



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 28. maj 2021

Sag BS-30451/2020-HJR
(1. afdeling)

A
(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen)

mod

B
(advokat Jeppe Holt)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 27. september 2018 (BS 44C-6811/2017-KBH) og af Østre Landsrets 24. afdeling den 24. marts 2020 (BS-43482/2018-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Vibeke Rønne, Henrik Waaben, Oliver Talevski og Ole Hasselgaard.

Påstande

Appellanten, A, har påstået frifindelse.

Indstævnte, B, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom, dog således at foreningen har påstået sig tilkendt et forhøjet beløb i sagsomkostninger for byret og landsret.

Supplerende sagsfremstilling

Den dagældende § 12 i Andelsboligforeningens vedtægter, der er delvist citeret i byrettens dom, har følgende ordlyd:

”§ 12

Fremleje:

Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.”

Vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, har følgende ordlyd:

”§ 23

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

...

5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder tilsidesætter husordenen, jf. § 13.”

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

B, meddelte ved brev af 5. september 2016 A, at han var ekskluderet som andelshaver, og at hans brugsret til andelsboligen på ..., var ophævet. Dette skete med henvisning til, at han havde gjort sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens § 93, stk. 1, litra b og f, berettiger en udlejer til at hæve et lejemål.

Sagen angår, om eksklusionen som andelshaver og ophævelsen af brugsretten er berettiget.

Vedtægternes eksklusionsbestemmelse

I § 23, stk. 1, nr. 5, i andelsboligforeningens vedtægter er det fastsat, at bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør, hvis medlemmet gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Højesteret finder, at vedtægtsbestemmelsens henvisning til lejelovgivningen indebærer, at eksklusion på grund af forhold omfattet af § 93, stk. 1, litra b og f, alene kan ske, hvis medlemmet trods opfordring fra andelsboligforeningen ikke har rettet forholdene inden eksklusionen, jf. herved formuleringen af de nævnte bestemmelser og lejelovens § 94, stk. 2.

Spørgsmålet er derfor, om A forud for eksklusionen havde gjort sig skyldig i forhold, der efter lejelovens § 93, stk. 1, litra b og f, ville have berettiget en udlejer til at hæve et lejemål, og om han på tidspunktet for eksklusionen fortsat gjorde sig skyldig i de pågældende forhold. I givet fald er spørgsmålet desuden, om de påbud, som andelsboligforeningen forinden havde meddelt ham, var tilstrækkeligt klare.

Forud for eksklusionen

Af § 3 i andelsboligforeningens dagældende vedtægter fremgår, at der som medlem af foreningen kan optages bl.a. personer over 18 år, der ved foreningens stiftelse "bebor" ejendommen, og at der herved forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand eller lader en anden benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes eventuelle husstand, jf. § 12 om fremleje. I § 12 var det fastsat, at en andelshaver er berettiget til at fremleje sin andel, at bestyrelsen skal godkende fremlejetageren, og at den fremlejgiverende andelshaver skriftligt straks skal meddele administrator sin midlertidige nye adresse mv.

Højesteret finder, at vedtægterne indebærer bl.a., at A ikke var berettiget til at udleje værelser, hvis udlejningen havde erhvervsmæssig karakter.

Det må i overensstemmelse med As egen forklaring lægges til grund, at han i april 2016 begyndte at udleje værelser i lejligheden, og at han ikke i noget tilfælde har anmodet om andelsboligforeningens godkendelse. Han har forklaret, at udlejningerne frem til slutningen af august 2016 foregik gennem Airbnb, hvor han efter det oplyste benyttede betegnelsen "Cph Center Lakes Hostel", og at han måske har haft omkring 220 gæster i alt.

Da der dermed har været tale om udlejningsaktivitet af erhvervsmæssig karakter, finder Højesteret, at der forud for eksklusionen forelå forhold, der efter vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, berettigede til at ekskludere ham med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra b, om at benytte det lejede til andet end aftalt, og lejelovens § 93, stk. 1, litra f, om uberettiget at overlade det lejede til andre.

Tidspunktet for eksklusionen

A har om sin udlejningsaktivitet efter august 2016 forklaret, at han ikke har anvendt Airbnb, og at der har været tale om fremlejetagere, som har boet i lejligheden i længere perioder og i nogle tilfælde har haft folkeregisteradresse på stedet. Desuden har han forklaret, at han selv bor i et af lejlighedens værelser, og at der bor op til to personer i hvert af tre udlejede værelser.

Herefter og på baggrund af bevisførelsen i øvrigt finder Højesteret, at der på tidspunktet for eksklusionen den 5. september 2016 fortsat var tale om udlejningsaktivitet af erhvervsmæssig karakter, og at der på dette tidspunkt derfor fortsat forelå forhold, der berettigede til at ekskludere ham med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra b og f.

De forudgående påbud

I de meddelte påbud af 23. maj og 24. juni 2016 var det anført, at As fremleje af værelser blev betragtet som erhvervsmæssig udlejning. Det var angivet i det første påbud bl.a., at han skulle ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning, og i det andet påbud, at han skulle ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning i form af privat hostel gennem Airbnb, og at han ville blive ekskluderet, hvis han ikke efterkom påbuddet. I begge påbud var det herudover angivet, at bestyrelsen ved enhver fremleje – både hel og delvis – skal godkende fremlejetageren, jf. vedtægternes § 12.

Højesteret finder, at det efter indholdet af de to påbud måtte stå klart for A, at han skulle ophøre med at foretage udlejning af erhvervsmæssig karakter, og at han i modsat fald ville blive ekskluderet. Selv om det ikke måtte kunne lægges til grund, at han på tidspunktet for eksklusionen stadig benyttede Airbnb, er det derfor uden afgørende betydning, at påbuddet af 24. juni 2016 var formulert sådan, at han skulle ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning i form af privat hostel gennem Airbnb. Højesteret finder herefter, at de meddelte påbud har udgjort tilstrækkeligt grundlag for den efterfølgende eksklusion.

Konklusion og sagsomkostninger

På den anførte baggrund tiltræder Højesteret, at A skal anerkende at være ekskluderet som andelshaver af andelsboligforeningen, og at han skal fraflytte andelsboligen beliggende Fristen for fraflytning fastsættes til den 30. juni 2021.

Højesteret finder, at der ikke er godtgjort et tilstrækkeligt grundlag for at forhøje sagsomkostningerne for byret og landsret, og at A i sagsomkostninger for Højesteret skal betale 40.000 kr. til andelsboligforeningen. Som sagen er forelagt, har Højesteret ikke med det anførte taget stilling til, om det er med rette, at sagens værdi i en sag af den foreliggende karakter er opgjort ud fra andelens

værdi, jf. ligeledes Højesterets dom af 11. september 2020 (UfR 2020.4009) og Højesterets kendelse af 30. november 2020 (UfR 2021.757).

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at A skal fraflytte andelsboligen beliggende ..., senest den 30. juni 2021.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale 40.000 kr. til B.

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