

**Referat fra ekstraordinær bestyrelsesmøde 15. maj 2023, kl. 19:00**

**Dette mødes dagsorden:**

Tilbud fra sagsøgte om forlig i sagen om fremleje i strid med vedtægter, modtaget den 10. maj 2023.

**Referat:**

På trods af at bestyrelsen endnu ikke har haft et konstitueringsmøde, blev der holdt et ekstraordinært møde inden, for at drøfte et tilbud om forlig fra modparten.

**Tilstede:** Torben (formand), Morten, Eric, Kristian, Søren, Siri, Amra og Jeppe (advokat).

Advokaten starter med at gennemgå sagen, dens tidslinje og dokumentation, som vil blive fremlagt i retten. Dokumenterne er offentlige og enhver kan komme ind i retssalen og overvære forløbet, hvorfor gennemgangen og dokumenter ikke anses som værende fortrolige. Der bliver spurgt ind til modpartens argumenter, som advokaten ridser op.

**Sagsøgers argumenter** er at det står klart i vedtægterne at andelshaver skal bebo andelen selv eller med sin husstand, og at dette også gælder fremleje, samt at bestyrelsen skal godkende alle fremlejeforhold, hvilket ikke var tilfældet i denne sag.

**Sagsøgtes argumenter** er at man har købt andelen før 2020 og dermed har ret til ubegrænset fremleje både hvad angår tid, men også form, samt at lignende fremlejeforhold blev godkendt af bestyrelsen i 2020.

Der bliver spurgt ind til økonomiske aspekter ved de forskellige udfald, som er vurderet til at det vil koste ca. 10.000 kr., hvis andelsforeningen vinder sagen, ca. 50.000 kr. i det tilfælde, hvor andelsforeningen taber sagen (pga. retshjælp), og ca. 400.000 kr. i tilfælde af at andelsforeningen vælger at tage imod det fremlagte forligstilbud eller vælger at droppe sagen.

Der bliver talt om den generelle holdning til fremleje blandt andelshavere, hvor der er forskellige tolkninger omkring stemningen ved seneste generalforsamling i 2023. Der bliver også henvist til generalforsamlingen i 2019, hvor der var stor enighed om at man ikke ønsker kortidsudlejning (fx Airbnb) samt hvor man har begrænset tidsmæssig udlejning til 2 år for nye andelshavere efter 2020. Dette vurderes som at andelshaverne generelt ikke støtter op om liberale fremlejeforhold.

Bestyrelsesansvaret blev også diskuteret, hvor bestyrelsen kan stilles til ansvar, hvis man vælger at tage imod dette forlig eller droppe sagen og dermed medfører en omkostning for andelsforeningen på ca. 400.000 kr.

Hvad angår forlig, så anbefaler advokaten ikke at tage imod det specifikke forligstilbud, da dette vil svare til at man dropper sagen. Det vurderes at det fremsendte tilbud har det samme udfald som hvis andelsforeningen taber sagen, hvorfor det fra retten ikke vil blive set som forlig og andelsforeningen derfor skulle dække alle sagsomkostninger ligesom hvis sagen blev droppet, samt ikke være dækket af retshjælp.

En del af forligsforslaget var også at opdatere vedtægterne, men dette kan ikke garanteres, da det vil afhænge af et kvalificeret flertal ved en generalforsamling.

# **A/B GERSONSHUS**

## **Gersonsvej 73 kld.**

### **2900 Hellerup**

---

Det ville være muligt med et reelt forlig, altså hvor begge parter får noget og hvor retten afgør omkostningerne. Dette kan på nuværende tidspunkt ikke nås, da hovedforhandlingen er berammet til tirsdag den 16. maj 2023. Hvis dommeren skulle lægge op til et forlig, så vil dette naturligvis blive vurderet. Forskellige muligheder blev diskuteret på mødet, men mulighederne afhænger af dommerens tilkendegivelse.

Et af bestyrelsesmedlemmerne mener at andelsforeningen har en dårlig sag, da vedtægterne er uklare, og opfordrer til at tage imod det fremsendte forlig. Advokaten fremhæver, at dette kan skabe præcedens for fremtidig godkendelse af fremlejemaal, og vil påføre foreningen store omkostninger. Derudover fremhæver advokaten, at der er andre domme på området, hvor andelsforeninger har samme ordlyd i vedtægterne og mener derfor at foreningen har en god sag.

Det bliver også vendt om Gert Christensen kan repræsentere andelsforeningen under hovedforhandlingerne, når han ikke sidder i bestyrelsen længere. Det bliver fremhævet, at sagen var berammet til den 27. april 2023, og skulle være afsluttet inden generalforsamlingen, så det er bedst, hvis den bliver færdiggjort af dem der kender sagen bedst. Der bliver stemt om det, og med 5 stemmer bliver det vedtaget, at Gert skal repræsentere andelsforeningen.

Det bliver også vendt på mødet, hvordan det kan blive opfattet at et medlem af bestyrelsen er indkaldt som vidne for den sagsøgte, og om man kan tillade sig som bestyrelsesmedlem at være uenig i sagsøgers tolkning af vedtægternes ordlyd. Dette er der ikke enighed om.

Der bliver stemt om man skal tage imod det fremsendte forligstilbud, som går ud på at sagsøgte får lov til at fremleje til de fem studerende frem til juni 2024, hvorefter andelshaver vil flytte tilbage, samt at vedtægterne bliver præciseret.

Med stemmerne 6 mod 1 er det en uenig bestyrelse, der vedtager, at på trods af personlige ønsker, er det bedst for andelsforeningen at dette fremleje forhold bliver afgjort af Domstolen den 16. maj 2023.

**Stemmer for at acceptere det fremsendte forlig:** Søren

**Stemmer for ikke at acceptere det fremsendte forlig:** Torben, Morten, Eric, Siri, Kristian og Amra.

Efter afstemningen beslutter man at et af nuværende bestyrelsesmedlemmer bør være til stede i retten næste dag som observatør.

#### **Lyngby Ret 16. maj 2023:**

Hovedforhandling i sagen blev afholdt den 16. maj 2023 fra kl 9:15 til kl 15:30 i Retten i Lyngby.

Dommer Søren Holm Serum kom efterfølgende med en tilkendegivelse på domsvilkår, der giver andelsboligforeningen 100% medhold, dog henstillede han til, at andelsboligforeningen accepterede først at få rådighed over boligen den 1. juli 2023 for at fremlejetagerne kan afslutte deres semester. Dette blev accepteret fra sagsøgerens side.

Sagsøgte har til kl. 12.00 den 17. maj 2023 til at acceptere tilkendegivelsen eller anmode om en domsafsigelse.

Begrundelsen følger i det hele taget andelsforeningens argumentation, hvor følgende blev fremhævet fra dommerens side:

Eksklusion er et indgribende træk, som ingen ønsker, men som forening har man ikke andre muligheder i tilfælde af brud på vedtægter. Der er også formelle krav, som skal være opfyldt, herunder at konsekvensen af manglende efterlevelse medfører eksklusion. Dommeren påpegede at andelsfor-

**A/B GERSONSHUS**  
**Gersonsvej 73 kld.**  
**2900 Hellerup**

---

eningen er blevet godt rådgivet, idet der var afgivet tydelige påkrav den 11. maj, 30. maj og 3. juni 2023.

Ifølge dommeren er det blevet vist at dette ikke var et hævnstøgt, og at man har prøvet at løse konflikten på en anden måde, men at den sagsøgte havde taget standpunktsrisiko ved ikke at rette ind.

Efter vedtægternes § 3 kan en andelshaver ikke lave et bofællesskab, fordi det strider med husstandsbegrebet i § 3. Dette begreb har en snæver forståelse, jf. lejelovens § 163 og 166, idet der skal være et personligt bånd mellem husstandens medlemmer. Undtagelsen til at bebo en andelsbolig er fremleje, jf. vedtægternes § 11. Her har bestyrelsen kompetence til at godkende eller afvise fremleje. Det sidste kræver saglig grund.

Konkret beror nægtelsen på, at bofællesskab ikke lever op til husstandsbegrebet, jf. § 3. Det er ifølge dommeren en saglig begrundelse. Foreningsretligt giver det mening, at fremlejetagere heller ikke må lave bofællesskab, når andelshaverne selv er afskåret herfra. Det betyder, at vedtægterne ikke er uklare på dette punkt, og at § 11 ikke kan læses uden § 3.

Foreningens bestyrelse havde ikke givet afkald på at nægte fremleje, fordi man i 2020 havde godkendt fremleje til to par eller fire enkeltfremlejetagere uagtet, at disse ikke opfyldte husstandsbegrebet. Der var ikke en praksis om at godkende bofællesskaber i foreningen.

Dommeren påpegede, at sagsøgte kunne, med lethed havde solgt andelsboligen og var således ikke nødsaget til af økonomiske grunde at udleje denne, selvom han godt kunne forstå fristelsen.

Sagsøgte var muligvis moralsk, men ikke juridisk bundet af fremlejen, da hun modtager de første to påkrav om at fremleje, vil føre til eksklusion, idet fremlejekontrakten først er underskrevet den 1. juni 2023, og dermed mener dommeren ikke at sagsøgte var fanget i en urimelig situation.

**Rådgivning fra advokaten:**

Advokaten fraråder bestyrelsen at give køb på sejren ved at rulle eksklusionen tilbage. Det har bestyrelsen ikke mandat til uden at forelægge dette for en (ekstraordinær) generalforsamling, fordi vedtægterne jo nu udtrykkeligt er blevet fortolket til foreningens fordel af domstolene. Det kan bestyrelsen ikke lave om på uden en generalforsamlingsvedtagelse. Hvis bestyrelsen ruller den lovlige eksklusion tilbage som led i forlig, handler bestyrelsen i strid med vedtægterne, fordi fortolkningen heraf er fastlagt af domstolene.

**Note 17. maj 2023:**

Sagsøgte har anmodet om en domsafsigelse. Efter domsafgivelsen vil dommen ligge offentligt tilgængelig, og det vil være muligt at få det fulde indblik i sagens forløb og argumentation.