



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 24. marts 2020

Sag BS-43482/2018-OLR
(24. afdeling)

Andelsboligforeningen B
(advokat Jeppe Holt)

mod

A
(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen)

Københavns Byret har den 27. september 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9845/2017-KBH (tidligere BS 44C-6811/2017)).

Landsdommerne Ib Hounsgaard Trabjerg, Kim Holst og Catarina Ryder Hoffmann (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Andelsboligforeningen B, har gentaget de for byretten nedlagte påstande som følger:

1. Indstævnte, A, tilpligtes at anerkende at være ekskluderet som andelshaver af Andelsboligforeningen B, i overensstemmelse med det som bilag 5 fremlagte brev af 5. september 2016.
2. Indstævnte A tilpligtes at fraflytte andelsboligen beliggende ..., på et af retten fastsat tidspunkt.

3. I forhold til afvisningspåstanden påstår appellanten sagen fremmet.”

Indstævnte, A, har gentaget den for byretten principale påstand om afvisning. A har subsidiært påstået byrettens dom stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

I et processkrift af 21. februar 2017 under fogedsagen i Københavns Byret nedlagde A principal påstand om afvisning. I den forbindelse var det i processkriftet anført blandt andet, at han ”begærer berettigelsen af sin eksklusion behandlet på en generalforsamling i [andelsboligforeningen]. Foreningsretligt har en andelshaver krav på at få berettigelsen af sin eksklusion behandlet på en generalforsamling.”

Ved meddelelse af 8. oktober 2018 indkaldte administrator til ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen den 24. oktober 2018. Dagsordenens punkt 2A vedrørte ”Orientering om verserende retssager v. advokat ... (Bestyrelsen indstiller til at retssagen om erhvervsmæssig udlejning ankes til landsretten og at eksklusionen fastholdes.)”.

I referatet fra generalforsamlingen er det om punkt 2A anført blandt andet, at ”Dirigenten oplyste, at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at opretholde eksklusionen og fortsætte retssagen mod A, hvorfor dirigenten efterspurgte generalforsamlingen[s] tilkendegivelse hertil. **Dette blev enstemmigt vedtaget.**”

Forklaringer

A, D og G har afgivet supplerende forklaringer. Endvidere har N afgivet vidneforklaring.

A har supplerende forklaret blandt andet, at advokat C i forbindelse med udarbejdelsen af den håndskrevne seddel af 18. februar 2015 fortalte ham, at der var ”fri fremleje”, at han ikke behøvede at bo i lejligheden, og at der var andelshavere, der brugte deres lejligheder som investeringsobjekt. C fortalte ham ikke, hvad der var blevet vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Den lejlighed, som han overtog, havde forinden været beboet af fire unge mænd og deres kærester, og der havde været meget larm som følge af fester i lejligheden.

Efter modtagelsen af det ”skærpede påbud” af 24. juni 2016 blev han rådgivet af sin advokat til ”af forsigtighedsmæssige årsager” at ophøre med at udleje via

Airbnb. Han ophørte dog først hermed ultimo august 2016, da han ikke ville annullere allerede foretagne bestillinger med kort varsel.

Når man har lejet via Airbnb, har man 14 dage til at lave en anmeldelse af opholdet på Airbnb's hjemmeside. Når han som kommentar til anmeldelserne fra august/september 2016 har skrevet "welcome back", er der tale om standardbesked, som han hidtil altid havde brugt, og som han også brugte på dette tidspunkt uden at tænke nærmere over det.

Efter han ophørte med at udleje via Airbnb, har han ikke selv fundet nye lejere, idet det er foregået gennem "mund-til-mund" via tidligere lejere. Han har således ikke annonceret på nettet eller på anden måde. Der er tale om længerevarende lejemål, typisk 6-12 måneder. Han har i dag tre lejere boende.

Han har siden overtagelsen selv boet i lejligheden.

Det er korrekt, at han ikke er mødt op til generalforsamlinger i foreningen.

Han ønsker ikke at svare på, hvor meget han har tjent på udlejningen gennem årene, eller hvilke beløb, han har opgivet til SKAT herom.

D har supplerende forklaret blandt andet, at han stadig er formand for andelsboligforeningens bestyrelse.

De observationer vedrørende As lejlighed, der er gengivet i hans e-mails af 14. august 2016 og 2. september 2016, er foretaget af enten ham eller hans ægtefælle. De nedskrev observationerne på sedler, og efterfølgende gengav han oplysningerne fra sedlerne i de pågældende mails.

Han og hans ægtefælle har også noteret de observationer, som de foretog i perioden den 6.-29. oktober 2016. Ifølge deres noter drejer det sig blandt andet om den 7. og 8. oktober 2016, hvor et udenlandsk par låste sig ind i As lejlighed. Den 21. oktober 2016 forsøgte en lyshåret kvinde at låse sig ind i den lejlighed på 4. sal, der ligger lige under As lejlighed, men fandt ud af, at hun var gået forkert og låste sig herefter ind i As lejlighed på 5. sal. Den 24. oktober 2016 forlod en "eksotisk udseende kvinde" lejligheden kl. 18.13 og kom retur kl. 19.51; kvinden låste sig selv ind og ud af lejligheden. Samme dag kl. 20.17 forlod et par, der bar på nogle poser, lejligheden, og kl. 20.30 var der højlydt snakken i opgangen udenfor døren til lejligheden. Den 25. oktober 2016 forlod en sy-deuropæisk mand lejligheden kl. 15.40. Samme dag kl. 16.45 talte en mand højlydt på spansk i døråbningen, og en mørkhåret kvinde på ca. 30 år med brille ringede efterfølgende på hos ham og hans ægtefælle, men blev derefter lukket ind i As lejlighed. Den 26. oktober 2016 kl. 09.25 forlod to udenlandske mænd lejligheden. Den 28. oktober 2016 kl. 12.15 ankom en mand med mørkt

skæg bærende på indkøbsposer til lejligheden og oplyste, at han arbejdede i Danmark og boede hos A. Samme dag kl. 21.44 befandt fem sydeuropæere sig i opgangen omkring døren til lejligheden; de talte engelsk med accent indbyrdes. Samme dag kl. 22.47 ankom to udenlandske mænd på larmende vis til lejligheden, og i perioden fra ca. kl. 23.00-00.30 kunne der høres larm samt høj-røstet tale på et udenlandsk sprog inde fra lejligheden. Den 29. oktober 2016 kl. 15.15 forlod en yngre italiensk mand lejligheden. Tidligere samme dag var der blevet spillet høj musik i lejligheden, og en mand med hvidt skæg havde forladt lejligheden med en stor pose med tomme flasker.

Fra november 2016 skete der en glidende overgang til, at de personer, der opholdt sig i lejligheden, boede der i længere tid.

Han har kun meget sjældent set A i ejendommen. Han har aldrig set A ankomme til lejligheden med venner eller familiemedlemmer. Han har nogle gange set A ankomme med indkøbsposer. A har aldrig deltaget i f.eks. generalforsamlinger, selvom han har fået indkaldelser hertil. Så vidt han ved, har bestyrelsen i hans tid aldrig modtaget forslag vedr. forenings/ejendommens forhold fra A.

Opgangens elevator er på et tidspunkt blevet ødelagt, og efter hans opfattelse er det nogle af As lejere, der har ødelagt den. Beboere i As lejlighed har desuden afholdt "hash-fester" i fællesrummet på taget til sent om natten.

Bestyrelsen har ikke på noget tidspunkt modtaget en ansøgning fra A om tilladelse til fremleje.

G har supplerende forklaret blandt andet, at hans lejlighed er i samme opgang som As lejlighed, nærmere bestemt lejligheden 1. sal, th.

Der var i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen et klart ønske blandt stifterne om, at man ikke måtte foretage korttidsudlejning, og at der således ikke måtte blive tale om et "hotel". I forbindelse med stiftelsen oplyste A ikke noget om, at han ønskede en stor lejlighed, fordi han ville udleje den. As lejlighed har en meget høj månedlig boligafgift. Hans egen månedlige boligafgift er meget lavere.

Bestyrelsen blev under et bestyrelsesmøde ringet op af administrator, der fortalte om As ønske om at få yderligere ekstranøgler. Bestyrelsen havde ikke været bekendt med, at A tidligere havde ønsket at få ekstranøgler fra administrator. Ved en søgning på internettet fandt de i bestyrelsen ud af, at A udlejede via Airbnb. De gav herefter administrator besked om ikke at udlevere yderligere ekstranøgler til A.

De observationer vedrørende As lejlighed, der er gengivet i hans e-mails af 7. oktober 2016 og 12. oktober 2016, er foretaget af enten ham eller hans ægtefælle. De nedskrev observationerne på sedler, og efterfølgende gengav han oplysningerne fra sedlerne i de to mails.

As udlejning ændrede på et tidspunkt efter julen 2016 karakter til, at der var tale om længerevarende lejemål.

Han har aldrig set A ankomme til ejendommen med familie eller venner, og han har heller ikke set ham ankomme med indkøbsposer. Han har set, at personer, der har skullet op til As lejlighed, har ventet uden for opgangen, indtil A kom til udefra og lukkede dem ind i opgangen.

N har forklaret blandt andet, at hun siden 1991 har boet i en lejlighed i samme opgang som As lejlighed, nærmere bestemt lejligheden på 1. sal, tv.

Hun arbejder som regnskabsassistent med en arbejdstid fra kl. 9 til 13. Hun har observeret "masser af gæster" til As lejlighed. Dette begyndte allerede, da A flyttede ind. I begyndelsen boede personerne kun i lejligheden i kort tid, men fra omkring primo 2017 ændrede det karakter til at være personer, der bor der i længere tid. Hun har været meget generet af udlejningen. Der er f.eks. blevet ringet på hos hende mange gange af personer, der ville lukkes ind i opgangen, også sent om natten af personer, der var fulde. Hun har ikke talt med A om problemet, men hun har på et tidspunkt snakket med en person, som ifølge vedkommendes egne oplysninger "passede det midlertidigt" for A i tre måneders tid. Den pågældende, der var udlænding, boede selv i As lejlighed, og han lovede, at tingene ville blive bedre, men det gjorde de ikke.

Hun har aldrig set A ankomme til ejendommen med venner eller familie. Hun har kun sjældent set A ankomme med indkøbsposer.

Når personer ankom til ejendommen for at komme ind i As lejlighed, skrev de beskeder til A, som så ankom for at lukke dem ind.

Den lejlighed, som A overtog, var forud for hans overtagelse beboet af tre unge mandlige studerende. Hun mener ikke, at de pågældendes kærester også boede dér. Det er korrekt, at de unge studerende holdt en del fester i lejligheden, og at der var en del støj forbundet hermed, men de fik en aftale med dem om kun at holde fest til kl. 23.30.

Det er korrekt, at der er en gynækologklinik på 3. sal i opgangen. Der kommer mange patienter i klinikken i tidsrummet kl. 8-16. De mange personer, som hun har forklaret at have observeret i opgangen, var ikke patienter til denne klinik.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Afvisningspåstand

As afvisningspåstand er begrundet i, at eksklusionen af ham ikke er blevet (behørigt) behandlet på en generalforsamling (forud for sagens anlæg), selvom han har anmodet herom (inden sagens anlæg).

Et sådant anbringende vedrører imidlertid sagens realitet, og allerede af denne årsag tages afvisningspåstanden ikke til følge.

Eksklusion

Det fremgår af § 3 i de på tidspunktet for eksklusionen af A gældende vedtægter for andelsboligforeningen, at der som medlem af foreningen kunne optages blandt andet 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 andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes eventuelle husstand i overensstemmelse med reglerne i § 12 om fremleje.

I vedtægternes § 12 var det bestemt, at en andelshaver var berettiget til at fremleje sin andel, men at bestyrelsen skulle godkende fremlejetageren.

Endvidere var det i vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, bestemt, at bestyrelsen kunne ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør, hvis medlemmet gjorde sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

A har under sagen erkendt, at han efter sin overtagelse af den pågældende lejlighed pr. 1. februar 2016 udlejede værelser i lejligheden for kortere perioder ad gangen igennem internettjenesten Airbnb i tiden fra april 2016 til ultimo august 2016 og dermed også efter udløbet af de frister for ophør inden otte dage, der var angivet i såvel foreningens første påbud af 23. maj 2016 som det "skærpede påbud" af 24. juni 2016.

A har under sagen endvidere erkendt, at han efter august 2016 fortsatte med at udleje værelser i lejligheden, men at udlejningen efter dette tidspunkt ikke længere sker igennem Airbnb, og at der er tale om længereva-

rende lejemaal til udlændinge, der studerer eller arbejder i Danmark, og som normalt tilmelder sig Folkeregisteret.

På baggrund af bevisførelsen lægger landsretten til grund, at A således siden april 2016 kontinuerligt har udlejet værelser i sin lejlighed, og at udlejningen i øvrigt har haft et meget stort og systematisk omfang.

Det er ubestridt, at A hverken forud for eller efter iværksættelsen af værelsesudlejningen har anmodet om bestyrelsens godkendelse heraf i medfør af reglen i vedtægternes § 12.

Landsretten finder herefter, at eksklusionen af A ved bestyrelsens beslutning af 3. september 2016, der blev meddelt ham ved brev af 5. september 2016, jf. vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra b og f, var berettiget.

Det er på ovennævnte baggrund uden betydning, at det i foreningens påbud af 23. maj 2016 og 24. juni 2016 blandt andet var anført, at påbuddene vedrørte udlejning "på dagsbasis igennem Airbnb"/"i form af privat hostel gennem airbnb", og at A – muligvis – ikke anvendte Airbnb som led i udlejningen efter august 2016.

A og Fs forklaringer om deres tidligere drøftelser om udlejningsspørgsmålet kan heller ikke føre til en anden vurdering af berettigelsen af beslutningen om eksklusion.

Den omstændighed, at A i et processkrift under fogedretssagen har anmodet om, at eksklusionen behandles på en generalforsamling, og at dette først er sket efter byrettens dom, kan ikke føre til et andet resultat.

Konklusion og sagsomkostninger

Det følger af det ovenfor anførte, at A skal anerkende, at han er ekskluderet fra foreningen i overensstemmelse med foreningens brev af 5. september 2016, og at han skal fraflytte andelsboligen.

Fristen for fraflytningen findes passende at kunne fastsættes til den 31. maj 2020.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for begge retter betale 79.240 kr. til Andelsboligforeningen B . 70.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 9.240 kr. til retsafgift. Ud over sagens værdi, der er fastsat ud fra andelsboligens værdi ved sagens anlæg, er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

A skal anerkende at være ekskluderet som andelshaver af Andelsboligforeningen B.

A skal fraflytte andelsboligen beliggende , senest den 31. maj 2020.

I sagsomkostninger for begge retter skal A inden 14 dage betale 79.240 kr. til Andelsboligforeningen B. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.