



## DOM

Afsagt den 27. september 2018 i sag nr. BS 44C-6811/2017:

Andelsboligforeningen B

...

mod

A

...

### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 20. september 2017, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt eksklusion af 3. september 2016 af A som andelshaver i Andelsboligforeningen B (herefter "foreningen") var berettiget.

Andelsboligforeningen B har nedlagt påstand om,

- 1) at 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) at A tilpligtes at fraflytte andelslejligheden beliggende ..., på et af retten fastsat tidspunkt.

A har nedlagt påstand principalt om sagens afvisning, subsidiært om frifindelse.

Andelsboligforeningen B har overfor afvisningspåstanden nedlagt påstand om sagens fremme.

### Sagens omstændigheder

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Foreningen blev stiftet ved stiftende generalforsamling den 4. februar 2015. Af vedtægternes § 3 og 12 fremgår blandt andet følgende:

"§3

Som medlem kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidigt med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

...

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jf. § 12 (fremleje)".

...".

”§ 12

Fremleje:

Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

...”.

Der er under sagen fremlagt en håndskrevet seddel, dateret den 8. februar 2015 med følgende indhold:

”Hermed bekræftes, at A ... vil blive indplaceret som nr. 3 på den interne venteliste, jf. § 14A i vedtægterne”.

Sedlen er underskrevet ”på vegne af B v/bestyrelsen”.

Ved overdragelsesaftale af 23. november 2015 købte A lejligheden beliggende i foreningen med adressen ..., til overtagelse den 1. februar 2016.

Det er ubestridt, at A udlejede sin lejlighed gennem Airbnb fra april 2016 til august 2016.

Under sagen er fremlagt bestyrelsens skrivelse af 18. maj 2016 med "Orientering om fremleje". I skrивelsen var blandt andet anført følgende:

"...

Generelt skal alle fremlejeforhold godkendes af bestyrelsen, da dette er et krav jf. vores vedtægters § 12. Dette gælder også, hvis man kun

fremlejer et enkelt værelse, eller kun fremlejer i en kortere periode på eks. en dag/uge/måned. Fremlejer man, uden at have bestyrelsens godkendelse, kan det i sidste ende medføre eksklusion.

Vores vedtægter giver ret til fri fremleje, dog skal bestyrelsen godkende fremlejetageren. Bestyrelsen kan med god grund nægte at godkende fremlejetageren, eks. hvis fremlejetageren er en tidligere ekskluderet andelshaver, eller hvis fremlejeforholdet medfører, at der indflytter flere personer i lejligheden, end der er værelser.

I den forbindelse vil bestyrelsen gøre opmærksom på, at gentagen kortvarig fremleje af hele eller dele af andelslejligheden, eks. via Airbnb, vil være at betragte som erhvervsmæssig udlejning. Foretager man som andelshaver en erhvervsmæssig udlejning af sin andelslejlighed, så går man i realiteten væk fra at bruge sin andelsbolig, eller dele heraf, til beboelse og i stedet benytte den til erhverv. Dermed reduceres antallet af beboelseskvadratmeter i København, hvilket ikke er tilladt, jf. Boligreguleringslovens § 46. Derudover kan erhvervsmæssig udlejning medføre eksklusion af andelshaveren, da erhvervsmæssig udlejning er i strid med vedtægternes § 3, hvormed en andelshaver er forpligtet til at benytte andelen til helårsbeboelse."

Ved skrivelse af 23. maj 2016 skrev administrator, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, følgende til A:

### **"Lejemålet ... Påbud**

Som administrator skriver jeg til dig, eftersom bestyrelsen for ovennævnte forening har konstateret, at du fremlejer værelserne i din andelsbolig ud på dagsbasis igennem Airbnb. Jeg skal gøre opmærksom på, at dette betragtes som erhvervsmæssig udlejning og ikke opfyldes foreningens vedtægter, samt lejeloven om ubegrænset eller delvis fremleje.

Du bedes derfor straks og senest 8 dage fra dags dato ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning. Jeg skal gøre opmærksom på, at ved enhver fremleje - både hel og delvis skal bestyrelsen godkende fremlejetageren.

Såfremt du ikke efterkommer nærværende påbud, kan det medføre, at du blive ekskluderet som medlem af foreningen, jf. vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra f, ...

Endvidere kan bestyrelsen konstatere, at du ikke bebor din andelsbolig og ligeledes ikke har meddelt fraflytning. Jeg skal henvise til vedtægternes § 3, hvor du skal bebo din andelslejlighed som helårsbeboelse. Denne bestemmelse suspenderes kun af lovlige fremleje. Du skal derfor straks og senest 14 dage fra dags dato tage din

andelsbolig i brug - både fysisk, faktisk og formelt. Såfremt du ikke efterkommer dette påbud kan det tillige medføre, at du bliver ekskluderet som medlem af foreningen, jf. vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra d ...".

Ved skrivelse af 24. juni 2016 til A sendte advokat Arne Gottlieb på vegne af bestyrelsen et skærpet påbud. I påbuddet anførtes blandt andet følgende:

**"... Skærpet påbud vedr. ulovlig udlejning**

På trods af påbud af 23. maj 2016 ... kan det konstateres, at du fortsat lejer 3 af lejlighedens 4 værelser ud på daglig som privat hostel gennem airbnb.

...

Du skal derfor straks og senest inden 8 dage fra dags dato ophøre med at drive erhvervmæssig udlejning i form af privat hostel gennem airbnb. Endvidere skal jeg gøre dig opmærksom på, at ved enhver fremleje - både hel og delvis - skal bestyrelsen godkende fremlejetageren, jf. vedtægternes § 12.

Såfremt du ikke efterkommer nærværende påbud, vil det medføre, at du bliver ekskluderet som medlem af foreningen, jf. vedtægternes § 23, stk. 1, nr. 5, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra b og f...".

Der er under sagen fremlagt udskrift af mail af 28. august 2016 med følgende ordlyd:

"Hello A,

... here once more, I just got that last reservation cancelled so I believe everything should be taken care of. ...".

Mailen er underskrevet ... [www.airbnb.com/help](http://www.airbnb.com/help).

Den 3. september 2018 blev afholdt bestyrelsesmøde i foreningen. Af referatet fremgår følgende:

"De tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer gennemgik de til A ... fremsendte påbud af henholdsvis 23. maj 2016 og 23. juni 2016 og diskuterede herefter det problem, at A ikke er ophørt med at anvende andelsboligen til erhvervmæssig udlejning i form af privat hostel gennem airbnb og fremlejer boligen i strid med foreningens vedtægter om fremleje.

Bestyrelsen besluttede på den baggrund at ophæve As

medlemskab og ekskludere ham fra foreningen ...".

Beslutningen blev meddelt A ved skrivelse af 5. september 2016.

Da A ikke fraflyttede lejligheden, indbragte andelsboligforeningen sagen for Københavns Fogedret, der den 21. juni 2016 afviste sagen.

Vedtægternes § 12 blev ved generalforsamling den 5. oktober 2016 ændret, således at den nu blandt andet har følgende ordlyd:

"§ 12

Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

En andelshaver må maksimalt fremleje i 2 år, hvorefter andelshaveren igen skal bebo sin andel i minimum 1 år, førend ny fremleje kan tillades. Nuværende andelshavere pr. 5. oktober 2016 kan fortsat fremleje ud ubegrænset. Værelsesfremleje sker på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.  
..."

### **Forklaringer**

Der er under sagen dokumenteret forklaringer afgivet i forbindelse med fogedsagen og afgivet forklaringer af D, A, E, F og G.

D har til brug for Københavns Fogedrets kendelse af 21. juni 2016 forklaret følgende:

"...

D har forklaret blandt andet, at han er As nabo på 5. sal. Han har været medlem af bestyrelsen siden oktober/november 2016. Hans opfattelse af fremlejebestemmelsen er, at der ikke må ske erhvervsudlejning, og at der skal søges godkendelse for hvert fremlejeforhold. A har haft fremlejet sin lejlighed siden den dag han flyttede ind. Fremmede mennesker har opholdt sig i boligen i et massivt omfang. Gæsterne har forsøgt at åbne deres døre samt ringe på deres dørklokke om aftenen og om natten. De har kufferter med til og fra lejligheden.

Da han fik besked på, at A var ekskluderet, stoppede han med at registrere antal og omfang af udlejningen. Det fortsatte dog også september og oktober 2016. Der er fortsat lejere, men ikke så mange som før. Den

samme gruppe har beboet lejligheden i en længere periode. Der bor rigtig mange mennesker i lejligheden. Der er dog ikke så stor udskiftning som før.

Han har i perioder været meget frustreret, særligt fordi det er gået ud over hans familie. Han boede selv i ejendommen som lejer for foreningens stiftelse. Han kan ikke huske drøftelserne vedrørende fremlejebestemmelsen. Han har ikke selv lejet ud og har derfor ikke haft en holdning til det. Han ved ikke om, der fortsat udlejes via Airbnb. Han gjorde i sin tid bestyrelsen opmærksom på, at A udlejede via Airbnb. Over en periode på flere måneder var der 2-3 forskellige gæster hver dag. Der er ingen bopælspligt i den forstand, at der kan fremlejes.

Efter eksklusionen var der en periode med udlejning i uændret omfang, hvorfor han går ud fra, at A i den periode fortsatte sin udlejning efter eksklusionen...".

D har under hovedforhandlingen vedstået sin forklaring og har supplerende forklaret, at der er bopælspligt i lejlighederne i foreningen. Andelshaverne har lov til at fremleje, men der er bopælspligt.

Efter at A var blevet ekskluderet, var der fortsat uændret udlejning fra hans lejlighed frem til den 29. oktober 2016. Der var dagligt observationer af lejere, der gik til og fra As lejlighed. Det er ham, der har skrevet mailen af 14. august 2016 om den fortsatte udlejning fra As lejlighed. Der var en masse trafik ind og ud af lejligheden til stor irritation for de andre beboere i opgangen. Udlejningen skabte utryghed for ham og hans familie. De blev generet af henvendelser fra lejerne i As lejlighed. Hans børn blev påvirkede af de forskellige lejere, der kom i As lejlighed. Nogle gange forsøgte lejere at lukke døren til deres lejlighed op i stedet for til As lejlighed. Det er senest sket den 14. august 2018, hvor en chilensk mand ringede på Ds dør og anmodede om at få udleveret en nøgle til As lejlighed. Den chilenske mand oplyste, at han ikke kunne få fat på A, og at han derfor ringede på hos D for at få en nøgle.

D har også oplevet støj fra As lejlighed. Der er mange mennesker i lejligheden, og det støjer, afhængigt af, hvem der er der.

D har talt med nogle af lejerne. Nogle mødte de på trappen eller i elevatoren. Nogle ringede på hans dør. Herudover observerede de, hvem der kom og gik i opgangen. Han og hans kone skrev ned på postere, når de observerede, at der kom lejere til As lejlighed. På baggrund af deres optegnelser skrev de derefter de fremlagte mails til bestyrelsen.

D har selv talt med A i sommeren 2016

om udlejningen i forbindelse med nogle episoder, hvor lejere bankede på Ds dør. Ved denne lejlighed traf han A i lejligheden. Han har dog ikke senere talt med A om problemerne. Han mente, at det var en sag for bestyrelsen. Han er ikke bekendt med, om bestyrelsen har rettet henvendelse til A vedrørende problemerne.

Det er rigtigt, som han har forklaret i fogedretten, at der efter oktober 2016 kom færre lejere end før. Udlejningen havde dog samme omfang, idet de lejere, der kom, nu boede i lejligheden længere tid end før. Der var dermed ikke så mange, der tjekkede ind på daglig basis.

Selv blev han medlem af foreningens bestyrelse i oktober 2016 og han er nu formand for bestyrelsen. Bestyrelsen skal godkende fremleje efter vedtægterne. Man skal have tilladelse for at kunne fremleje. Det følger af vedtægternes § 12. Det er ligegyldigt, hvilken portal man benytter sig af, det vil altid kræve tilladelse. Det fremgår af vedtægten, at man har ret til at fremleje. Betingelsen er, at bestyrelsen godkender det.

Ifølge bestyrelsens retningslinjer godkender man ikke korttidsudlejning. Herudover har de ikke retningslinjer, men tager det case by case. De har dog gennem deres diskussioner om konkrete sager oparbejdet en vis praksis. Bestyrelsen godkender udlejning i længere perioder fra 6 måneder og op efter. Også udlejning af enkeltværelser skal godkendes. Der er en blanket på hjemmesiden, som andelshaverne kan anvende til at søge om godkendelse. De har aldrig fået en anmodning fra A om godkendelse. Man ville ikke have godkendt udlejning til 7 personer. Det ville blive anset for erhvervsmæssig udlejning.

Bestyrelsen har ikke modtaget anmodning fra A om behandling af eksklusionen på generalforsamlingen. Selv har han i hvert fald ikke set en sådan anmodning. Bestyrelsen har ikke selv taget spørgsmålet om eksklusion op på generalforsamlingen.

Forevist skrivelse af 1. juni 2018 vedrørende udskiftning af vindue i As lejlighed efter stormskade, forklarede D, at han kender til episoden. Han og hans familie konstaterede over en længere periode, at vinduet stod åbent uanset vejret. Det stod åbent i regn og sne og blæst. Han spurgte i den forbindelse gentagne gange efter A, der ofte ikke var i lejligheden. De bad lejerne om at lukke vinduet. Det lod sig gøre nogle gange, men andre gange havde de lejere, der var i lejligheden, ikke adgang til det værelse, hvor vinduet var.

Han mener, at erhvervsmæssig udlejning er i strid med vedtægten. Det er ikke det forhold, at udlejningen sker via Airbnb, der strider mod vedtægterne, men det erhvervsmæssige omfang, udlejningen har. Det er ikke i strid med vedtægterne, hvis der sker fremleje til en person, der flytter ind og tager ophold i lejligheden og har folkeregisteradresse i lejligheden. Men hvis

udlejningen får erhvervsmæssig karakter, er det i strid med vedtægterne.

Det er Ds opfattelse, at A ikke bor i lejligheden. A åbner ikke, når der bliver ringet efter ham i dørtelefonen. Der bliver dog ringet efter A, når der kommer nye lejere. D ved ikke, hvor A så bor, hvis han ikke bor i lejligheden. Han har mødt A på Gl. Kongevej. Måske bor han der.

D deltog i generalforsamlingen den 5. oktober 2016, hvor et ændringsforslag vedrørende vedtægternes § 12 blev drøftet. Grunden til, at forslaget blev fremsat, var, at man ville stoppe aktiviteter som As udlejning. D var ikke med i bestyrelsen den gang, men han vil tro, at man havde erkendt, at vedtægterne kunne give anledning til misbrug, og at man ønskede at stoppe dette. Forslaget blev fremsat på baggrund af et råd fra den juridiske administration.

Det er rigtigt, at D selv har været interesseret i at købe As lejlighed, hvis den kom til salg. Han har dog meddelt bestyrelsen, at han ikke er interesseret.

A har forklaret, at han er uddannet socialrådgiver. Han er ledig for tiden efter, at han blev opsagt fra sit job. Han deltog ikke i den stiftende generalforsamling, fordi han ikke havde tænkt sig at blive andelshaver. Han deltog i et orienterende møde.

Han havde en et-værelses leje-lejlighed i huset, før foreningen blev stiftet. Han blev på et tidspunkt, mens overvejelserne om stiftelse af foreningen foregik, opsøgt af initiativgruppen og advokat C. De spurgte, om han ville være andelshaver. Han sagde, at han ikke var interesseret. De pressede ham og gav udtryk for, at han var usolidarisk. Han meddelte dem, at han ikke havde lyst. Advokat C gav udtryk for, at hvis han ikke havde råd, kunne han fremleje sin lejlighed. F sagde, at der var nogle større lejligheder, såkaldt tomgangslejligheder. A var interesseret i en af disse.

Dagen efter mødte han initiativgruppen i opgangen. De spurgte, om han havde skiftet mening. Det må have været før den stiftende generalforsamling. Om aftenen kom initiativgruppen igen op i hans lejlighed. Han ville stadig ikke skrive under. Advokat C sagde, at han kunne leje ud, som han ville, og at der var flere, der blot købte for at leje ud. Advokat C sagde, at han kunne blive nr. tre på ventelisten. Under denne forudsætning sagde han så ja til at melde sig som andelshaver. Han blev derefter tildelt den lejlighed, som han endte med at købe.

Han bad om et møde med F, der var med i initiativgruppen og senere af bestyrelsen. A havde hørt om Airbnb, og under mødet sagde han til F, at han tolkede vedtægterne således, at han



kunne udleje gennem Airbnb. F sagde, at det var der ikke noget problem i. A planlagde at leje ud i 10 år, og derefter ville han flytte til Spanien og fremleje permanent. På baggrund af de oplysninger, han fik, besluttede han sig til at købe.

I juli/august 2015, kort efter stiftelsen, men før han købte, blev der holdt et fællesmøde. Nogen havde hørt, at F havde fået en lejlighed udenom ventelisten. H der var formand på det tidspunkt, sagde, at det var rigtigt, og trådte tilbage.

A har selv boet i lejligheden, siden han overtog den. Han bor ikke andre steder og har ikke boet andre steder. Han er dagligt i lejligheden. Han har boet i et værelse og lejet 3 andre værelser ud. Der er plads til 2 personer i hvert værelse. En overnatning kostede 200 – 250 kr. Han tager 300 kr. for et singleroom. Han ved ikke, hvor mange gæster han har haft; måske omkring 220 i alt.

Han har ikke haft nogen, der hjalp ham. Han har boet i lejligheden hele perioden. Han går jævnligt tur på Gl. Kongevej. Han bor der ikke og kender ikke nogen, der bor der.

Han udlejede gennem Airbnb fra april 2016 til august 2016, 5 måneder i alt. Den mail, der er fremlagt fra den 28. august 2016, viser, at han er ophørt med at udleje gennem Airbnb. Han har ikke udlejet gennem Airbnb siden. ... var den sidste lejer, han havde gennem Airbnb, og hun forlod lejligheden sidst i august 2016. På grund af systemet hos Airbnb kunne han ikke slette sin konto straks, fordi han var nødt til at vente, til han havde fået alle sine penge. Han slettede kontoen omkring midten af eller slutningen af september 2016.

I juni 2016, da han havde modtaget påkravet, kom H op til ham og sagde, at man ville smide ham ud. A sagde til H, at han havde ret til at leje ud. Han sagde til H, at man kunne tage den på en generalforsamling. Det afviste H.

Det er rigtigt, at der var et vindue, der blæste ud. Der skete det, at nogle lejere var taget på ferie, og han tjekkede deres værelse. Han åbnede vinduet og satte haspen på. Herefter tog han ud og handle. Mens han var væk, begyndte det at sne. En af lejerne ringede til ham og sagde, at vinduet var røget ud. Da han kom hjem, kunne han se, at hele rammen var faldet ud med vinduesglasset i. Vinduet sad på metalbeslag. Måske er metalbeslagene knækket. Han var dybt rystet. Vinduerne er stadig i dårlig stand. Han har henvendt sig til bestyrelsen om det. Han har henvendt sig til Københavns kommune, der ville give bestyrelsen et påbud.

Fra september 2016 havde han personer boende for længere perioder. Nogen af dem havde folkeregisteradresse i lejligheden.

Forevist udskrift af 4. september 2017 fra Københavns Kommune, hvoraf fremgår 8 personer med folkeregisteradresse i lejligheden, herunder A selv, forklarede A at det er et øjebliksbillede. Der boede højst 6 personer i lejligheden ad gangen; 2 i hvert værelse. Dem, han lejer ud til, får ikke altid frameldt deres folkeregisteradresse lige med det samme, når de rejser. På det anførte tidspunkt havde en af dem ikke frameldt sig adressen ved Folkeregisteret. Det er nogle andre personer, der bor i lejligheden i dag. Der bor for tiden 5 personer i lejligheden. De bor der typisk 6 – 12 måneder. De har visum og arbejdstilladelse, og når disse udløber, flytter de.

Han har aldrig modtaget klager fra bestyrelsen eller henvendelser om klager fra andre beboere vedrørende udlejningen. Der er et erhvervslejemål i opgangen; en gynækolog, og han mener, at nogle af de personer, som andre beboere har set i opgangen, og som de ikke kender, kan være kunder dertil.

Der bor nu en person ved navn ... Han kom den 10. august 2018 og skal bo i lejligheden i 12 måneder.

E har under sagen forklaret, at han bor skråt ovenover As lejlighed. Han har ikke været med i initiativgruppen.

Da A overtog lejligheden i februar 2016, kom der mange gæster med oppakning mv. Der var en øget trafik af personer med bagage. De lignede turister og var der for kortere ophold. Det har ændret sig, således at As lejere nu bor der i længere perioder. Han kan ikke sige, hvor mange gæster han har set. Der er tale om et ikke ubetydeligt antal.

Så sent som i dag, hvor hovedforhandlingen finder sted, har han kørt i elevator med en person, der havde nøgle til elevatoren. Der kommer mange personer til As lejlighed. De lukker sig selv ind med nøgle.

Det er ikke hans indtryk, at A selv bor i lejligheden. Han har kun mødt A i opgangen en gang.

Selv har E ikke haft ubehageligheder på baggrund af As udlejning. Han har således ikke haft episoder, hvor han har klaget over A. Han har ikke oplevet støjgener eller lignende. Det giver dog utryghed, at der kommer folk i opgangen, som man ikke kender. Det er utrygt, at så mange har nøgler til opgangen. Før foreningen blev dannet, skete der nogen gange hærværk blandt andet på taget. Den daværende ejer havde ikke styr på nøglerne. Derfor skiftede foreningen, da den blev dannet, nøglerne ud, så man havde styr på, hvem der kommer i ejendommen. Derfor giver det utryghed, at så mange fremmede kan lukke sig ind i opgangen, gå i kælderen mv.

Det er rigtigt, at der ligger et erhvervslejemål, en gynækolog i opgangen.

Kunderne dertil har ikke nøgle.

F har til brug for Københavns Fogedrets kendelse af 21. juni 2016 forklaret følgende:

"...

F har forklaret blandt andet, at han har været bestyrelsesmedlem siden foreningens stiftelse. På stiftelsestidspunktet blev det vedtaget, at der skulle være fri adgang til fremleje under forudsætning, at der formelt skulle fremsendes en ansøgning. Der var som sådan ingen begrænsninger i forhold til, hvornår der kunne fremlejes. Kriterierne for et eventuelt afslag var nok de samme som er gældende efter lejelovgivning. Der var nok tænkt som en formel godkendelse før et fremlejeforhold kunne påbegyndes. Drøftelserne gik ikke så meget på hvilke situationer, der kunne medføre til et afslag, men nærmere hvilke personer der var udelukket til at kunne komme ind i foreningen via fremleje, f.eks. personer, der er ekskluderet af foreningen. Bestyrelsen har nu tolket bestemmelsen også således, at den også omfatter værelsesudlejning.

A har ikke søgt godkendt sine udlejninger. Han erindrer, at han har set As annonce i Airbnb. Han har også oplevet, at der er fremmede på opgangen. Der har været klager fra andre beboere i opgangen. Ofte er A ikke selv til stede, mens fem personer, der ikke hører til opgangen, beboer hans andelsbolig. Det er situationen efter eksklusionen. Det er korrekt, at udlejningen er stilnet af, men der er fortsat lejere i As bolig. Det har dog i en længere periode været de samme mennesker. Der har været en uformel dialog tidligere. Han fik først sin egen lejer godkendt, da bestyrelsen kom frem til, at fremlejebestemmelsen også skulle omfattede værelsesudlejning. Han havde en lejer fra efteråret 2015 og ca. 8 måneder frem.

På stiftelsestidspunktet var der to muligheder for fremlejebestemmelsen. Enten den sædvanlige med begrænset adgang til fremleje eller en bestemmelse med fri fremleje, således at der også kunne foretages forældre køb. Han kan ikke huske om, han konkret havde en samtale med A om udlejning via Airbnb.

Den nye vedtægtsbestemmelse, der dog ikke gælder for andelshaverne forud for bestemmelsens vedtagelse, har sat nogle begrænsninger for muligheden for fremleje for fremtidige andelshavere. Han erindrer, at der er givet et afslag på fremleje efter maj 2016 på gentagne fremleje. Ingen har fået afslag før maj 2016, det tidspunkt hvor bestyrelsen fremsendte orienteringsskrivelsen vedrørende fremlejemulighederne i foreningen.

Han opfatter bopælspligten i foreningen således, at man selv skal flytte ind, men at der herefter, i hvert fald for de oprindelige andelshavere, ingen

begrænsninger er for at kunne fremleje, også på permanent basis.

Han kan ikke huske sine samtaler med A. A var interesseret i at få en større lejlighed. A kan have nævnt, at han ville leje ud i forhold til vedtægterne. Det er ligeledes korrekt, at han som bestyrelsesmedlem frem til maj 2016 selv var af den opfattelse, at værelsesudlejning ikke var omfattet af bestemmelsen og derfor ikke krævede godkendelse. Der var stor interesse for fremleje fra starten af, hvorfor fokus var på almindelig udlejning. Sidste klage var vedrørende brug af vaskemaskine i nattetimerne.

Der skal søges godkendelse uanset længden af fremlejeforholdet. Der findes som sådan ikke nedskrevne retningslinjer for, hvorfor en anmodning ikke bør imødekommes. Der skal således være en god grund for at sige nej. Deres opmærksomhed i den konkrete sag blev vakt på grund af aktiviteten på Airbnb. Det var også derfor, at der blev givet påbud og efterfølgende truffet beslutning om eksklusion. Som udgangspunkt er det i orden at bruge Airbnb. Omfanget kan dog være problematisk...".

F har under denne sag vedstået sin forklaring og har supplerende forklaret, at han var en af de stiftende andelshavere. Han boede i samme opgang som A. Han bor ikke længere i ejendommen. Han flyttede i november 2017.

Han var til stede under den stiftende generalforsamling. Baggrunden for, at fremlejebestemmelsen fik den ordlyd, den fik, var primært muligheden for forældre køb eller "børnekøb". Der var personer, der var lejere, da ejendommen var en udlejningsejendom, og som ikke havde råd til at være andelshaver. De havde brug for at kunne fremleje.

Efter hans forståelse betyder vedtægternes § 12, at den enkelte andelshaver frit kunne udleje værelser. Der var ingen tidsbegrænsning på udlejes længde. Man måtte gerne bruge Airbnb. Han lejede selv et værelse ud. Hans forståelse var, at man gerne måtte leje værelser ud uden bestyrelsens godkendelse. Hans forståelse ændrede sig, da orienteringsbrevet blev udsendt i maj 2016. Han søgte da om godkendelse af den lejer, han selv havde.

Det var en enstemmig bestyrelsesbeslutning, at værelsesudlejning også krævede bestyrelsens godkendelse. De havde en dialog med administrator, og de fandt ikke, at beslutningen herom krævede en generalforsamlingsbeslutning.

Han husker ikke specifikt generalforsamlingen i oktober 2016. Han husker dog, at der var et forløb omkring et ændringsforslag vedrørende vedtægternes § 12. Han husker ikke længere specifikt, hvad debatten nærmere drejede sig om.

Han har talt med A ved flere lejligheder, før denne købte

sin lejlighed. Han husker ikke, hvor mange samtaler de havde. Han husker ikke, hvordan ordene faldt. Han husker ikke, om de konkret drøftede udlejning gennem Airbnb.

Han husker ikke, om han selv har henvendt sig til A med en klage over udlejningen. Der var forhold, der berettigede til en klage, men han husker ikke, om han konkret henvendte sig til A herom.

Han husker ikke konkrete detaljer fra mødet, før A købte sin lejlighed. Der var ikke blevet lovet nogen bestemt lejlighed. A nævnte ikke sin økonomiske situation for ham.

Han husker ikke i detaljer en eventuel samtale med A om udlejning. En sådan samtale kan godt have fundet sted. Hvis han har spurgt, hvordan det gik med udlejningen, var det måske på grund af de udfordringer, der var hermed. Han har ikke givet tilsagn om eller accept af, at den måde, A udlejede på, skulle være en lovlig måde at leje ud på. Det har ikke været på tale, at der skulle drives hostel fra lejligheden.

Det blev drøftet med administrator, der sagde, at der var tale om erhvervsmæssig udlejning, og at det ikke kunne godkendes i henhold til vedtægterne.

Han har selv set A fremvise ejendommen, blandt andet tagterrassen, for fremmede. Han har oplevet fremmede i opgangen. Han har set folk, han ikke kendte, og folk, der havde kufferter med. Han har også oplevet folk med rygsække efter eksklusionen.

Der er ham, der har lavet det fremlagte screendump fra Airbnb. Det indgik i bestyrelsens overvejelser, at udlejningen havde så stort et omfang.

Han var ikke selv med på beboermødet, der blev holdt den 25. oktober 2015. Det er rigtigt, at bestyrelsen traf beslutning om at indplacere A som nr. 3 på ventelisten, og at to bestyrelsesmedlemmer kunne købe andelslejligheder. Det var en anerkendelse af det store arbejde, der var forbundet med at stifte andelsboligforeningen. Det er rigtigt, at der derved blev holdt en lejlighed ude fra ventelisten, og at han selv købte denne lejlighed i strid med vedtægterne.

G har under sagen forklaret, at han bor i samme opgang i samme side som A.

Han var med i initiativgruppen og sad i bestyrelsen fra starten. Han er trådt ud i 2018.

Han har skrevet under på den håndskrevne seddel af 8. februar 2015. Han var med i drøftelserne med A om, hvorvidt han skulle

være andelshaver. Det var vanskeligt at finde det tilstrækkelige antal lejere, der var interesserede i at blive andelshavere.

A fortalte ikke meget om sine økonomiske forhold. Han var i starten afvisende overfor at blive andelshaver. Først afviste han det, og derefter henvendte de sig på ny til ham vedrørende spørgsmålet. Han sagde da, at han gerne ville være med, hvis han kunne få en stor lejlighed. Han nævnte ikke, at han ikke havde råd til en større lejlighed. Han stillede krav om at få en god placering på ventelisten. De gav efter på grund af presset med at finde det tilstrækkelige antal andelshavere. Han husker ikke, om de talte med A om muligheden for at fremleje lejligheden. De talte om det hos nogle andre af lejerne, men han mener ikke, at de talte med A om det.

Han deltog på beboermødet den 25. oktober 2015. Han husker ikke nærmere om mødet. Om sin redegørelse på mødet vedrørende fremleje forklarede G, at hans søn ejer en lejlighed, som er lejet ud. Der var ved stiftelsen lejere, der ikke havde råd til at købe, men som gerne ville være andelshavere. Det gjaldt tre lejligheder. Hans familie købte dem, men de er fremlejet til andre. Hans familie har således tre lejligheder, udover den han selv ejer. I er hans søn. Hans søn har aldrig boet i lejligheden, der er lejet ud på en uopsigelig lejekontrakt. Lejerne har en lav husleje, og hans søn betaler forskellen på huslejen og boligafgiften. J er hans hustru. Hun ejer en lejlighed, som hun lejer ud. K er hans svigerdatter. Hun ejer en lejlighed. Hun har aldrig boet i lejligheden og lejer den ud. Lejerne i de tre lejligheder meldte sig ind i andelsforeningen og betalte indskuddet. De betingede sig, at lejlighederne efterfølgende blev solgt, og at de kunne blive boende til samme husleje, som de havde betalt indtil stiftelsen af foreningen. En af lejerne, L, meldte sig ind i foreningen, fordi han gerne ville undgå, at ejendommen blev overtaget af en spekulant. L overtog lejligheden den 1. april 2015 og solgte den igen den 1. maj 2015. Det var advokat C, der stod for udarbejdelsen af denne løsning.

Det er rigtigt, at F købte en stor lejlighed. Baggrunden var, at der var et antal lejligheder, der stod tomme. En af dem var en stor lejlighed på 120 m<sup>2</sup>. De diskuterede, hvem der skulle have lejligheden. F ønskede at købe lejligheden, også fordi han havde arbejdet så hårdt med stiftelsen af andelsforeningen. Beslutningen om, at han kunne købe lejligheden blev truffet efter den stiftende generalforsamling. Vedtægterne var vedtaget.

Han har kendskab til, at A udlejer uden godkendelse. A har aldrig søgt godkendelse. Man ville heller ikke have godkendt i det omfang, As fremleje har. Bestyrelsen har aldrig godkendt fremleje under 6 måneder. De har aldrig modtaget ansøgninger om godkendelse af fremleje på en dag eller en måned. Han vil ikke udelukke, at en person ville kunne få lov til at udleje en kortere periode,

for eksempel under en ferie på en måned. Hvis en person lejer et værelse i en lejlighed og registrerer folkeregisteradresse der, er det i overensstemmelse med vedtægterne.

De blev opmærksomme på omfanget af As fremleje, da M sendte bestyrelsen en mail om, at A igen havde brug for flere nøgler. De gik på nettet og fandt ud af, at A på Airbnb tilbød udlejning som hostel i lejligheden. Bestyrelsen mente, at det var erhvervsmæssig udlejning, og de sagde til M, at der ikke måtte udleveres flere nøgler.

G har selv observeret folk ved As lejlighed på forskellige tidspunkter af døgnet. For eksempel stod der kl. 2.00 om natten en mand og ringede, hvorefter der kom en mand på cykel og låste den pågældende ind. Derefter kørte manden på cyklen derfra igen. Han har i 2016 observeret, at der var meget støjende personer til stede, og mange beboere blev forstyrret. Han har henvendt sig i lejligheden ved 23-tiden og spurgt efter nogen, der talte dansk. Det var der ingen, der gjorde på det tidspunkt. For ikke så længe siden havde han et sammenstød med nogle fra As lejlighed. De ville anvende en grill på tagterrassen, og han sagde til dem, at de ikke måtte anvende grillen. A blev meget vred over, at G havde sagt sådan til dem. Grillen tilhørte dog en privatperson, ikke foreningen. Den 24. december 2016 så han, at der var lys i tagrummet, hvor der sad 15 – 20 personer, der holdt et party. Ingen af dem talte dansk. De fortalte, at de boede hos A. G bad dem forlade stedet, fordi der er lejligheder nedenunder. De efterkom anmodningen.

Han har udarbejdet oversigten af 7. oktober 2016 med observationer af personer, der kommer og går i lejligheden. Det var irriterende, at der kom så mange, og folk klagede over støj og forskellige gener. Han og hans kone skrev deres observationer ned, så de vidste, hvad der foregik. Bestyrelsen modtog mange klager fra de omkringboende over støjen mv. De henvendte sig dog ikke til A om klagerne. Det var administrators valg, at de i stedet gav et påbud. De sendte ikke klagerne til A. G har selv mundtligt fortalt A, at udlejningen var ulovlig.

En dag hørte han A tale med en lejer om, hvordan man får et firma til at stå for rengøring og udlevering af nøgler mv.

Han kan ikke sige, om A selv bor i lejligheden.

På nuværende tidspunkt er det ofte spansktalende mennesker, der bor i lejligheden.

Formuleringen af vedtægternes § 12 skyldtes oprindeligt, at de var nødt til at tillade fremleje i starten, men det var aldrig tanken, at det skulle fortsætte.

Bestyrelsen ønskede ikke, at der skulle være udlejning i foreningen. Derfor ønskede de at ændre formuleringen af § 12. Han ved ikke, hvorfor de ikke formulerede en bestemmelse om forældrekøb eller lignende, men en bredere bestemmelse i stedet. Det var advokat C, der foreslog bestemmelsens ordlyd.

Han har deltaget i generalforsamlingen den 5. oktober 2016, hvor ændringen af vedtægternes § 12 blev behandlet. Han husker ikke længere debatten.

Han deltog i generalforsamlingen den 11. oktober 2017, hvor vedtægternes § 12 blev foreslået ændret. Baggrunden for ændringen var, at hvis der var nogen, der for eksempel under en ferie, ville bytte lejlighed med for eksempel en familie fra Paris, så skulle der være mulighed for det. Udlejningen måtte bare ikke være erhvervsmæssig eller til gene for naboerne. Han tror, at grunden til, at forslaget faldt, var, at folk var skræmte af det, der skete i As lejlighed. Ingen ønsker, at en situation som den skal opstå i deres opgang.

Retsstillingen er sådan, at de stiftende andelshavere har ret til at fremleje. De skal dog søge om godkendelse af fremlejen. Der skal indsendes en ansøgning. A har ikke indsendt en ansøgning. Bestyrelsen vil give afslag på en ansøgning, hvor der kun er en dags udlejning. Han forstår bestemmelsen således, at det er fremlejeforholdet, der skal godkendes.

Han mener ikke, der står nogen steder i vedtægterne, hvor mange der må bo i en lejlighed. Det fremgår af loven.

Eksklusionen var begrundet i, at der var tale om erhvervsmæssig udlejning. Det viste annonceringen på Airbnb. Også antallet af nøgler viste omfanget. Det overskred, hvad der var rimeligt. A har ikke sendt en ansøgning til bestyrelsen.

Han husker ikke, om A har anmodet om at få eksklusionen behandlet på en generalforsamling.

### **Parternes synspunkter**

Andelsboligforeningen B har i påstandsdokument af 9. august 2018 anført følgende:

- 1 Sagsøgte, 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 Sagsøgte B tilpligtes at fraflytte andelslejligheden beliggende..., på et af retten fastsat tidspunkt.



I forhold til sagsøgtes afvisningspåstand påstår sagsøgeren sagen fremmet.

## **SAMMENFATNING AF SAGSFREMSTILLING**

### **Indledning**

Nærværende sag drejer sig om eksklusion og udsættelse af sagsøgte af Andelsboligforeningen B, ”Andelsboligforeningen” som følge af sagsøgtes vedtægtsstridige overdragelse af brugsret til dennes andelslejlighed beliggende ..., herefter benævnt ”Andelslejligheden”, henholdsvis manglende beboelse heraf.

Forinden udtagelsen af denne stævning har der mellem samme parter verseret en fogedsag om udsættelse af sagsøgte. Københavns Byrets fogedret har i kendelse af 21. juni 2017, ekstraktens side 133, afvist at behandle sagen på grund af omfanget af sagens spørgsmål og bevisførelse sammenholdt med fogedrettens kompetence.

### **Vedtægter**

Vedtægterne for Andelsboligforeningen er optrykt siderne 44 – 57 i ekstrakten. De for sagen centrale bestemmelser er §§ 3 og 12. De relevante dele af § 3 lyder:

#### ***”Medlemmer:***

*Som medlem kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.”*

...

*”Ved udtrykket ”beboer” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jfr. § 12 (fremleje).*

*Ved udtrykket ”indflytter” forstås, andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.*

*Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. En andelshaver er dog berettiget til, at overdrage retten til andelen (lejligheden) til børn, børnebørn, oldebørn og eller forældre i lige ned- og opstigende linje (børne- eller forældre køb). I forbindelse med selve stiftel-*

*sen har andelshaverne ret til at overdrage retten til andelen (lejligheden) til hvem de måtte ønske, på vilkår der svarer til børne- eller forældre køb.”*

§ 12 lyder:

**”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.”*

Det fremgår således udtrykkeligt af Andelsboligforeningens vedtægter, at lejligheder i Andelsboligforeningens ejendom alene kan anvendes til helårsbeboelse og at fremleje alene kan ske til helårsbeboelse.

Indholdet af vedtægterne korresponderer med drøftelserne under den stiftende generalforsamling gengivet ekstraktens side 28 – 43.

Sagsøgte har forsøgt at påberåbe sig referat af et i sagens natur uofficielt beboermøde, bilag I, som grundlag for et synspunkt om, at fri fremleje skulle være tilladt (i strid med vedtægterne). Dette synspunkt er selvsagt forkert. Andelsboligforeningens medlemmer må respektere Andelsboligforeningens vedtægter, hvad sagsøgte også i forbindelse med sin indtræden som andelshaver har tiltrådt, jf. sagens bilag 1.

**Manglende godkendelse af fremleje**

Sagens parter ses ikke uenige om, at sagsøgte ikke har søgt om godkendelse af fremleje og følgelig ej heller har opnået nogen godkendelse af fremleje.

Sagsøgte formener imidlertid at have gjort initiativtagere til Andelsboligforeningen opmærksom på et fremlejebehov, idet sagsøgte skulle have gjort opmærksom på, at han ikke økonomisk havde mulighed for at være andelshaver uden at have supplerende indtægter ved fremleje.

En sådan oplysning fritager selvsagt ikke sagsøgte fra at overholde Andelsboligforeningens vedtægter, herunder at søge og opnå godkendelse af fremleje til helårsbeboelse.

Som det fremgår nedenfor, har sagsøgte bedrevet hosteludlejning fra sin lejlighed, hvilket han trods påbud fortsatte med, også efter eksklusion.

### **Sagsøgtes udlejningsvirksomhed**

Sagsøgte ses at have udlejet sin lejlighed gennem hjemmesiden AirBnB gennem en periode, der ses at have fortsat efter eksklusionen den 5. september 2016, jf. observationerne gengivet ekstraktens side 84 ff. og 127 f. Sagsøgte har mindst 223 anmeldelser fra sine gæster, jf. ekstraktens side 184 og 188, på nævnte hjemmeside.

Ekstraktens side 75 er optrykt påkrav af 23. maj 2016. Det drejede sig dels om sagsøgtes vedtægtsstridige udlejning af andelslejligheden, dels om at sagsøgte forsømte at anvende andelslejligheden til helårsbeboelse. I påkravet adresseredes specifikt udlejning gennem udlejningstjenesten AirBnB.

Tilsvarende påbud af 24. juni 2016 er optrykt ekstraktens side 78. Det fremhævedes, at enhver fremleje skulle forelægges bestyrelsen for Andelsboligforeningen til godkendelse.

Nævnte påbud førte til, at Andelsboligforeningens bestyrelse den 3. september 2016 traf beslutning om eksklusion af sagsøgte, ekstraktens side 88. Eksklusionen meddeltes sagsøgte ved brev af 5. september 2016, ekstraktens side 92.

Ekstraktens side 184 er optrykt sagsøgtes omtale af sig på AirBnB, samt diverse anmeldelse af sagsøgte som vært på nævnte udlejningstjeneste.

Ekstraktens side 84 – 87 er optrykt mails af 24. august, 2. september og 6. oktober 2016 fra D, nabo til andelslejligheden, med registreret udlejningsaktivitet/hoteldrift i andelslejligheden og de for D og dennes husstand forbundne gener.

Ekstraktens side 127 – 128 er optrykt Gs mails af 7. og 12. oktober 2016, der ligeledes indeholder beskrivelse af sagsøgtes ”hotelgæster” og de hermed forbundne gener, herunder højroret tale og sang sent om aftenen.

Som det fremgår af de optrykte mails, fortsatte sagsøgte efter eksklusionen med sin udlejningsvirksomhed.

Ekstraktens side 179 er optrykt brev af 1. juni 2018 vedrørende et vindue, der faldt ud sagsøgtes lejlighed den 11. januar 2017. Det er et eksempel på konsekvenserne af sagsøgtes uretmæssige hostelvirksomhed.

### **Generalforsamling**

Andelsboligforeningens bestyrelse orienterede under generalforsamlingen under punktet beretning den 5. oktober 2016, ekstraktens side 98, om eksklusionen af sagsøgte.

Sagsøgte ses ikke at have stillet forslag om yderligere behandling af sin eksklusion på en generalforsamling.

### **Aktuel udlejningsvirksomhed**

Det konstateres, at eksklusion og fogedsag ikke har ført til, at sagsøgte er stoppet med omfattende udlejning af sin 5 værelseslejlighed. Ekstraktens side 158 er optrykt et brev dateret den 4. september 2017 fra Københavns folke-register, hvoraf fremgår, at der ud over sagsøgte er tilmeldt 7 personer, der ses at være af udenlandsk herkomst:

[Udeladt]

Det fremhæves, at Andelslejligheden alene har 5 værelser, jf. BBR-meddelelsen optrykt side 129, og at Andelsboligforeningens bestyrelse, jf. orienteringsskrivelsen af 18. maj 2016, ekstraktens side 74, hypotetisk set maksimalt ville kunne have godkendt fremleje til i alt 4 personer, såfremt sagsøgte selv beboede Andelslejligheden, idet bestyrelsen havde meddelt ikke at ville acceptere fremlejeforhold, såfremt ”der indflytter flere personer i lejligheden, end der er værelser.”

Den intensive værelsesudlejning endog i kombination med AirBnB-udlejning er efter Andelsboligforeningens opfattelse også udtryk for, at sagsøgte reelt ikke bebor Andelsboligen, men alene anvender den til udlejning.

### **ANBRINGENDER**

Til støtte for påstandene gøres gældende,

- 1 at sagsøgte i strid med vedtægterne og trods påkrav og eksklusion hverken er indflyttet eller beboer Andelslejligheden således som dette defineres i vedtægternes § 3 (bilag 16), dvs. ikke selv anvender Andelsboligen til helårsbeboelse for sig selv henholdsvis sin husstand,
- 2 at sagsøgte i strid med vedtægternes § 12 og trods påkrav og eksklusion har undladt at søge og opnå bestyrelsens godkendelse af fremlejeforhold, men blot er fortsat dermed,
- 3 at sagsøgtes udlejningsaktiviteter vedrørende værelsesudlejning

– fortsat - har et omfang, der ikke ville kunne godkendes, jf. bilag 14, og som også er egnet til at skabe utryghed i Andelsboligforeningen,

- 4 at sagsøgte i strid med vedtægternes § 12 og trods påkrav og eksklusion har foretaget korttidsudlejning gennem AirBnB og er fortsat dermed. Korttidsudlejning er ikke tilladt i Andelsboligforeningen, jf. også kriteriet helårsbeboelse i vedtægternes § 3.

Hvert af ovenstående forhold kan i sig selv begrunde de nedlagte påstande, og det fremhæves, at sagsøgtes udlejningsaktiviteter er og har været til direkte gene for Andelsboligforeningens medlemmer og lejere, ligesom det er utryghedsskabende, at sagsøgte konstant lader værelseslejere og ”hotelgæster”, altovervejende af udenlandsk herkomst, få adgang til Andelsboligforeningens ejendom.

Sagsøgte har under sagen forsøgt at hævde, at han var i god tro ved sine udlejninger i strid med Andelsboligforeningens vedtægter. Imidlertid har sagsøgte hverken før eller under nærværende sag søgt godkendelse af nogen som helst fremleje. Dette på trods af anslået op til 1000 forskellige udlejninger gennem årene. Dette er en klar indikation sagsøgtes "onde tro". Og sagsøgte har end ikke forsøgt at få godkendt en eneste af sine udlejninger godkendt.

Sagsøgte ses reelt at have drevet hostel i sin lejlighed og er fortsat med dette uanfægtet advarsler og eksklusion. Der ses herved også at være drevet erhvervsmæssig udlejning, hvilket der end ikke hypotetisk set kunne have været givet tilladelse til inden for gældende regler, idet sagsøgtes lejlighed har status af bolig, ikke hotel.

Det forekommer således at være paradoksalt, at sagsøgte opfordrede Andelsboligforeningen til at dokumentere andelshaverne, der rent faktisk har søgt og opnået godkendelse af deres andelslejligheder.

Andelsboligforeningens bestyrelse har siden 2015 alene tilladt fremleje for en periode på minimum 5-6 måneder. Listen pr. 25. juli 2018 over godkendt fremleje er optrykt ekstraktens side 183.

Andelsboligforeningen bestrider i enhver henseende sagsøgtes synspunkt

*”at det på basis af referat af beboermødet d. 25. oktober 2015 (bilag I, ekstraktens side 58) er dokumenteret, at retten til fri fremleje blev udnyttet af mindst 25 % af andelene i forbindelse med Andelsboligforeningens stiftelse, herunder blev personer, der ikke var lejere i ejendommen, tilladt at købe/investere i beboelsesandele i foreningen med samme ret til fri og tidsubegrænset fremleje af boligerne*

*Andelsboligforeningen blev derfor stiftet på et grundlag, hvor andelshaver-nes ret til at overlade brugsretten til boligerne til tredjemand var uden be-grænsninger.”*

Som det fremgår af ekstraktens side 183 har en række andelshavere søgt og opnået godkendelse af fremleje i overensstemmelse med vedtægterne.

Det har sagsøgte ikke.

Hvad angår begrundelsen for afvisningspåstanden, har sagsøgte i forhold til sagens berømmelse haft mulighed for at forelægge generalforsamlingen sin eksklusion og kan derfor ikke fremdrage dette forhold til sin fordel under sa-gen, medmindre han rent faktisk har bragt forholdet til afstemning og fået medhold i afstemning herom.

Det fremhæves, at generalforsamlingen den 5. oktober 2016 tog bestyrelsens beretning til efterretning, hvoraf fremgik, at sagsøgte var ekskluderet som følge af dennes udlejningsvirksomhed. Der henvises til ekstraktens side 98 og 99.

Afslutningsvis fremhæves, at Andelsboligforeningen grundlæggende er uenig i sagsøgtes fremstilling, herunder at Andelsboligforeningen på noget grund-lag har godkendt henholdsvis nogensinde har modtaget en ansøgning om sag-søgtes fremleje, hvorfor al fremleje, som sagsøgte har foretaget, har været i strid med vedtægterne for Andelsboligforeningen og i øvrigt til gene for An-delsboligforeningens beboere, hvilket i sig selv er en overtrædelse af god skik og orden.

A har i påstandsdokument af anført følgende:

## **2.1 Vedrørende påstanden om afvisning.**

2.1.1 A har fremsat begæring om, at berettigelsen af sin eksklusion forelægges til behandling på en generalforsamling i Andelsboligforeningen.

Foreningsretligt har en andelshaver krav på at få berettigelsen af sin eksklusion behandlet på en generalforsamling.

Vedtægten (bilag 16) indeholder ikke bestemmelser, der fratager andelshave-re retten til at få berettigelsen af en eksklusion forelagt for en generalforsam-ling. Som følge heraf skal sagen afvises, da Andelsboligforeningens general-forsamling ikke kan anses for at have tiltrådt, at bestyrelsen har indledt rets-sag mod A.

## **2.2 Vedrørende påstanden om frifindelse.**

2.2.1 Andelsboligforeningen B er stiftet uden bopælspligt. Dette fremgår af vedtægtens § 12, hvor andelshaverne er meddelt

en fri og tidsubegrænset ret til at udleje/fremleje deres boliger. Udformningen af § 12 blev ændret til den pågældende ordlyd på den stiftende generalforsamling, jf. referat fra generalforsamlingen side 8 (bilag 15).

Opfordringerne i sagsøges duplik af 17. maj 2018 er ikke besvaret af sagsøger. Det kan derfor lægges til grund, at det på basis af referat af beboermødet d. 25. oktober 2015 (bilag I) er dokumenteret, at retten til fri fremleje blev udnyttet af mindst 25 % af andelene i forbindelse med Andelsboligforeningens stiftelse, herunder blev personer, der ikke var lejere i ejendommen, tilladt at købe/investere i beboelsesandele i foreningen med samme ret til fri og tidsubegrænset fremleje af boligerne.

Andelsboligforeningen blev derfor stiftet på et grundlag, hvor andelshavernes ret til at overlade brugsretten til boligerne til tredjemand var uden begrænsninger.

2.2.2. I forbindelse med As erhvervelse af andelen i sagsøgeren med brugsret til boligen ... oplyste A til bestyrelsen for sagsøgeren, at han ville få behov for at udleje dele af boligen – herunder udlejning gennem Airbnb – for at han havde råd til at bo i andelen i den 10-årige periode, hvor andelen er pålagt et moderniseringstillæg til boligafgiften. Det blev ikke påtalt af bestyrelsen, og A, der på det tidspunkt arbejdede som socialrådgiver og var uden samlevende partner, blev således godkendt af bestyrelsen til at erhverve en andel med en månedlig boligafgift på ca. kr. 15.600,-.

I tråd hermed rekvirerede og modtog A ved mail af 1. april 2016 yderligere 4 nøgler til lejligheden hos administrator, jf. mailkorrespondancen fremlagt som bilag 11, uden at det blev mødt med bemærkninger fra administrator eller bestyrelsen.

2.2.3 A bebor selv boligen og har hele tiden haft folkeregisteradresse i boligen.

A bestrider at han har udlejet sin bolig i strid med andelsboligforeningens vedtægter. Sagsøgerens egne udmelding til andelshaverne i infobrev fra maj 2016 (bilag 14) om, at andelshavere kan udleje værelser for kortere perioder på ”en dag/uge/måned” støtter As opfattelse af, at en sådan udlejning ikke har været påtalt eller kommunikeret som værende i strid med vedtægten. Det bemærkes, at det ikke udtrykkeligt følger af vedtægten, at bestyrelsen skal oplyses om navn på lejere ved værelsesudlejning, når andelshaveren selv bebor boligen. En undladelse af at oplyse navn på en værelseslejer til bestyrelsen ses under alle omstændigheder ikke at kunne berettige til en eksklusivitet, hvilket sagsøgeren heller ikke har lagt til grund.

Andelsboligforeningen er stiftet på et grundlag, hvor ingen andelshavere har pligt at bebo deres boliger, hvor andele kan erhverves i erhvervsmæssigt/investeringsmæssigt øjemed, og hvor andelene frit kan fremlejes helt eller delvist. I hvert fald under disse omstændigheder kan bestyrelsen ikke på rent administrativt grundlag begrænse andelshavernes ret til fremleje på kortere eller længere basis.

Det fremhæves, at ethvert forsøg fra bestyrelsens side på at begrænse de stiftende andelshavernes ret til fri og ubegrænset fremleje er blevet forkastet på generalforsamlinger i Andelsboligforeningen.

2.2.4 Påbuddet af 24. juni 2016 (bilag 3) henviser til lejelovens § 93, stk. 1. litra b og f. Påbuddet angiver at være rettet mod As udlejning gennem Airbnb.

Det følger af lejelovens § 94, stk. 2, at en udlejer ikke kan påberåbe sig de i § 93, stk. 1 litra a nævnte forhold, hvis lejer har rettet for sig inden udlejer hæver lejeaftalen. På tidspunktet for eksklusionen d. 3. september 2016 (bilag 34) foretog A ikke længere udlejning gennem Airbnb eller anden korttidsudlejning, og sagsøgeren har ikke ført bevis for, at der på tidspunktet for eksklusionen blev foretaget udlejning/fremleje i strid med vedtægten.

Det bestrides, at de mails fra bestyrelsesmedlem G til administrator, som sagsøgeren har fremlagt som bilag 13, udgør et bevis for en brug af lejligheden eller en overladelse af brugsretten i strid med vedtægten og/eller lejelovens § 93, stk. 1 litra b og f.

2.2.5 Andelsboligforeningen har for boligretten fremsat et anbringende, som ikke blev fremført under sagens behandling for fogedretten: Andelsboligforeningen gør nu tillige gældende, at eksklusionen af A støttes på et synspunkt om ”overbefolkning” af lejligheden.

Synspunktet henter tilsyneladende sin hjemmel i bestyrelsens orienteringsskrivelse fra 4. maj 2016 (bilag 14), hvor det anføres at bestyrelsen vil underkende en fremleje, hvor ”... der indflytter flere personer ind i lejligheden, end der er værelser”. Det bestrides at der i henhold til lov eller andelsboligforeningens vedtægt er en sådan begrænsning.

Lejelovens regler om fremleje – herunder værelsesudlejning - gælder ikke analogt for en andelshaver.

En andelshavers brugsret er fastlagt i vedtægten for andelsboligforeningen, og vedtægten for Andelsboligforeningen indeholder en udtrykkelig ret til fremleje i § 12, som langt overstiger det mulige i medfør af lejelovens Kap. XII. Boligreguleringsloven indeholder i § 2, stk. 1 en mulighed for, at en kommunalbestyrelse kan beslutte af lovens § 52a skal gælde. Ifølge § 52a, stk. 1 må en lejlighed maksimalt må bebos af to personer pr. beboelsesrum.



Københavns Kommune har ikke tiltrådt den pågældende bestemmelse, men selv hvis bestemmelsen var gældende, har A ikke foretaget en udlejning, der overstiger begrænsningen på to personer pr. beboelsesrum. Det bestrides at bestyrelsen rent administrativt kan indføre en fremlejebegrænsning svarende til et beboermaksimum på én person pr. værelse. Andelshavernes brugsret er fastlagt i andelsboligforeningens vedtægt, og ændringer heri skal ske ved ændring af vedtægten på en generalforsamling.

Endvidere omtaler Andelsboligforeningens påbud af 24. juni 2016 (bilag 3) alene spørgsmålet om korttidsudlejning gennem Airbnb. Påbuddet omtaler ikke et spørgsmål om overskridelse af et beboermaksimum, og der er ikke truffet en gyldig beslutning om eksklusion som følge af et overbefolknings-synspunkt. Som følge heraf kan Andelsboligforeningen ikke gives medhold i de nedlagte påstande med støtte i et anbringende om As ”overbefolkning” af lejligheden.

2.2.6 Som følge af ovenstående skal A frifindes.

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

## **Rettens begrundelse og afgørelse**

### 1. Ad spørgsmålet om afvisning.

For så vidt angår As afvisningspåstand bemærker retten, at der ikke i vedtægterne ses et krav om, at eksklusionsspørgsmål automatisk skal forelægges generalforsamlingen.

Retten finder det ikke bevist, at A før denne sag har anmodet om, at spørgsmålet om eksklusion forelægges generalforsamlingen.

På den baggrund tages afvisningspåstanden ikke til følge.

### 2. Ad spørgsmålet om, hvorvidt eksklusionen var berettiget.

Retten lægger som ubestridt til grund, at A udlejede sin lejlighed gennem Airbnb i perioden april 2016 til august 2016. Mod As benægtelse og på baggrund af den fremlagte mail af 28. august 2016 fra Airbnb, hvorefter de sidste reservationer nu er aflyst, finder retten ikke, at foreningen har løftet sin bevisbyrde for, at der efter den 28. august 2016 er sket udlejning gennem Airbnb.

På baggrund af As og vidnernes forklaringer lægger retten dog til grund, at der fortsat sker udlejning i betydeligt omfang af As lejlighed og værelser heri, dog ikke gennem Airbnb.

Foreningen har gjort gældende, at A ikke selv bor i lejligheden. Mod As forklaring om, at han bor i

lejligheden, finder retten ikke, at foreningen har løftet sin bevisbyrde for, at A ikke skulle bo i lejligheden. Retten lægger derfor til grund, at A også selv bor i lejligheden.

På den baggrund finder retten ikke, at dette forhold kan danne grundlag for eksklusion af A.

Efter formuleringen af vedtægternes § 12 er andelshaverne berettiget til at fremleje deres andel. Det fremgår da også af forklaringerne, herunder særligt af Gs forklaring, at der sker udlejning i betydeligt omfang af andre af andelslejlighederne i ejendommen, dog således at udlejning sker til bestemte personer på uopsigelige lejekontrakter.

Af påbuddet af 23. maj 2016 fremgår blandt andet følgende: "eftersom bestyrelsen for ovennævnte forening har konstateret, at du fremlejer værelserne i din andelsbolig ud på dagsbasis igennem Airbnb ... dette betragtes som erhvervsmæssig udlejning". Efter påbuddet pålægges A således at "ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning".

Retten finder, at påbuddet efter sin ordlyd og i sammenhæng med det forhold, at der sker betydelig udlejning også af andre andele i ejendommen, må forstås som et påbud om at ophøre med at udleje gennem Airbnb.

Videre fremgår det af et skærpede påbud af 24. juni 2016, at det på trods af påbuddet af 23. maj 2016 "kan konstateres, at du fortsat lejer 3 af lejlighedens 4 værelser ud på daglig basis som privat hostel gennem airbnb". Det pålægges derefter A at "ophøre med at drive erhvervsmæssig udlejning i form af privat hostel gennem airbnb".

Retten finder, at påbuddet efter sin ordlyd og sammenhængen må forstås som et påbud om at ophøre med at udleje gennem Airbnb.

Da retten som nævnt lægger til grund, at udlejning gennem Airbnb er ophørt senest den 28. august 2016, og da eksklusion først er foretaget den 3. september 2016, finder retten ikke, at de fremlagte påbud kan danne grundlag for eksklusionen, jf. også princippet i lejelovens § 94, stk. 2.

Den udlejning, A har foretaget efter det pågældende tidspunkt - og efter forklaringerne fortsat foretager - kan, således som påbuddene er formuleret, ikke danne grundlag for eksklusion.

Det fremgår videre af vedtægternes § 12, at fremleje kræver bestyrelsens godkendelse af fremlejetageren. Det er ubestridt, at der ikke er søgt godkendelse.

Retten finder efter en samlet vurdering ikke, at det af påbuddene af 23. maj 2016 og 24. juni 2016 med den klarhed, der må kræves, såfremt et påbud skal danne grundlag for eksklusion, fremgår, at manglende ansøgning om

godkendelse kan føre til eksklusion. I rettens vurdering heraf er indgået det forhold, at det ikke af referatet af bestyrelsesmødet den 3. september 2016, hvor eksklusionen blev besluttet, fremgår, at den manglende ansøgning om godkendelse skulle være indgået i eksklusionsgrundlaget.

På den baggrund finder retten ikke, at det forhold, at A ikke har søgt om godkendelse af udlejningsforholdene, kan danne grundlag for eksklusionen.

På den baggrund frifindes A for foreningens påstande.

Efter sagens udfald skal foreningen betale sagsomkostninger til dækning af udgifter til advokat til A med 24.000 kr. + moms, ialt 30.000 kr. Retten har ved fastsættelsen af sagsomkostningerne lagt vægt på sagens omfang, herunder at den har været hovedforhandlet over en hel retsdag.

**Thi kendes for ret:**

A frifindes.

Inden 14 dage betaler Andelsboligforeningen B til A sagens omkostninger med 30.000 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a