

UDSKRIFT  
AF  
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

---

DOM

[REDACTED]

Afsagt den 30. november 2016 af Østre Landsrets 6. afdeling  
(landsdommerne Lone Dahl Frandsen, Sanne Kolmos og Carsten Kristian Vollmer).

6. afd. nr. B-770-16:

[REDACTED]  
A/B Livjærgade 44/Næstvedgade 2

[REDACTED]  
/Astrid Grunert Rantorp

(advokat Allan Thomsen)

mod

1) Ask Frellesvig

2) Iben Frellesvig

(begge ved advokat Jakob Busse)

[REDACTED]

Københavns Byrets dom af 11. marts 2016 (BS 45C-3736/2015) er anket af A/B Livjærgade 44/Næstvedgade 2 med påstand som for byretten om frifindelse.

De indstævnte, [REDACTED] Ask Frellesvig og Iben Frellesvig, har påstået stadfæstelse.

**Supplerende om sagen**

Det har heller ikke over for landsretten været muligt for andelsboligforeningen at klarlægge, hvordan indskud og boligafgift blev fastlagt ved stiftelsen i 1964, herunder i forhold til de enkelte andelsboligers areal og værdi.

Det fremgår imidlertid af de fremlagte regnskaber, at andelskapitalen i 1979/1980 udgjorde 6.475 kr. og i hvert fald siden 1999/2000 har udgjort 6.500 kr.

Parterne er enige om, at der gennem tiden ikke har været indre sammenhæng mellem boligafgiftens størrelse og andelskapitalens størrelse.

### Forklaringer

Der er for landsretten afgivet supplerende forklaringer af **Sigvard Stampe Villadsen og Ask Frellesvig**.

**Sigvard Stampe Villadsen** har supplerende forklaret blandt andet, at han oprindelig var imod **Ask Frellesvigs** forslag om at fastsætte boligafgiften udelukkende efter boligarealets størrelse af navnlig følgende grunde, som vedrører poster, der intet har med afdrag m.v. at gøre: Udgifter som for eksempel administration, renholdelse og renovation har ikke noget med lejlighedernes størrelse at gøre, men er enhedsbaserede udgifter. Han synes, at den vedtagne beslutning om at fastsætte boligafgiften med 20 % efter antal og 80 % efter areal er acceptabel. Han har selv siddet og lavet beregninger og nåede frem til, at omkring 23-24 % af udgifterne er enhedsbaserede udgifter. Det er derfor rimeligt at lade de enhedsbaserede udgifter udgøre mellem 20 og 25 %. Hvis man ikke ændrede på formuefordelingen, ville det betyde, at de store lejligheder - som hans selv bor i - ville komme til at betale til en formuertilvækst, som man ikke selv fik del i. I øjeblikket har den offentlige vurdering været den samme i mange år, men han fornemmer, at der vil opstå en kraftig formuertilvækst i de kommende år. Ventelistesystemerne i henhold til vedtægternes § 13 anvendes som bestemt. Som han husker det, fik **Ask Frellesvig** sin nuværende lejlighed tilbudt på en anciennitetsliste. Der er imidlertid meget lidt "mobilitet" i foreningen, idet der er tale om en voldsomt billig ejendom, hvorfor kun få flytter ud.

**Ask Frellesvig** har supplerende forklaret blandt andet, at man i andelsboligforeningen aldrig systematisk har registreret herlighedsværdierne. En andelshaver lavede på et tidspunkt en opgørelse over lejligheder med lysindfald, men vist ikke over antallet af badeværelser. Forud for lejlighedssammenlægningerne var misforholdet ikke helt så tydeligt, da huslejen mere afspejlede lejlighederne. Da sammenlægningerne var gennemført, blev det imidlertid tydeligt, at boligafgiften for visse lejligheder stod i misforhold til arealet. Bannerførerne i

det nuværende arbejde er de samme, som først fik mulighed for at sammenlægge lejligheder og siden har fået boligafgiften nedsat.

Hans forslag i sin tid angik kun boligafgiften og ikke andelsværdien. Han er ikke særlig god til tal. Det var et meget naivt forslag, han fremsatte. Hans motiv var at skabe mobilitet i ejendommen. En række ældre mennesker boede i store lejligheder, og som familiefar tænkte han, at hvis man satte boligafgiften op, så skabte man incitament til, at disse ældre mennesker gerne ville flytte til de mindre lejligheder, så børnefamilierne fik mulighed for at komme til at bo i de store lejligheder.

### **Procedure**

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

**Ask og Iben Frellesvig** påstandsdocument af 19. oktober 2016 for landsretten svarer til deres påstandsdocument for byretten.

**A/B Livjærggade 44/Næstvedgade 2 v/Astrid Grunert Rantorp** har i sit påstandsdocument af 27. oktober 2016 uddybet sine anbringender for byretten som følger:

”Beslutning om ændring af den relative fordeling af boligafgiften er hjemlet i andelsboligforeningens vedtægt ... § 8, stk. 2.

Beslutningens gyldighed støttes på følgende synspunkter:

#### **1. Beslutningen er saglig og velbegrundet**

##### **1.1 Det kan som af byretten lægges til grund**

”...at det ikke har været muligt for andelsboligforeningen at klarlægge historikken i fastlæggelsen af boligafgift og indskud i andelsboligforeningen.”...

##### **1.2 Byretten overser tilsyneladende, at der ikke er sammenhæng mellem fordelingen af boligafgiften mellem medlemmerne indbyrdes, fordelingen af formuen mellem medlemmerne indbyrdes og som følge heraf heller ikke sammenhæng mellem den relative andel i boligafgiften og i foreningens formue.**

Det indebærer, at den tidligere fordeling af boligafgift og fordeling af formue strider imod det generelle princip om ligebehandling af medlemmer i en andelsboligforening.

Den omtvistede beslutning er først og fremmest truffet for at opnå ligebehandling.

1.3 Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 2 stemmer imod...

#### 1.4 Boligafgift

Foreningens løbende udgifter dækkes af boligafgiften. Boligafgiften fordeles ifølge beslutningen efter en nøgle, hvor 80% udgøres af lejlighedernes bruttoareal og 20% er efter antal "næser". Det fremhæves, at beregningerne, som ligger til grund for beslutningen, er ubestridt...

#### 1.5 Formuefordelingen

Formuefordelingen frem til vedtægtsbeslutningen berøres ikke! Det er alene fremtidig tilvækst i formuen, som fordeles efter de nye fordelingsstal.

Foreningens formue udgjorde ved stiftelsen kontante indskud på ca. kr. 6.500,00. I det seneste regnskab før beslutningen...udgjorde egenkapitalen kr. 26.408.730,00 efter bl.a. henlæggelser på kr. 2.388.900,00.

Foreningen er stiftet i 1964. Det indebærer, at formuen i gennemsnit er vokset med mere end kr. 500.000,00 om året. Det fremhæves, at afdrag på gæld på realkreditlån for tiden alene udgør ca. kr. 170.000,00 om året...

Indstævntes andel i fremtidig formuetilvækst øges fra 6,15% til 7,67% ..., svarende til en øget andel på 24,715%, hvilket byretten tilsyneladende ikke har tillagt nogen vægt.

## 2. Konsekvens for indstævnte

2.1 Hvis konsekvensen af ændringerne for indstævnte vurderes, er det efter appellansens opfattelse nærliggende at gøre det således:

Forøget boligafgift, når indtrapning afsluttes efter 5 år... 11.837,50

Hvis formuen forøges med kr. 500.000, forøges indstævntes formueandel således:

Andel ifølge beslutning 7,67% af kr. 500.000,00	38.350,00
Tidligere andel i formue 6,15% af kr. 500.000,00	<u>30.769,00</u>
Forøget andel i formue	<u>7.581,00</u>

Forøget "udgift" andrager 4.256,50

Hvilket svarer til ca. kr. 20,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Hvis konsekvenserne beregnes for indtrappingsperioden, ser det således ud:

	Ekstra hus- leje i alt	Ændre for- mueandel		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Ask Frellesvig	11.838			2.368	4.735	7.103	9.470	11.838
Formuestig- ning pr. år	500.000	7,67%-6,15%	1,52%	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
Udgiftsstig- ning pr. år				-5.213	-2.845	-478	1.890	4.257
Akkumuleret				-5.213	-8.058	-8.536	-6.646	-2.389

1.2 Indstævnte har stadig den laveste boligafgift pr. m<sup>2</sup> i foreningen...

### 3. Velerhvervet rettighed

Det bestrides, at indstævnte kan påberåbe sig en velerhvervet ret til at fastholde en fordeling, som strider mod ligebehandling af medlemmerne.

Det må tillægges vægt,

3.1 Vedtægterne hjemler ændringer, jf. ovenfor.

3.2 Indstævnte efter egen forklaring tidligere selv har fremsat et mere radikalt forslag end det nu vedtagne...

3.3 Indstævnte har som medlem af foreningen været klar over, at forholdet har været drøftet gentagne gange.

3.4 Det kan påvises, at ændringer i den relative andel af boligafgift og formue er ændret flere gange hen over årene."

### Landsrettens begrundelse og resultat

Efter vedtægternes § 8, stk. 1, fastsætter generalforsamlingen boligafgiftens størrelse.

Vedtægterne bestemmer intet om den nærmere fordeling af boligafgiften for den samlede ejendom på hver enkelt lejlighed, og der er herunder intet bestemt om fordelingstal. Det er ubestridt, at der i løbet af årene er foretaget ændringer af såvel andelskapitalens som boligafgiftens størrelse, og at der gennem tiden ikke har været en indre sammenhæng mellem andelskapitalens størrelse og boligafgiftens størrelse.

Efter vedtægternes § 8, stk. 2, kan generalforsamlingen under hensyn til de foreningsretlige principper foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse bliver i overensstemmelse med boligernes indbyrdes værdi.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at der gennem en del år har været drøftelser i andelsboligforeningen om ubalancen mellem de enkelte boligafgifters størrelse. Efter at 10 af

andelsboligforeningens lejligheder for ca. 10 år siden blev sammenlagt til 5 lejligheder, accentueredes disse overvejelser. Ved sammenlægningerne fik 1 lejlighed et boligareal på 102 m<sup>2</sup>, 3 lejligheder fik et boligareal på 117 m<sup>2</sup>, og 1 lejlighed fik et boligareal på 156 m<sup>2</sup>. Det fremgår af en fremlagt oversigt over fordelingstal m.v., at eksempelvis den nævnte lejlighed på 102 m<sup>2</sup> på tidspunktet for fremsættelsen af det omhandlede forslag havde en årsleje på 57.860,40 kr., det vil sige en kvadratmeterpris på 567,26 kr. Til sammenligning havde Ask Frellesvig og Iben Frellesvig og Sigvard Stampe Villadsen, hvis lejligheder er på 208 m<sup>2</sup>, en års leje på 53.128,44 kr., det vil sige 255,43 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligafgifterne for flere andre lejligheder i andelsboligforeningen er ved en indbyrdes sammenligning på grundlag af en sædvanlig arealbetragtning betydeligt uensartede, og det er ikke godtgjort, at forskelle i herlighedsværdi eller andre betragtninger kan begrunde, at andelshavere i den samme andelsforening boligafgiftsmæssigt behandles så forskelligt.

Landsretten finder det således ved bevisførelsen godtgjort, at der har været sådanne uhensigtsmæssige uligheder i de anvendte fordelingstal, at der har været saglig grund til at korrigere disse med henblik på at rette op på denne ubalance og opnå større sammenhæng mellem boligafgift og andelskapital.

Det lægges til grund som ubestridt, at Ask Frellesvigs og Iben Frellesvigs andel af andelsboligforeningens formue umiddelbart forud for generalforsamlingsbeslutningen den 12. maj 2015 udgjorde 6,15 %, og at Ask Frellesvig og Iben Frellesvig umiddelbart forud for beslutningen betalte en boligafgift svarende til 6,27 % af den samlede boligafgift. Det lægges endvidere til grund som ubestridt, at Ask Frellesvigs og Iben Frellesvigs boligafgift med beslutningen kommer til at udgøre 7,67 % af den samlede boligafgift, svarende til en stigning på over 22 % i forhold til den hidtidige boligafgift.

Beslutningen indebærer således en væsentlig forhøjelse af Ask Frellesvigs og Iben Frellesvigs boligafgift. Forhøjelsen modsvares imidlertid af, at Ask Frellesvigs og Iben Frellesvigs andel af tilvækst i foreningens formue fremover også kommer til at udgøre 7,67 %.

Reguleringen af boligafgiften har herefter ikke haft en karakter og har ikke indebåret en sådan forskydning mellem andelshaverne, at den har krævet enstemmighed for at være gyldig.

Det er alene fremtidig tilvækst i foreningens formue, som fordeles efter de nye fordelingstal. Denne del af beslutningen, som ikke strider mod vedtægternes § 6, har derfor også kunnet vedtages som sket.

Herefter frifindes A/B Livjærgade 44/Næstvedgade 2 for Ask Frellesvigs og Iben Frellesvigs påstand.

Ask Frellesvig og Iben Frellesvig skal betale sagsomkostninger for begge retter til A/B Livjærgade 44/Næstvedgade med i alt 50.750 kr. Beløbet omfatter 750 kr. til retsafgift for landsretten og i alt 50.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms for byretten og for landsretten. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der taget hensyn til sagens betydning, omfang og varighed.

Th i k e n d e s f o r r e t:

A/B Livjærgade 44/Næstvedgade 2 v/Astrid Grunert Rantorp frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Ask Frellesvig og Iben Frellesvig inden 14 dage betale 50.750 kr. til A/B Livjærgade 44/Næstvedgade 2 v/Astrid Grunert Rantorp.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 30-11-2016

Linda Christensen  
Kontorfuldmægtig