anført, at landsretten ved udmåling af sagsomkostninger fejlagtigt har forudsat, at de nedlagte påstande angik muligheden for at overdrage boligerne til markedsværdi. Sagen må imidlertid anses for at være uden værdi, da der ikke er taget stilling til størrelsen af et overdragelsesvederlag for grundfondsbeviserne.

KAB har anført navnlig, at grundfondsbeviserne i Kastelshaven ikke kan opskrives eller kursreguleres på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig eller udviklingen i ejendommens værdi. Vedtægten for Kastelshaven hjemler ikke en ret til opskrivning af hverken grundfondsbeviserne eller af medlemmernes konti baseret på udviklingen i lejeværdien. En sådan opskrivning vil stride mod Kastelshavens formålsbestemmelse og mod grundtanken om, at beboerne ikke skal kunne opnå en gevinst som følge af deres ejerskab af et grundfondsbevis.

UfR 2021.1178 H er relevant for afgørelsen af den foreliggende sag, da de bestemmelser i Boligselskabet Vibevængets vedtægt, som Højesteret fremhæver i dommen, er identiske med de tilsvarende bestemmelser i Kastelshavens vedtægt. Højesteret må derfor nå til samme resultat i denne sag som i sagen om Vibevænget. Kastelshavens vedtægt indeholder ikke mulighed for, at en generalforsamling mod KAB's protest kan træffe beslutning om, at grundfondsbeviserne kan overdrages for et beløb, der overstiger det nominelle pålydende. Det er i den forbindelse uden betydning, at Vibevænget i UfR 2021.1178 havde nedlagt påstand om opskrivning på baggrund af en valuarvurdering. Lejeværdien og ejendomsværdien hænger uløseligt sammen. Højesteret har således i sagen om Vibevænget fastslået, at vedtægten ikke indeholdt hjemmel til en regulering af værdien af grundfondsbeviserne baseret på udviklingen i lejeværdien.

Ud over de bestemmelser i Vibevængets vedtægt, som Højesteret har fremhævet i præmisserne i sagen om Vibevænget, fremgår det af § 16, stk. 5, i Kastelshavens vedtægt, at boligafgiften med KAB's samtykke kan forhøjes eller nedsættes ved almindelig svingning i lejeniveauet. Hvis svingninger i lejeniveauet også skulle kunne påvirke grundfondsbevisernes værdi, ville der på samme måde som med boligafgiften være optaget en udtrykkelig bestemmelse herom i vedtægten.

Kastelshaven er ikke direkte omfattet af andelsboligforeningsloven. Selv hvis det var tilfældet, ville det ikke ændre KAB's indflydelse, da KAB har en række vedtægtsbestemte rettigheder i relation til forholdene i Kastelshaven. Hvis Kastelshaven er omfattet af andelsboligforeningsloven, medfører det heller ikke i sig selv, at grundfondsbeviserne kan opskrives. Der er ikke noget til hinder for, at vedtægten i et boligselskab indeholder bestemmelser om, at en andel kan overdrages til en lavere pris end den maksimalpris, som andelsboligforeningsloven tilsiger.

Der er ikke grundlag for helt eller delvist at tilsidesætte bestemmelser i Kastelshavens vedtægt med henvisning til aftalelovens § 36, aftalelovens § 38 b eller andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5 og 6.

KAB har ikke udvist retsfortabende passivitet ved i en kortere periode at have forholdt sig passivt over for Kastelshavens opskrivning af grundfonden og etablering af det såkaldte depositum 3.

Risikoen for tab ved fraflytninger som følge af medlemmernes misligholdelse af den indvendige vedligeholdelsespligt kan elimineres ved opkrævning af større depositum ved indflytning. Det bemærkes i den forbindelse, at KAB allerede i 2006 nævnte muligheden for etablering af højere sikkerhed i et brev til Kastelshaven.

KAB har vedrørende Kastelshavens subsidiære påstand om tilskrivning af værdiforøgelse ved forbedringer af ejendommen anført navnlig, at bestemmelsen i § 21 udelukkende relaterer sig til individuelle forbedringer af et medlems bolig. Der er ikke i vedtægtens § 6 sammenholdt med § 21, stk. 2, hjemmel til at opskrive grundfonden ved forbedringer af den fælles ejendom.

For så vidt angår Kastelshavens subsidiære påstand om, at hvert medlems konto forholdsmæssigt kan tilskrives de afdrag, der er betalt på de oprindelige lån i ejendommen, har KAB anført, at der ikke i vedtægtens § 25 er hjemmel til en sådan tilskrivning.

Der skal ved fastsættelse af sagens værdi tages udgangspunkt i værdien af Kastelshavens ejendom med fradrag af grundfondens værdi. Som Kastelshavens påstande var formuleret for landsretten, er der ikke grundlag for at ændre landsrettens omkostningsafgørelse.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår for Højesteret, om grundfondsbeviserne i Boligselskabet Kastelshaven uden KAB s.m.b.a.'s godkendelse kan opskrives på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den bolig, grundfondsbeviset knytter sig til. Hvis dette

ikke er tilfældet, er spørgsmålet, om grundfondsbeviserne kan tilskrives værdiforøgelse som følge af forbedringer af Kastelshavens ejendom, og om hvert medlems konto forholdsmæssigt kan tilskrives de afdrag, der er betalt på de oprindelige lån i ejendommen.

Højesteret har ved dom af 16. december 2020 (UfR 2021.1178) fastslået, at § 7 i vedtægten for Boligselskabet Vibevænget ikke indeholder selvstændig hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne.

Parterne er enige om, at de relevante bestemmelser i Vibevængets vedtægt, herunder § 7, er enslydende med de tilsvarende bestemmelser i Kastelshavens vedtægt.

På den baggrund tiltræder Højesteret, at § 7 i Kastelshavens vedtægt ikke indeholder selvstændig hjemmel til at foretage opskrivning af grundfondsbeviserne. Der kan således ikke med hjemmel i denne bestemmelse ske opskrivning af grundfondsbeviserne på grundlag af udviklingen i lejeværdien for den enkelte bolig. Der er heller ikke i andre bestemmelser i Kastelshavens vedtægt hjemmel til en opskrivning på grundlag af udviklingen i lejeværdien.

For så vidt angår spørgsmålet om tilskrivning af grundfondsbeviserne som følge af forbedringer af Kastelshavens ejendom, finder Højesteret, at vedtægtens § 21, stk. 2, må forstås således, at den alene angår individuelle forbedringer af et medlems bolig. § 21, stk. 2, sammenholdt med § 6 indeholder derfor ikke hjemmel til forholdsmæssigt at tilskrive grundfondsbeviserne værdiforøgelse som følge af generelle forbedringer af ejendommen, uanset om sådanne generelle forbedringer medfører en værdiforøgelse af de enkelte boliger.

For så vidt angår spørgsmålet, om hvert medlems konto forholdsmæssigt kan tilskrives de afdrag, der er betalt på de oprindelige lån i ejendommen, finder Højesteret, at der ikke i vedtægtens § 25 eller i de øvrige vedtægtsbestemmelser er hjemmel til en sådan tilskrivning.

Herefter og da det, som Kastelshaven i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster Højesteret landsrettens dom i det omfang, den er anket, og frifinder KAB for Kastelshavens subsidiære påstande.

Det bemærkes herved, at Højesteret efter de påstande, der var nedlagt for landsretten, ikke har fundet grundlag for at ændre landsrettens afgørelse om sagsomkostninger.

Kastelshaven skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger for Højesteret til KAB med i alt 430.000 kr. Heraf er 400.000 kr. til dækning af advokatudgift, og

30.000 kr. er til dækning af KAB's udgifter til syn og skøn. Der er ved fastsættelsen af sagsomkostningerne lagt vægt på sagens værdi, karakter og omfang.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

KAB s.m.b.a. frifindes for Boligselskabet Kastelshavens subsidiære påstande.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Boligselskabet Kastelshaven betale 430.000 kr. til KAB s.m.b.a.

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