

B1942013 - VL

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 16. januar 2012 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne Lotte Wetterling, Ole Dybdahl og Dorthe B. Kristoffersen (kst.)).

13. afd. nr. B-1942-09:

Uffe Rudebeck og

Karsten Thomas Green Pedersen

(begge v/advokat Finn Henrik Träff, besk.)

mod

Københavns Kommune

(advokat Bjarne Becher Jensen)

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt ved Københavns Byret, er ved kendelse af 13. juli 2009 henvist til behandling ved Østre Landsret i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen angår, om Københavns Kommune kan håndhæve en såkaldt tilskudsdeklaration fra 1924 over for de to sagsøgere, der er andelshavere i en andelsboligforening.

Sagsøgerne, Uffe Rudebeck og Karsten Thomas Green Pedersen, har nedlagt principal påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at tilskudsdeklaration tinglyst på A/B Kongedybets ejendom, matr.nr. 254 Amagerbro Kvarter den 1. september 1924 hverken direkte eller indirekte begrænser salgssummen, når sagsøgerne overdrager deres respektive andele i andelsboligforeningen ved salg, og at sagsøgte således ikke kan rejse krav mod sagsøgerne eller A/B Kongedybet i tilfælde af, at sagsøgerne afhænder deres andele til priser højere end det i deklARATIONEN stipulerede.

Subsidiært har sagsøgerne nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne kan frigøre sig fra tilskudsdeklARATIONEN ved betaling i henhold til lov nr. 196 af 4. juni 1964, § 2, stk. 1.

Mere subsidiært har sagsøgerne nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne er berettiget til ved beregning af maksimalpris ved salg af deres andele efter tilskudsdeklARATIONEN at tillægge egenkapitalen en forrentning med 4 % p.a. for hvert år siden 1924, hvor der ikke er sket udlodning af udbytte til medlemmerne.

Sagsøgte, Københavns Kommune, har påstået frifindelse over samtlige sagsøgernes påstande.

Sagsøgerne er meddelt fri proces under sagen.

Nærværende sag er hovedforhandlet og pådømt samtidig med en sag om en tilskudsdeklARATION i andelsboligforeningen A/B København og Omegn (13. afd., sag B-2727-10).

Deldom af 17. maj 2010 om afvisning af dele af sagsøgernes påstande

Sagsøgernes principale og mere subsidiære påstande var i stævningen formuleret således, at de ikke alene angik sagsøgerne selv, men tillige andelsboligforeningen A/B Kongedybet. Københavns Kommune påstod principalt afvisning af disse to påstande under henvisning til, at A/B Kongedybet ikke er part i sagen. Spørgsmålet om afvisning blev udskilt til særskilt behandling, jf. retsplejelovens § 253, og blev forhandlet mundtligt.

Ved deldom af 17. maj 2010 besluttede landsretten, at sagsøgernes (oprindelige) principale påstand og mere subsidiære påstand ikke kunne tages under pådømmelse for så vidt angår

A/B Kongedybet. Afgørelsen var begrundet i, at sagsøgerne ikke havde fået bemyndigelse fra A/B Kongedybet til at indtale andelsboligforeningens krav på dennes vegne.

Generelt om tilskudsdeklarationer

Under sagen er oplyst blandt andet følgende baggrundsfaktum om tilskudsdeklarationer:

I årene 1918 - 1921 blev der vedtaget en række byggestøttelove, som gav hjemmel til at yde offentlige lån og tilskud til opførelse af boliger for mindrebemidlede. Det var et krav i lovgivningen, at boligforeninger m.v., der modtog tilskud eller lån, skulle underkastes kommunal kontrol. Kontrollen omfattede blandt andet kontrol med husleje og en bestemmelse om, at avance ved salg af en ejendom - eller dele heraf - ikke skulle tilkomme sælgeren, men skulle anvendes til almene lokale boligformål.

I København blev lån og tilskud til boligforeninger m.v. ydet på betingelse af, at der blev tinglyst en deklaration på ejendommen til sikring af kontrolbestemmelsernes overholdelse. Uden for København blev ydelse af tilskud betinget af, at de fornødne kontrolbestemmelser blev optaget i vedtægterne for boligforeningen m.v., og at vedtægterne blev tinglyst på ejendommen. Der blev ydet byggestøtte i flere kommuner, men kun i København nedsatte man et såkaldt tilskudsdeklarationsudvalg.

Der har været forskellig praksis i kommunerne med hensyn til adgangen for boligforeninger m.v. til at frigøre sig fra tilskudsdeklarationer. I Københavns Kommune har man ikke tilladt afløsning af de tinglyste deklarationer i boligforeninger m.v. Der er vedtaget lovgivning vedrørende adgang til frigørelse for tilskudsbestemmelser i 1964 og 2009, jf. nærmere omtale i afsnittet om lovgrundlaget.

Københavns Kommune har i et brev af 27. maj 1998 til Bolig- og Byministeriet blandt andet oplyst følgende om antallet af tilskudsdeklarationer og værdien heraf:

I 1998 var der i Københavns Kommune i alt 48 uaflyste tilskudsdeklarationer. 12 af deklarationerne vedrører ejendomme, der efterfølgende er blevet almene boligafdelinger, og disse deklarationer kan efter gældende regler afløses uden indbetaling af frigørelsesbeløb. 9 af deklarationerne er lyst på ejendomme med kommunal hjemfaldsret. For disse ejendomme gælder det særlige, at frigørelsesbeløbet beregnes som det oprindeligt ydede til-

skud alene tillagt 150 %. Det samlede frigørelsesbeløb for disse 9 ejendomme er beregnet til ca. 12,6 mio. kr.

De resterende 27 ejendomme med tilskudsdeklarationer er omfattet af reglerne for frigørelse. For disse ejendomme beregnes frigørelsesbeløbet som det oprindeligt ydede tilskud tillagt et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens oprindelige anskaffelsessum og ejendommens værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Fra det således beregnede frigørelsesbeløb kan trækkes godkendte forbedringsudgifter. Det samlede frigørelsesbeløb for disse 27 ejendomme (ejendomsværdier pr. 1998) er beregnet til ca. 575,3 mio. kr. inden fradrag af forbedringsudgifter. Det høje frigørelsesbeløb skyldes prisstigninger på ejendomme siden 1920'erne.

Københavns Kommune bemærker i brevet, at kommunens erfaring er, at ejere af ejendomme uden hjemfaldspligt netop som følge af de høje frigørelsesbeløb ikke frigør sig fra tilskudsdeklarationerne, og at kommunen derfor ikke har nogen forventning om at ville få indtægt fra de 27 ejendomme i en overskuelig fremtid.

Under sagens behandling i landsretten er det oplyst, at der i 2011 var i alt 27 - 28 ejendomme i København med tilskudsdeklarationer, omfattende ca. 2.900 boliger.

I 2006 offentliggjorde Københavns Kommune navnene på de boligforeninger m.v. i kommunen, der havde en tilskudsdeklaration. Dette skabte medieopmærksomhed om problemstillingen, og der har efterfølgende været ført en række retssager vedrørende tilskudsdeklarationer, herunder erstatningssager med krav mod sælgere og rådgivere.

Det er oplyst, at Københavns Kommune har ført forhandlinger og indgået aftaler med flere boligforeninger m.v. om den praktiske og regnskabsmæssige håndtering af tilskudsdeklarationer. Blandt andet indgik Københavns Kommune den 16. august 2010 aftale med andelsboligforeningen A/B Kongedybet, jf. nærmere nedenfor.

Oplysninger i denne sag

Sagsøgerne er andelshavere i andelsboligforeningen A/B Kongedybet, der er stiftet i 1924 og er beliggende ved Amager Boulevard, Kongedybet og Under Elmene, København S.

Opførelsen af A/B Kongedybets ejendom skete med offentlig støtte, og i forbindelse hermed blev der udstedt den i sagen omstridte tilskudsdeklaration, tinglyst den 1. september 1924. Tilskudsdeklarationen indeholder blandt andet bestemmelser om vilkår ved salg, herunder at eventuelt overskud ved salg skal anvendes til boligkulturelle og boligsociale formål.

Tilskudsdeklarationen

Der findes to udgaver af tilskudsdeklarationen. Ordlyden af de for denne sag centrale bestemmelser i deklarationens pkt. 5 og pkt. 6 er ikke identisk i de to udgaver.

Den afskrift af den originale tilskudsdeklaration, som A/B Kongedybet har fået fra Københavns Kommunes arkiv, har blandt andet følgende ordlyd:

”D E K L A R A T I O N.

---oOo---

Paa egne og efterfølgende Ejeres Vegne erklærer undertegnede Andelsboligforeningen, Amagerbro, Afdeling ”Kongedybet” som Ejer af Ejendommen Matr.Nr. 254 Amagerbros Kvarter ved Amager Boulevard, Kongedybet og Under Elmene følgende:

1.

Den paa vedhæftede Fortegnelse anførte Leje (Boligafgift) af i alt 76.760 af lokaliteter i ovennævnte Ejendom eller dens fremtidige Parceller maa ikke uden Magistratens samtykke forhøjes for Ejendommens første Beboere ej heller for disse efterlevende Ægtefæller, hvilke uden videre er berettiget til Indtrædelse i Lejeforholdet (Brugsforholdet). Ejeren skal ikke uden Magistratens Tilladelse kunne opsigte Lejerne, saalænge de opfylder deres kontraktmæssige eller vedtægtsmæssige Forpligtelser. Kun en Lejeforhøjelse, der er nødvendiggjort ved uundgaelig eller naturlig Forøgelse af Ejendommens Driftsudgifter kan forventes godkendt af Magistraten. Lejeforhøjelsen maa ikke opkræves, forinden den er godkendt.

Med hensyn til Lejere af Forretningslokaler eller lignende kan Magistraten gøre Undtagelse fra Bestemmelsen.

2.

Senere Lejeres (Brugeres) Afgift sættes højere end Afgiften for de oprindelige Lejere og deres Ægtefæller, forsaavidt nedennævnte Udvalg maatte træffe Bestemmelse herom. Ogsaa de senere Lejere (og deres efterlevende Ægtefæller)

er uopsigelige og deres aarlige Leje uforanderlig efter samme Regler og Forudsætninger som gældende for de oprindelige Lejere.

Ogsaa fra Bestemmelsen i nærværende Post kan Magistraten gøre Undtagelse, forsaavidt angår Lejere af Forretningslokaler m.v.

...

5.

Salg af Ejendommen eller dens Parceller eller Andele i Ejendommen maa kun finde Sted paa saadanne vilkår, som nedennævnte Udvalg forud har godkendt. Overdragelsen af andele maa ske paa den Måde, at Andelsretten overlades Foreningen ved dens Bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængig af den forrige Andelshaver.

6.

Nedennævnte Udvalg træffer Bestemmelse om Afgivelse og Anvendelse af de Indtægter, der maatte fremkomme som Følge af ikke ved forøgede Driftsudgifter efter nødvendiggjorte Lejeforhøjelser ved Lejerskifte m.v. (se ovenfor under 2). Ligeledes træffer Udvalget Bestemmelse om Afgivelse og Anvendelse af de ved Salg af Ejendommen eller dens Parceller eller Salg af Andele fremkommende Overskud. Som saadanne betragtes den Del af Købesummen, som overstiger de Beløb, hvori det Solgte staar Sælgeren – for første Sælger af den hele Ejendom Anlægsudgiften med Fradrag af de offentlige Tilskud (d.v.s. et Beløb af 1.303.089 kr. minus 195.000 kr. = 1.108,089 kr.). Bevislige Udgifter til egentlige Forbedringer, hvilket Begreb ikke omfatter Vedligeholdelse eller Istandsættelse, skal dog altid tillades tillagt.

De saaledes udkommende Midler forudsættes anvendt enten til boligkulturelle Formaal eller til Fremme af ny Boligproduktion, derunder Køb og Nedrivning af gamle Ejendomme og Opførelse af andre til Erstatning, eller til Boligfilantropi eller lignende – efter Udvalgets Bestemmelse enten med eller uden Tilknytning til vedkommende Boligforeninger eller Boligselskabers Virksomhed. De Formaal, hvortil Midlerne kan anvendes, omfatter ogsaa Boligproduktion, hvortil der særlig knytter sig en Statsinteresse (f.Eks. Boliger for Studerende). Udvalget bestemmer i hvert enkelt Tilfælde selv, i hvilket Omfang det vil samarbejde med de vedkommende Foreninger og Selskaber og søge deres Medvirken ved Løsningen af dets Opgaver.

7.

Det ovennævnte Udvalg skal, indtil andet bestemmes af Indenrigsministeriet og Københavns Kommunalbestyrelse, bestaa af 4 Repræsentanter for Københavns Kommune og 2 for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber eller en anden af Indenrigsministeriet efter Magistratens Forslag anerkendt Repræsentation for Boligselskaberne eller Boligforeningerne samt eet af Indenrigsministeriet udmeldt Medlem, der er Udvalgets Formand. ...

...

9.

Hvis nærværende Deklaration overtrædes, vil Magistraten kunne forlange indtil det 5-dobbelte af det uberettiget opkrævede indbetalt i Stadens Hovedkasse.

Nærværende Deklaration, der bliver at tinglæse paa ovennævnte Ejendom, maa ikke udslettes af Pantebogen uden Magistratens Samtykke. ...

...”

I den genpart af tilskudsdeklarationen, der findes på tinglysningskontoret, har pkt. 5 og pkt. 6 blandt andet følgende ordlyd:

”Aar 1924, mandagen d. 1. september blev tinglæst saalydende dokument.
Løbenummer: 3221.

...

5.

Salg af ejendommen eller dens parceller maa kun finde sted paa saadanne vilkaar, som nedennævnte udvalg forud har godkendt.

...

6.

...

Ligeledes træffer udvalget bestemmelse om afgivelse og anvendelse af de ved salg af ejendommen eller dens parceller fremkommende overskud.

...”

Foreningens vedtægter

A/B Kongedybets først kendte vedtægter er fra 1931 og har blandt andet følgende indhold:

”§ 2.

...

Foreningens Formaal er at administrere denne Ejendom paa en sund, økonomisk forsvarlig Maade.

§ 3.

Som Medlemmer kan kun optages uberygtede, fuldmyndige Personer af begge Køn, og kun i det Antal, som Bestyrelsen finder hensigtsmæssig til Realisation af Foreningens Formaal.

Intet Medlem kan erhverve mere end een Boligandel (Ret til mere end een Lejlighed).

§ 4.

Foreningens Kapital bestaar af Indmeldelsesgebyr Kr. 10,00 og Bidrag Kr. 50,00 for hver Lejlighed til Foreningens Reservefond, Bolig-Andel, Laan med og uden hypothekmæssig Sikkerhed samt eventuelt Overskud. Indmeldelsesgebyr og Reservefondsbidrag betales ved Tegningen. For Reservefondsbidrag og Bolig-Andel udstedes af Bestyrelsen Beviser, lydende på Navn. Boligandelen forrentes med indtil 4 % p.a. fra Ejendommens Prioritering. Renten udbetales i August Maaned ved Fradrag paa Boligafgiftskvitteringen. Udbytte, der ikke er hævet senest 2 Aar efter Forfaldstid, tilfalder Foreningen

...

§ 6.

Andelshaverne er underkastet Foreningens Vedtægter saaledes som disse nu er eller senere på lovlig Maade maatte blive forandrede. ...

...

§ 8.

Ingen Transport paa en Andel i Forbindelse med Retten til at faa en Lejlighed i Foreningens Ejendom er gyldig, med mindre den er godkendt af Bestyrelsen og Magistraten. Overdragelse af Andele i Ejendommen med Fortjeneste maa ikke finde Sted uden Magistratens Samtykke. Handles der i Strid med disse Bestemmelser, skal et Beløb, 3 Gange saa stort som det ulovligt opkrævede, afgives til Kommunen af den, som har oppebaaret det, det være sig Ejeren af Ejendommen eller Enkeltmand.

...

De enkelte Medlemmer kan pantsætte deres Andelsbeviser efter Reglerne om Haandpantsetning. ...

§ 9.

En Andelshaver er berettiget til at udleje den ham tilhørende Lejlighed, dog at Lejemaalet forud godkendes af Bestyrelsen. Saadan Godkendelse kan kun gives, naar Lejen er moderat og ikke har til Hensigt at skaffe Fremlejeren ubillig Fortjeneste. Foreningen er i saa Henseende underkastet de Kontrolbestemmelser, Københavns Kommunalbestyrelse maatte fastsætte. For Boligafgiften hæfter Andelshaveren vedblivende, hvorhos Lejen af Lejeren vil være at indbetale direkte til Foreningen.

...

§ 11.

Eventuelt fremkommende Overskud maa ikke anvendes til Fordeling mellem Medlemmerne, men skal anvendes til Fremme af Foreningens Formaal.

...

§ 23.

Naar Foreningens Opløsning paa den i § 13 nævnte Maade er vedtaget, vælger Generalforsamlingen en Likvidationskomité, der foretager de fornødne Skridt til Foreningens Opløsning og afleverer et eventuelt Overskud til Kommunalbestyrelsen eller et af denne godkendt Formaal.

...”

I 1983 blev der vedtaget en række ændringer af foreningens vedtægter, som dog ikke indebar ændringer af forpligtelserne ifølge tilskudsdeklarationen.

1983-vedtægterne har blandt andet følgende indhold:

”§ 4.

Foreningens kapital består af boligandel, lån med og uden hypotheksmæssig sikkerhed samt evt. overskud. Boligandelen udstedes af bestyrelsen i form af et andelsbevis lydende på navn. Andelen forrentes med indtil 4 % p.a. fra ejendommens prioritering. ...

...

§ 8.

...

Medlemmer kan ved salg af andele oppebære et beløb, svarende til andelsbevisets pålydende med tillæg af anpart i de af foreningen betalte prioritetsafdrag, beregnet som forskellen mellem på den ene side ejendommens godkendte anskaffelsessum og på den anden side restgælden af de til enhver tid i ejendommen indestående prioriteter plus andelskapitalen. Hertil kan lægges værdien af de af andelshaveren i lejligheden foretagne forbedringer, der vurderes af foreningens bestyrelse.

Overdragelse af andele i ejendommen med fortjeneste må ikke finde sted uden bestyrelsens og magistratens samtykke. Handles der i strid med disse bestemmelser, skal et beløb 3 gange så stort, som det ulovligt opkrævede, afgives til kommunen af den, som har oppebåret det, det være sig ejeren af ejendommen eller enkeltmand. I tvivlstilfælde kan der til enhver tid kræves afgørelse ved en retsinstant.

...

§ 11.

Eventuelt fremkommende overskud må ikke anvendes til fordeling mellem medlemmerne, men skal anvendes til at fremme foreningens formål.

...

§ 13.

... Såvel til vedtægtsændringer som til foreningens opløsning kræves desuden Indenrigsministeriets samtykke.

...

§ 23.

Når foreningens opløsning på den i § 13 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen en likvidationskomité, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning og afleverer et eventuelt overskud til kommunalbestyrelsen eller et af denne godkendt formål.

Således vedtaget på generalforsamling den 18. marts 1983.

Godkendt af Direktoratet for stadens faste Ejendomme, Boligstyrelsen 3. kontor ved skrivelse af 17. januar 1984.

...”

I brev af 17. januar 1984 fra Københavns Kommune til Boligstyrelsen fremkommer kommunen med bemærkninger til A/B Kongedybets ansøgning af 26. august 1983 om ændring af foreningens vedtægter. Af brevet fremgår, at A/B Kongedybet har ansøgt om godkendelse af vedtægtsændringerne i henhold til den på ejendommen i 1924 tinglyste tilskudsdeklaration. Ved brev af samme dato har kommunen sendt kopi af brevet til Boligstyrelsen til A/B Kongedybet v/formanden fru G. Stub.

I brevet til Boligstyrelsen anfører kommunen, at man i 1978 indtil videre har fritaget en række andelsboligforeninger, herunder A/B Kongedybet, fra at indhente kommunens godkendelse i henhold til deklARATIONERNE af vedtagne boligafgiftsforhøjelser, men at man fortsat kræver, at bestemmelser om lejekontrol forbliver i vedtægterne. Kommunen fastholder endvidere, at der alene måtte ske overdragelse af andele til pålydende værdi, og at der i overensstemmelse med deklARATIONEN bør indføres en bestemmelse om prisfastsættelse i

vedtægterne. I brevet anføres herefter ordlyden af den ønskede bestemmelse om prisfastsættelse, der svarer til vedtægtens § 8. I brevet bemærker kommunen yderligere, at foreningen kan frigøre sig fra tilskudsdeklarationen ved betaling til kommunen efter reglerne i bekendtgørelsen fra 1965.

I 1991 blev der på ny vedtaget ændringer af A/B Kongedybets vedtægter. Disse ændringer havde væsentlig betydning for forpligtelserne ifølge tilskudsdeklarationen. Med vedtægterne fra 1991 overgik A/B Kongedybet således til at fastsætte værdien af andele ud fra ejendommens handelsværdi, og de bestemmelser, der relaterede sig til forpligtelserne ifølge tilskudsdeklarationen, blev ophævet.

1991-vedtægterne har blandt andet følgende indhold:

”§15.

Overdragelsessum.

stk. 1. Bestyrelsen skal godkende prisen for den enkelte andel. Ved overdragelse af andelen må prisen herfor ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, individuelle forbedringer i boligen samt dennes vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under hensyn til handelsværdien af foreningens ejendom og andre aktiver, forbedringer på ejendommen, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

...

§ 26.

Afstemninger og flertal.

...

stk. 2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset antallet af fremmødte.

...

Opløsning.

§ 35.

stk. 1. Opløsning af foreningen sker ved likvidation, der forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver samt betaling af foreningens gæld, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling, den 11.4.1991.”

Af referatet fra foreningens ordinære generalforsamling den 18. marts 1992 fremgår blandt andet, at et medlem havde rejst spørgsmål til ”hjemfaldspligten”, og at foreningens revisor dertil havde oplyst, at hjemfaldspligten var ”afskrevet”.

Korrespondance med Københavns Kommune m.v.

Det fremgår af sagen, at Københavns Kommune den 12. maj 1931 udsendte en cirkulæreskrivelse til samtlige boligforeninger, hvorefter disse ikke var pligtige til at indhente magistratens samtykke til andelsoverdragelser, såfremt foreningen sikrede sig, at der ikke blev betalt mere for andelen end pålydende.

I brev af 14. april 1964 besvarede Københavns Magistrat, Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme, en henvendelse fra A/B Kongedybets daværende administrator, landsretssagfører Anna Johnsen, om overdragelse af en lejlighed i foreningen. Magistraten meddelte, at man ikke havde indvendinger imod den skete overdragelse, og henviste i øvrigt til cirkulæreskrivelsen af 12. maj 1931.

Den 11. oktober 1965 udsendte Københavns Magistrat, Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme, ”Cirkulæreskrivelse til samtlige foreninger og boligselskaber, på hvis ejendomme der er lyst tilskudsdeklarationer”, hvoraf fremgår følgende:

”Til opførelse af foreningens/selskabets ejendom blev der i sin tid ydet tilskud fra stat og kommune, og der blev i denne anledning på ejendommen lyst en deklARATION til magistraten om godkendelse af leje, salg af andele m.m. (en såkaldt tilskudsdeklARATION).

Denne deklaration, som stadig er gældende, bestemmer i § 5, at overdragelse af andele skal ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den uafhængig af den forrige andelshaver.

Endvidere indeholder deklarationens § 6 en bestemmelse, ifølge hvilken det i deklarationen omhandlede udvalg (udvalget vedrørende tilskudsdeklarationer) træffer bestemmelse om afgivelse og anvendelse af de ved salg af andele fremkommende overskud. Som sådanne betragtes den del af købesummen, som overstiger de beløb, hvori det solgte står sælgeren.

I cirkulæreskrivelse af 12. maj 1931 til samtlige boligforeninger i København fastsatte nærværende direktorat, at foreningens bestyrelser skal afkræve såvel afhænder som overtager en erklæring på tro og love om, at der ikke betales noget for andele udover pålydende. Sker dette ikke, skal særskilt andragende indsendes til magistraten.

Udvalget vedrørende tilskudsdeklarationer har efter at være gjort bekendt med akterne i en straffesag, hvoraf fremgik, at en boligforenings bestyrelse klart havde tilsidesat sine forpligtelser efter ovennævnte bestemmelser, anmodet nærværende direktorat om alvorligt at ville indskærpe disse overfor samtlige boligforeninger, på hvis ejendomme der er lyst tilskudsdeklarationer.

I denne anledning skal man herved indskærpe bestyrelsens pligt til at drage omsorg for, at overdragelse af andele finder sted på den i deklarationen foreskrevne måde, idet man henleder opmærksomheden på, at betaling for andele udover, hvad foreningens af indenrigs- eller boligministeriet godkendte vedtægter og tilskudsdeklarationens § 6 hjemler, indeholder en overtrædelse af lov nr. 150 af 1. april 1921 om boligforholdene, i henhold til hvilken tilskud blev ydet. Ifølge lovens § 48 er straffen for overtrædelser bøder eller indtil det 5-dobbelte af den ved overdragelsen opnåede eller tilsigtede fordel. Under skærpende omstændigheder og i gentagne tilfælde kan overtrædelsen straffes med hæfte eller fængsel.

Det tilføjes, at man samtidig hermed har fremsendt en genpart af nærværende skrivelse til politidirektøren i København med anmodning om at ville rejse tiltale efter ovennævnte lov i ethvert tilfælde af ulovlig andelsoverdragelse, som måtte komme til politiets kundskab.”

Ved brev af 27. januar 1977 meddelte Københavns Kommune – under henvisning til en tidligere brevveksling med foreningen – tilladelse til, at A/B Kongedybet kunne forhøje ejendommens anskaffelsessum ifølge den tinglyste tilskudsdeklaration som følge af forbedringer på ejendommen med et nærmere angivet beløb. Samtidig godkendte man, at andelskapitalen blev opskrevet med det tilsvarende beløb.

I brev af 6. juni 2006 skrev A/B Kongedybets daværende administrator, advokat Jens

Duus, til Københavns Kommune vedrørende tilskudsdeklarationen. Advokat Duus henviste til orienteringen på kommunens hjemmeside og anmodede om en konkret redegørelse for betydningen af deklarationen i forhold til A/B Kongedybet.

I brev af 14. juni 2006 besvarede Københavns Kommune henvendelsen således:

”...

Tilskudsdeklarationen blev pålagt ejendommen i forbindelse med, at der blev ydet offentlig støtte fra stat og kommune til ejendommens opførelse.

I deklarationen er ejendommens oprindelige anskaffelsessum opgjort til 1.303.089 kr., og det offentlige tilskud til 195.000 kr.

Ifølge deklarationen skal der ved ejendommens salg m.v. til kommunen afgives den del af salgsprisen, der overstiger den oprindelige anskaffelsessum efter fradrag af det dengang ydede tilskud (anskaffelsessummen).

Anskaffelsessummen kan imidlertid forhøjes med værdien af senere af kommunen godkendte forbedringer på ejendommen.

Deklarationen er således en gevinstklausul, dvs. fortjeneste ved salg skal afgives til kommunen. Formålet efter dagældende lov var dels at fremskaffe boliger gennem en gunstig finansiering, dels at hindre at der ”gik” spekulation i disse boliger.

Det kan oplyses, at det af vor sag fremgår, at kommunen i 1977 har godkendt, at anskaffelsessummen [blev] opskrevet med 83.316 kr. i forbindelse med installation af centralvarmeanlæg, jf. vedlagte kopi af brev af 27.1.1977

Endvidere har kommunen i 1984, i forbindelse med en vedtægtsændring over for Boligstyrelsen nærmere redegjort for de oven for nævnte principper.

...”

I brev af 19. februar 2007 til en af andelshaverne i A/B Kongedybet besvarede advokat Jens Duus nogle spørgsmål, som andelshaveren havde stillet vedrørende tilskudsdeklarationen. Af brevet fremgår blandt andet:

”Med hensyn til den ovenfor vedlagte afskrift af tilskudsdeklarationen, har den ligget i mine papirer under min administrationsperiode. Jeg er ikke bekendt med, om den skulle have været andre steder, men mon ikke fru Stub har haft et eksemplar eller i hvert fald den formand, der ekspederede henvendelsen om installation af centralvarmeanlæg i 1977.

Hvorvidt kommunen har været opmærksom på dokumentet, kan jeg ikke udtale mig om, men i hvert fald har jeg intet hørt i den periode, som jeg har stået for ejendommen, og det er vel næsten 20 år.

Om vedtægterne er lovlige, kan jeg umiddelbart oplyse, at det er de. De har ikke været forelagt kommunen, fordi der jo ikke er fundet anledning til dette.

Jeg kan imidlertid oplyse, at deklarationen opfordrer til, at vedtægterne formuleres med en bestemmelse om, at når en andelshaver vil sælge sin andel, skal

han sælge til foreningen, der herefter sælger andelen videre. Denne bestemmelse ses ikke i vedtægterne og har heller ikke været der i min tid.

Jeg er ikke i besiddelse af ældre vedtægter.

Af mine papirer kan jeg se, at en vedtægtsændring har været til godkendelse i 1984, hvor kommunen henviser til denne salgsprocedure, men tilsyneladende er intet sket.

De ældste sæt vedtægter, som jeg er i besiddelse af, er fra 1991.”

I marts 2007 var der korrespondance mellem advokat Jens Duus og Københavns Kommune om tilskudsdeklarationen, herunder om muligheden for frikøb og godkendelse af forbedringer på foreningens ejendom, og i april 2007 sendte advokat Jens Duus diverse regnskabsbilag m.v. til kommunen med henblik på godkendelse af forbedringsarbejder. Den 18. juli 2007 meddelte Københavns Kommune, at man kunne godkende, at ejendommens anskaffelsessum blev opskrevet med et beløb på 6.727.417 kr. som følge af forbedringer. I oktober 2007 sendte andelsboligforeningen oplysninger om yderligere forbedringer i form af etablering af bredbåndsnet i ejendommen. Ved brev af 26. november 2007 godkendte kommunen, at ejendommens anskaffelsessum blev opskrevet med yderligere 353.448 kr. som følge heraf.

I 2008 var der korrespondance mellem Københavns Kommune, A/B Kongedybets nye administrator, Ejendomsadministrationen Andelsbo, og Københavns Byret, Tinglysningskontoret, vedrørende en eventuel fejl i forbindelse med tinglysningen i 1924 af tilskudsdeklarationen på A/B Kongedybets ejendom.

Det er oplyst, at der ved Københavns Byret er anlagt flere sager mod A/B Kongedybets tidligere administrator, advokat Jens Duus. Sagerne er anlagt af andelshavere, som har rejst krav i anledning af, at administratoren i februar 2007 meddelte, at tilskudsdeklarationen indebar, at andelsværdien skulle reduceres væsentligt. Andelshaverne gør gældende, at de herved har lidt tab som følge af, at andele erhvervet før februar 2007 var betalt til overpris. Det er oplyst, at sagerne i byretten foreløbig afventer udfaldet af nærværende sag.

Som anført oven for under ”Generelt om tilskudsdeklarationer” har der været forhandlinger mellem Københavns Kommune og A/B Kongedybet om den praktiske og regnskabsmæssige håndtering af tilskudsdeklarationen, og den 16. august 2010 indgik kommunen og foreningen en aftale herom. Aftalen indebærer blandt andet, at A/B Kongedybet indsætter en

bestemmelse i sine vedtægter med følgende indhold: ”På foreningens ejendom er tinglyst deklARATION af 1. september 1924, hvoraf bl.a. fremgår, at overskud ved salg af andele tilfalder København Kommune.”

Der er enighed om, at aftalen mellem Københavns Kommune og A/B Kongedybet ikke har betydning for afgørelsen af nærværende sag, da det blandt andet fremgår af aftalens punkt 3.4., at aftalen ikke er bindende for købere eller sælgere.

Domme om tilskudsdeklARATIONER i Københavns Kommune

Københavns Byrets domme fra 1977

I 1977 afsagde Københavns Byret dom i to sager, Københavns Kommune havde anlagt mod to sælgere af lejligheder, der var solgt med overskud i en boligforening med en tinglyst tilskudsdeklARATION (Selvejrboligselskabet Højdevangen). Kommunen havde nedlagt påstand om, at sælgerne af lejlighederne skulle anerkende at være forpligtet til at betale beløb svarende til overskuddet ved salg af lejlighederne til kommunen med respekt af køberne af lejlighedernes ret til beløbene, der var henholdsvis 15.912 kr. og 20.596,80 kr. med tillæg af renter. Køberne af lejlighederne var indtrådt som hovedintervenienter under sagerne med påstand om, at sælgerne skulle forpligtes til at betale dem beløb svarende til overskuddet ved salgene.

Spørgsmålet om tilskudsdeklARATIONEN udgjorde et væsentligt element i sagerne for byretten (boligretten), som i begge sager gav køberne medhold og således forpligtede sælgerne til at betale overskuddet ved salget af lejlighederne til køberne.

I den første sag anføres i rettens begrundelse følgende om tilskudsdeklARATIONEN:

”Sagsøgte findes herefter at have haft en fortjeneste på 14.012 kr. ved salget af andelen, hvilket beløb i henhold til definitionen i § 6 i magistratens deklARATION findes at udgøre det overskud, som sagsøgte ved salg af andelen har modtaget af hovedintervenienten i strid med boligselskabets love § 3, stk. 2.”

I den anden sag anføres i rettens begrundelse følgende om tilskudsdeklARATIONEN:

”Boligretten finder at måtte give sagsøgeren og hovedintervenienten medhold i, at sagsøgte ved overdragelse af den omhandlede andelslejlighed til hovedintervenienten ikke i forhold til denne har været berettiget til at beregne sig en overdragelsessum udover, hvad der følger af vedtægternes § 3 sammenholdt med definition i pkt. 6 i magistratens deklaration, hvilken deklaration ikke kan anses for bortfaldet og findes at måtte fortolkes som af sagsøgeren hævdet.”

Dommene blev ikke anket, og det er i denne sag oplyst, herunder ved forklaringen fra chefkonsulent Jørgen Stein, Københavns Kommune, at kommunen administrerede tilskudsdeklarationerne ud fra en forudsætning om, at forpligtelsen til at sælge uden avance kunne håndhæves af en køber direkte over for en sælger.

Østre Landsrets dom af 29. januar 2009

Som anført ovenfor i afsnittet ”Generelt om tilskudsdeklarationer” kom der i 2006 medieopmærksomhed omkring tilskudsdeklarationer, og der har efterfølgende været ført en række retssager herom, herunder erstatningssager med krav mod sælgere og rådgivere.

Østre Landsret afsagde i januar 2009 dom i sådanne 2 sager (Østre Landsrets dom af 29. januar 2009 i sagerne 19. afd. nr. B-885-08, B-886-08, B-887-08 og B-888-08). Sagerne var anlagt ved Københavns Byret i sommeren 2006, men henvist til behandling ved landsretten i medfør af de dagældende bestemmelser i retsplejelovens § 226, stk. 1 og stk. 3, 2. pkt. Sagerne omfattede også flere ad citationssager.

Sagerne angik salg af nogle andelslejligheder i en boligforening med en tinglyst tilskudsdeklaration (Selvejrboligselskabet Højdevangen) og drejede sig om, hvorvidt køberne havde krav på tilbagebetaling af betalte overpriser fra sælgerne samt om eventuelt erstatningsansvar i den forbindelse for boligselskabets daværende revisor eller daværende formand. Erstatningskravene var begrundet i, at der i boligselskabet var gennemført ændring af vedtægterne med hensyn til prisfastsættelsen af andelslejlighederne, og det var ubestridt, at denne ændring indebar, at sælgere af lejligheder fik et overskud, som potentielt kunne inddrages af Københavns Kommune i henhold til tilskudsdeklarationen.

Landsretten frifandt sælgerne for ansvar og udtalte i forbindelse hermed blandt andet, at tilskudsdeklarationen pkt. 6 efter sin formulering ikke kunne antages at skabe rettigheder, som kunne påberåbes af købere af andelslejligheder i boligselskabet.

Dommens bemærkninger om bestemmelsen i tilskudsdeklarationen er sålydende:

”Tilskudsdeklarationens pkt. 6 indeholder efter sin ordlyd ikke en egentlig prismaksimeringsbestemmelse - dvs. et forbud mod, at prisen for en andelslejlighed overstiger et nærmere angivet beløb - men fastsætter alene, at et eventuelt overskydende beløb (efter Tilskudsdeklarationsudvalgets bestemmelse) skal afgives til Københavns Kommune. Således som bestemmelsen er formuleret kan den ikke antages at skabe rettigheder, som kan påberåbes af købere af andelslejligheder i selvejerboligselskabet.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at Københavns Kommune under sagen har tilkendegivet, at man ikke vil rejse krav efter tilskudsdeklarationen mod sælgere af andelslejligheder i anledning af en eventuel overpris, hvis overprisen tilbagebetales til køberne af disse lejligheder.”

Landsretten frifandt ligeledes revisoren for ansvar og anførte i begrundelsen herfor blandt andet, at Københavns Kommune ikke var indtrådt i sagen, selv om kommunen var blevet procestilvarslet, og at det som følge heraf ikke var muligt at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen ville kunne støtte ret på tilskudsdeklarationerne eller ej, herunder om der var udvist retsfortabende passivitet på grund af manglende håndhævelse af tilskudsdeklarationen over for sælgere af individuelle andelslejligheder. Landsretten fandt derfor ikke grundlag for på daværende tidspunkt at fastslå, om sælgerne havde lidt et tab som følge af revisorens rådgivning om ændring af principperne for prisfastsættelsen af andelslejlighederne.

Dommens bemærkninger om Københavns Kommunens forhold er sålydende:

”En forudsætning for at pålægge revisor et erstatningsansvar herfor er, at sælgerne af andelslejlighederne har lidt et tab, således at de ikke med erstatningen tilføres en berigelse.

Københavns Kommune har ikke på nuværende tidspunkt over for sælgerne rejst krav i medfør af tilskudsdeklarationen, men kommunen har forbeholdt sig at rejse et sådant krav.

Der er ikke under sagen fremlagt nærmere oplysninger om, hvordan Københavns Kommune har administreret og håndhævet tilskudsdeklarationen gennem årene, herunder om der er rejst krav over for sælgere af andelslejligheder i andre tilfælde end de to, der førte til retssagerne i 1977.

Ifølge tilskudsdeklarationens pkt. 5 må salg af andele i ejendommen kun finde sted på vilkår, som forinden er godkendt af Tilskudsdeklarationsudvalget. Københavns Kommune har i brev af 13. december 2006 tilkendegivet, at man ikke fortolker deklARATIONEN således, at kommunen skal tage stilling til salg af de enkelte andelslejligheder i ejendommen, eller at salgene skal indberettes til kommunen. Der er ikke fremlagt oplysninger om, at Københavns Kommune i medfør af denne bestemmelse har fastsat generelle retningslinjer eller standardvilkår for salg af andelslejligheder i andelsboligforeninger omfattet af en tilskudsdeklaration som den foreliggende, eller at kommunen forud for denne

sag har stillet krav om, at der i foreningernes vedtægter henvises til, at der er tinglyst en tilskudsdeklaration på ejendommen, og at den har betydning for prisfastsættelsen.

Københavns Kommune er blevet procestilvarslet, men har ikke ønsket at indtræde i sagen. Under disse omstændigheder er det ikke muligt for retten under denne sag at træffe afgørelse om, hvorvidt Københavns Kommune vil få medhold i et sådant krav eller ej, herunder om der er udvist retsfortabende passivitet på grund af manglende håndhævelse af tilskudsdeklarationen over for sælgere af individuelle af andelslejligheder.

Det kan derfor ikke på nuværende tidspunkt fastslås, om sælgerne af andelslejlighederne har lidt et tab som følge af revisors rådgivning om ændring af principperne for prisfastsættelse af andelslejlighederne og efterfølgende udarbejdelse af årsregnskaber for selvejerboligselskabet i overensstemmelse hermed.”

Dommen blev ikke anket, og det er i denne sag oplyst, herunder ved forklaringen fra chefkonsulent Jørgen Stein, Københavns Kommune, at kommunen som følge af dommen besluttede at ændre administrativ praksis, idet man forstod dommen sådan, at man ikke længere kunne holde sig til den opfattelse, at forbuddet mod salg af lejligheder til overpris kunne håndhæves af køberne af de pågældende lejligheder.

Lovgrundlaget for tilskudsdeklarationer

I årene 1918-1921 blev der vedtaget flere love, der gav hjemmel til bevilling af tilskud til opførelse af billige boliger for ubemidlede personer med henblik på afhjælpning af bolig-mangel i blandt andet København.

Ved lov nr. 150 af 1. april 1921 om Boligforholdene blev blandt andet bestemt følgende:

”Afsnit V. Tilskud og Financiering

§ 39

Til Opførelse af Boliger kan der af Statskassen ydes Tilskud saavel til Kommuners som til Byggeforeningers eller privates Byggeforetagender, forsaavidt disse paabegyndes inden 1. April 1922. Tilskuddene kan højst andrage 20 pCt. af Anskaffessummen eller Ejendomsskyldværdien for Kommuner, Byggeforeninger eller private, der underkaster sig vedvarende Kontrol, jfr. § 46, og 15 pCt. for private, der underkaster sig Kontrol i 12 Aar efter Tilskuddets Udbetaling. Tilskuddene maa derhos ikke overstige et forud fastsat Maksimumsbeløb pr. Lejlighed; dette Beløb fastsættes af Indenrigsministeriet ...

Afsnit VI. Kontrolforanstaltninger m.v.

§ 46

De Boligforetagender, til hvilke der ydes Laan eller Tilskud ifølge denne Lov, er underkastede de Kontrolbestemmelser, som fastsættes af Indenrigsministeren, derunder Kontrol med, at Foretagender udføres på forsvarlig Maade med Hensyn til Materialers Anskaffelse, Bekostningerne ved Opførelsen, Tidsrummet for denne samt Foretagendets Plan og Udførelse i det hele, at Lejlighederne i de paagældende Ejendomme sikres Indehaverne paa rimelige Vilkaar, og at Avance ved Afhændelse af Ejendomme, Lejligheder eller Medlemsrettigheder anvendes paa en af Ministeren godkendt Maade.

...”

I Cirkulære til Københavns Magistrat og samtlige Amtmænd angaaende Statstilskud og Statslaan til Boligbyggeri (Ministerialtidende nr. 1 af 5. januar 1921) blev der fremsat retningslinjer om kontrolforanstaltninger i forbindelse lån til byggeforeninger. Heraf fremgik blandt andet følgende i et afsnit om statstilskud til byggeforeninger:

”...

Desuden er Ministeriet sindet at forlange, at der i Foreningens Vedtægter indsættes Bestemmelser, der kan hindre, at de offentlige Tilskud ved Salg af Ejendommene realiseres som Gevinst for det enkelte Medlem, f. Eks. Bestemmelse i Foreningens Vedtægter om, at *Avance* ved Salg af en eller flere Ejendomme indenfor Foreningen eller ved Salg af Medlemsrettigheder skal baandlægges for en videre Udvikling af Foreningens Formaal eller for almene lokale Boligformaal, at Kommunen har Forkøbsret ved Salg af Ejendommene og eventuelt, at der forbeholdes Kommunen Ret til at afkøbe Foreningen samtlige de Ejendomme, til hvilke der ydes Tilskud, efter Forløbet af et nærmere fastsat Antal Aar og til en nærmere fastsat Pris, eller at Foreningens Bestyrelse suppleres med et eller flere af Kommunalbestyrelsen valgte Medlemmer, samt at der fastsættes Bestemmelser om offentlig Kontrol med Retten til Opsigelse af de Lejere (Fremlejetagere), der ikke er Medlemmer af Foreningen; det bør udtrykkeligt indføres i Vedtægterne, at Medlemmerne skal tilhøre de mindre bemidlede Dele af Befolkningen, og at Indenrigsministeriets Samtykke udkræves til Vedtægtsændringer, Opløsning af Foreningen og Overdragelse af Ejendommen eller af Medlemsrettigheder. I Forbindelse hermed finder man Anledning til at oplyse, at Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg ved Skrivelse af 2. Juli 1919 til Københavns Magistrat, Frederiksberg Kommunalbestyrelse, Den danske Købstadsforening, De samvirkende Sogneraadsforeninger og Fællesorganisationen for Landkommuner med bymæssig bebyggelse har fremhævet Ønskeligheden af, at Kommunernes Opmærksomhed blev henledet paa de Andelsboligforeninger, som skylder Grundsælgere eller Entreprenører deres Oprindelse, uden at Medlemmer (Lejerne eller Brugere) har Indflydelse paa Entrepriser etc., medens Stifterne til sin Tid erholder Dækning for deres Udlæg gennem Laan i Ejendommen og Medlemmernes Indskud. Det maa anses for at være stor Betydning, at der fra Kommunalbestyrelsens Side føres nøje Kontrol med, at de offentlige Tilskud ikke inkasseres som Spekulationsgevinst af Foreningens Stiftere, men virkelig kommer de fremtidige Beboere af Foreningens Huse til gode.

Man henleder Kommunalbestyrelsernes og Byggeforeningernes Opmærksomhed paa, at der i Boligkommissionen af 1916's Betænkning III Side 105 og flg. findes aftrykt en Normalvedtægt for Byggeforeninger, til hvis §§ 4, 5, 10, 18 og 39 man særlig skal henvise, med Bemærkning, at den i Normalvedtægtens § 3 forudsatte Solidaritet mellem Medlemmerne ikke er en Betingelse for Opnaelse af Statstilskud. ... Foreningens Vedtægter bør desuden indeholde en udtrykkelig Henviisning til Indenrigsministeriets Beføjelse i Henhold til Loven til at fastsætte Regler angaaende offentlig Kontrol samt Bestemmelse om, at der til Vedtægtsændringer, Foreningens Opløsning og Overdragelse af Ejendomme eller Medlemsrettigheder udkræves Samtykke fra Indenrigsministeriet, og Bestemmelse om offentlig Kontrol med Opsigelse af Ikke-Medlemmer. I øvrigt vil der ved den nærmere Udformning af Kontrolbestemmelserne kunne tages Hensyn til særlige Ønsker hos de lokale Myndigheder. Vedtægterne eller Deklaration angaaende Kontrolbestemmelserne m.v. vil blive krævet tinglæst paa Ejendommen. For Københavns Vedkommende er der ved Samarbejde mellem Indenrigsministeriet, Københavns Magistrat og »Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber« udarbejdet en Deklaration, som de Byggeforeninger, der modtager Tilskud af det offentlige, maa udstede og lade tinglæse som Servitut paa Ejendommen.

Ved en Byggeforening maa almindeligvis efter de i vedkommende Love indeholdte Forudsætninger om Foreningernes Almennyttighed og efter den almindelige Opfattelse forstaas en Forening eller et Selskab, som er grundlagt i almennyttigt Øjemed og med udelukkende Hensyntagen til Medlemmernes og den stedlige Befolknings almindelige Boliginteresser, og i hvilke fremdeles Foreningen eller Selskabet som saadant er Ejer af samtlige Ejendomme, medens Medlemmernes Rettigheder bestaar dels i Andels- eller Aktierettigheder, dels i en - i Reglen uopsigelig - Brugsret til en Lejlighed, samt hvori Foreningens eller Selskabets Lejligheder udlejes til Medlemmerne billigst muligt, og Overskud ved Overdragelse af Andele og Aktier samt af Foreningens eller Selskabets Ejendomme skal tilfalde almindelige Boligformaal under Offentlig Kontrol.”

Ved lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser blev der fastsat adgang til frigørelse fra tilskudsdeklarationer på ejendomme tilhørende private eller boligforeninger. Af loven fremgår blandt andet følgende:

”§1. Ejendomme, til hvis opførelse tilskud er ydet i medfør af de i stk. 2 omhandlede lovbestemmelse, kan på de i nærværende lov fastsatte vilkår frigøres for de forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud m.v., som med hjemmel i de for tilskuddets ydelse fastsatte vilkår er pålagt ejendommene. Når vilkårene for frigørelse er opfyldt, kan de om forpligtelserne tinglyste bestemmelser forlanges kvitteret til afløsning i tingbogen. ...

stk. 2. Lovens bestemmelser finder anvendelse på forpligtelser, der er pålagt ejendomme, hvortil tilskud er ydet i medfør af bestemmelserne i § 3 i lov nr. 48 af 5. februar 1918, § 3 i lov nr. 562 af 1. november 1918, § 3 i lov nr. 685 af 21. december 1918, § 3 i lov nr. 362 af 30. juni 1919, alle om statstilskud til kommunale arbejder m.m., § 5 i lov nr. 4790 af 10. september 1920 om for-

længelse af og ændringer i forskellige boliglove m.m. og § 39 i lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforhold.

§ 2. For ejendomme, der tilhører private kan ejeren forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud fra stat og kommune, for så vidt begæring herom fremsættes inden 1. juli 1966. Fremsættes begæring om frigørelse efter 1. juli 1966, skal der ud over de oprindeligt ydede tilskud betales 25 pct. I kommuner, hvor frigørelse hidtil er tillagt på gunstigere betingelser for ejeren, kan frigørelse fortsat tillades på disse betingelser.

Stk. 2. For ejendomme, der tilhører byggeforeninger (boligforeninger), kan boligministeren tillade de ifølge deklaration eller vedtægter pålagte kontrolbestemmelser ophævet efter nærmere af ham fastsatte retningslinjer.

Stk. 3. ...

§ 3. Frigørelsesbeløb skal indbetales kontant til kommunalbestyrelsen eller den, kommunalbestyrelsen bemyndiger hertil, eller afgøres ved udstedelse af pantebrev til samme, hvilket pantebrev afdrages over 20 år med lige store halvårslige afdrag og forrentes med 6 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld.
...

§ 4. De indbetalte frigørelsesbeløb ... tilfalder det i deklARATIONERNE omhandles udvalg ... til anvendelse i overensstemmelse med de herom fastsatte regler. Er et udvalg som nævnt ikke nedsat, tilfalder de indbetalte beløb staten og kommunen hver med halvdelen.”

I lovens forarbejder (lovforslag fremsat af boligministeren den 11. marts 1964) anføres blandt andet følgende i de almindelige bemærkninger (FT 1963-64, till. A, sp. 1584 ff):

”Med hjemmel i en række love i årene 1918-21, jfr. senest lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforholdene, blev der ydet statslån og statstilskud til byggeri for mindrebemidlede. Statstilskud blev ydet på betingelse af, at vedkommende kommune ydede et tilsvarende tilskud. Statstilskuddene, der højst kunne udgøre 20 pct. af anskaffessummen for de pågældende ejendomme, kunne ydes til kommuner, byggeforeninger og private.

For at hindre, at de offentlige tilskud ved salg af ejendommene blev realiseret som gevinst for de enkelte andelshavere eller ejere, var det i lovgivningen fastsat ..., at de boligforetagender, hvortil tilskud blev ydet, skulle underkastes nærmere af indenrigsministeren fastsatte kontrolbestemmelser. Bestemmelserne omfattede bl.a. kommunal kontrol med huslejens størrelse, således at lejlighederne kunne sikres indehaverne på rimelige vilkår, og med, at avance ved afhændelse af ejendommene, lejligheder eller medlemsrettigheder skulle anvendes til almene boligformål.

...

Statstilskud, der i København blev ydet til byggeforeninger, blev betinget af, at der på ejendommen blev tinglyst en deklaration til sikring af kontrolbestem-

melsernes overholdelse. Uden for København blev statstilskuddets ydelse betinget af, at de fornødne kontrolbestemmelser blev optaget i vedtægterne for byggeforeningen, og at vedtægterne blev tinglæst på ejendommen.

Med hensyn til private boligforetagender blev ydelsen af statstilskud overalt betinget af tinglæsning af en deklaration.

De tinglæste bestemmelser blev for så vidt angår byggeforeninger og private, der modtog det højeste tilskud efter lovene, gjort stedsevarende, medens bestemmelserne for private, der ikke ønskede at underkaste sig stedsevarende kontrol og derfor modtog et tilskud, som var 5 pct. af anskaffelsessummen lavere, kun skulle gælde i 12 år efter tilskuddets udbetaling.

De stedsevarende deklarationer indeholder bestemmelse om nedsættelse af et særligt udvalg i den enkelte kommune til administration af kontrolbestemmelserne. Udvalget skulle have til opgave at føre kontrol med huslejen og at godkende vilkårene for afhændelse af ejendomme eller andele og træffe bestemmelse om anvendelse af indvundne midler. Midlerne forudsættes ifølge deklarationerne anvendt til almene boligformål efter udvalgets bestemmelse; uden for København skulle anvendelsen dog godkendes af kommunalbestyrelsen og boligministeriet.

...

For så vidt angår de tinglæste kontrolbestemmelser på ejendomme, der er opført af byggeforeninger, har i sin tid indenrigsministeriet og senere boligministeriet fulgt den praksis at tillade bestemmelsernes afløsning og foreningens opløsning eller omdannelse, såfremt kommunalbestyrelsen har erklæret sig indforstået hermed. Tilladelsen er dog i en række tilfælde gjort betinget af, at der til det offentlige indbetales et beløb svarende til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og dens oprindelige anskaffelsessum efter fradrag af tilskud fra det offentlige. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi, nedsættes det nævnte forskelsbeløb med, hvad der med rimelighed anses medgået til dækning af udgifterne.

Med hensyn til de kontrolbestemmelser, der ved tinglæste deklarationer er pålagt de af private opførte ejendomme, har ministeriet ligeledes ved spørgsmålet om afløsning fulgt den praksis at følge kommunernes indstilling. Uden for København har kommunalbestyrelsen normalt anbefalet deklarationerne afløst uden videre, og disse er derfor blevet afløst uden betaling af avance eller tilbagebetaling af de i sin tid ydede tilskud. Enkelte kommuner har dog forlangt det ydede kommunetilskud tilbagebetalt, og ministeriet har da ligeledes forlangt statstilskuddet tilbagebetalt.

Som følge af den således anlagte praksis er der uden for København ikke blevet nedsat særlige udvalg, som i deklarationerne omhandlet, til administration af kontrolbestemmelserne i disse.

I de kommuner, hvor tilbagebetaling af tilskud er blevet forlangt, er kommunernes andel tilbagebetalt til kommunen og statens andel indgået i statskassen.

Den stedfundne omhandlede kontrolbestemmelser må ses på baggrund af prisudviklingen, der har medført, at den forskel i tilskuddet på 5 pct. af anskaffelsessummen, som var afgørende for, om ejendommene blev pålagt tidsbegrænset eller stedsevarende kontrol, ikke længere med rimelighed skønnedes at kunne begrunde en fortsat opretholdelse af de pålagte forpligtelser. Endvidere er kontrolbestemmelser af tilsvarende karakter ikke pålagt private ejendomme, der er opført med offentlig støtte i henhold til den senere boliglovgivning.

Medens kontrolbestemmelserne for ejendomme uden for Københavns således efterhånden i vidt omfang er bortfaldet, har forholdet udviklet sig anderledes i Københavns kommune. I årene indtil 1955 blev der efter indstilling fra Københavns magistrat fulgt den praksis at tillade afløsning af deklARATIONERNE, når der var forløbet 5 år fra betalingen af et beløb svarende til de i sin tid ydede offentlige tilskud, eller - i tilfælde af salg - når der var forløbet 5 år fra betalingen af det beløb, der skulle afgives i henhold til deklARATIONEN.

Den 26. oktober 1954 blev der i Københavns kommune nedsat det i deklARATIONERNE omhandlede udvalg til administration af kontrolbestemmelserne. Dette udvalg vedrørende tilskudsdeklARATIONER består i henhold til deklARATIONERNE af 4 repræsentanter for Københavns kommune, 2 repræsentanter udpeget efter indstilling af Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber og 1 repræsentant for boligministeriet, der er udvalgets formand.

Udvalget ændrede den hidtil fulgte praksis således, at afløsning af deklARATIONERNE ikke fremtidig tillades, og at der ved salg af ejendomme med tilskudsdeklARATIONER forlanges afgivet det ved salget fremkomne overskud. Som afgiftspligtigt overskud betragtes ifølge deklARATIONERNE forskellen mellem salgs-summen og det beløb, sælgeren har betalt for ejendommen, for første sælger ejendommens anskaffelsessum med fradrag af de offentlige tilskud. Bevislige udgifter til egentlige forbedringer, hvortil ikke henregnes vedligeholdelse og istandsættelse, tillades dog altid fradraget i det afgiftspligtige beløb.

Denne ændrede praksis har været fulgt siden begyndelsen af 1956, og udvalget gav ved en cirkulæreskrivelse af 5. juli 1957 samtlige ejere af parcelhuse med tilskudsdeklARATIONER i Københavns kommune meddelelse om udvalgets nye praksis.

Ved højesteretsdom (U. f. R. 1960, side 23) af 11. november 1959 er det statueret, at den af udvalget ændrede praksis havde fornøden hjemmel. Det anføres i dommen bl.a., at de siden tilskuddets udbetaling stedfundne ændringer i pengeværdien og faste ejendommens værdi ikke - uden særlig lovhjemmel - kan bevirke, at deklARATIONENS bestemmelser om afgivelse af overskud nu skulle være uforbindende.

...

Ministeriet rettede derefter i skrivelse af 11. juni 1963 en fornyet henvendelse til Københavns magistrat, hvori man anførte, at avancekontrollen som følge af den prisudvikling, der har fundet sted inden for de 40 år, der er hengået siden tilskuddenes ydelse, har fået en virkning, som man slet ikke har kunnet forestille sig, da tilskuddene blev ydet, og at denne virkning efter ministeriets opfattelse står i et urimeligt forhold til tilskuddets størrelse. Ministeriet henviste endvi-

dere til, at de stedsevarende deklARATIONER tillades ophævet alle andre steder end i København, og at det afgørende for, om en deklARATION blev tidsbegrænset eller stedsevarende, var en forskel i tilskuddet på kun 5 pct. af anskaffelsessummen. Det var derfor efter ministeriets opfattelse næppe fortsat rimeligt at opretholde de stedsevarende deklARATIONER i deres nuværende skikkelse på de private parcelhuse i København. Ministeriet bemærkede yderligere, at der ved salg af parcel- og rækkehuse med statsstøtte efter byggestøttelovene siden 1958 ikke føres avancekontrol, uanset om statslånet bliver indestående i ejendommen, jfr. boligministeriets cirkulære af 7. februar 1958 om ejerskifte m.v. af parcel- og rækkehuse med statsstøtte efter byggestøttelovene.

Ministeriet tilkendegav ud fra disse synspunkter, at ministeriet for sit vedkommende ville finde det rettest at tillade deklARATIONERNE aflyst eventuelt således, at der som betingelse for aflysningen blev forlangt indbetalt et til de i sin tid til stat og kommune ydede tilskud svarende beløb. Ministeriet udbad sig under henvisning hertil oplysning om, hvorvidt magistraten efter omstændighederne ville kunne akkviescere ved en sådan ordning, således at denne kunne gennemføres uden lovændring.

...

På baggrund af det af udvalget vedrørende tilskudsdeklARATIONER i Københavns kommune således indtagne standpunkt vedrørende tilvejebringelse af ændrede regler med hensyn til tilskudsdeklARATIONERNE skønnes det påkrævet at søge gennemført en lovgivning på dette område, således at der kan tilvejebringes en mere ensartet behandling af ejere af ejendomme med sådanne deklARATIONER.

Ved lovforslaget foreslås derfor tilvejebragt lovhjemmel for, at ejere af ejendomme, der er behæftet med kontrolbestemmelser i henhold til tinglyst deklARATIONER eller vedtægter, kan forlanges frigjort for disse forpligtelser. Dette gælder således private ejere som byggeforeninger. ...

...”

I lovens specielle bemærkninger anføres blandt andet følgende (FT 1963-64, till. A, sp. 1589 ff):

”Til § 1.

Frigørelsesordningen foreslås tilrettelagt således, at kommunalbestyrelsen, når vilkårene for frigørelsen er opfyldt, kan kvittere de tinglyste bestemmelser til aflysning i tingbogen. Kommunalbestyrelsen eller f.eks. et udvalg, som kommunalbestyrelsen måtte bemyndige hertil, vil således være beføjet til at kvittere også på statskassens vegne. Er der - som tilfældet er i København - et udvalg vedrørende tilskudsdeklARATIONER nedsat, vil administrationen kunne overlades til dette.

...

Til § 2.

Bestemmelsen i stk. 1, der vedrører ejendomme, som tilhører private ejere, giver ejeren ret til på de fastsatte vilkår at forlange deklarationen afløst. Da der hidtil har været hjemmel til at inddrage ethvert overskud på ejendommene, er det fundet rimeligt, at der som betingelse for frigørelse kan forlanges indbetalt beløb svarende til de ydede tilskud. Under hensyn til det af udvalget vedrørende tilskudsdeklarationer i København stillede forslag om en konjunkturregulering af tilskuddene ... foreslås der givet adgang til i et vist omfang at betinge frigørelsen heraf gennem et tillæg på indtil 100 pct. For at tilskynde til en hurtig afvikling af deklarationerne foreslås det dog samtidig fastsat, at konjunkturtillægget højst kan fastsættes til 75 pct., dersom begæring om frigørelse indsendes inden 1 år efter ordningens ikrafttræden. Til belysning af prisudviklingen kan oplyses, at detailpristallet med udgangspunkt i juli 1914 = 100 i perioden lige efter de pågældende huses opførelse lå omkring 200, og at det pr. oktober 1963 udgjorde 513.

For ikke at lovforslaget skal forringe stillingen for ejere af huse i kommuner, hvor der hidtil er fulgt regler, der har stillet ejeren gunstigere, er der åbnet mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan tillade afløsning efter hidtil anvendte retningslinjer.

I bestemmelsens stk. 2 omhandles ejendomme tilhørende byggeforeninger. De gamle byggeforeninger, der her er tale om, havde vedtægter af meget forskelligt indhold.

Nogle af de pågældende foreninger er senere anerkendt som sociale boligforetagender i henhold til afsnit A i lov nr. 128 af 11. april 1933 eller tilsvarende bestemmelser i senere byggestøttelove, således at foreningernes ejendomme, herunder også ejendomme af den her omhandlede art, er underkastet de for sociale boligforetagender gældende bestemmelser med hensyn til leje, salg o. s. v. For sådanne ejendomme forudsættes disse sidstnævnte bestemmelser opretholdt, uanset en eventuel afløsning af de oprindelige kontrolbestemmelser i henhold til tilskudslovgivningen.

For andre foreninger, der ikke er omdannet til sociale boligforetagender som nævnt, vil det kunne være rimeligt - således som det efter den hidtil fulgte praksis har været sædvanligt uden for København ... at tillade disse omdannet til private andelsboligforeninger mod indbetaling af et beløb svarende til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af rimelige udgifter til forbedringer og med fradrag af de i sin tid ydede tilskud. Eventuelt bør der dog yderligere stilles vilkår, der kan sikre, at medlemmerne efter frigørelsen kun kan overdrage deres andel til en efter andelens værdi rimelig pris. På samme måde vil der - ligeledes i overensstemmelse med hidtidig praksis - kunne være tale om at tillade foreninger, der har opført parcel- eller rækkehuse, at frigøre disse for forpligtelserne på lignende vilkår og overdrage medlemmerne husene til eje.

Når de vilkår, der således forudsættes stillet for frigørelse af byggeforeningers ejendomme, er mindre lempelige end vilkårene for private ejere, må dette ses på baggrund af, at medlemmerne af foreningerne i almindelighed ikke har haft så stærkt en tilknytning til boligen eller selv har indbetalt så stort et beløb som parcelhusejeren. Ofte vil andelshaveren kun have boet kort tid i foreningen in-

den frigørelsen, således at det allerede af den grund ikke ville være rimeligt begrundet at tillade frigørelse på samme betingelser som for en parcelhusejer.

Som følge af byggeforeningernes forskellige karakter er der for ejendomme, der er opført af sådanne foreninger, behov for en mere smidig og varierende frigørelsesordning end for privatejede parcelhuse. Det foreslås derfor fastsat, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for tilladelse til ophævelse og afløsning af kontrolbestemmelserne, således at der kan tilvejebringes retningslinjer for en frigørelsesordning i overensstemmelse med de foran anførte synspunkter.

...”

Af bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser § 2 fremgik:

”§ 2. Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi og givet sig udslag i højere vurderingssum, nedsættes dog det i stk. 1 nævnte forskelsbeløb med et til værdiforøgelsen svarende fradrag.”

Ved lov nr. 396 af 26. juni 1998 om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser (Ændret fordeling) blev lovens § 4 affattet således:

”§ 4. De indbetalte frigørelsesbeløb med fradrag af udbetalinger i henhold til § 3, stk. 2, tilfalder det i deklARATIONERNE omhandlede udvalg, såfremt et sådant er nedsat, til anvendelse i overensstemmelse med de herom fastsatte regler.

Stk. 2. Er et udvalg som nævnt i stk. 1 ikke nedsat, tilfalder de indbetalte beløb kommunen. De indbetalte beløb skal anvendes til boligsociale formål i kommunen.”

Ved lov nr. 489 af 12. juni 2009 om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber blev indsat en hjemmel for kommunerne til at yde rente- og afdragsfri lån til byggeforeninger med henblik på frigørelse fra tilskudsdeklARATIONERNE.

Af bemærkningerne til loven (FT 2008-09, lovforslag nr. 169 fremsat af velfærdsministeren den 25. marts 2009) fremgår blandt andet følgende:

”1. Lovforslagets baggrund og formål

I årene 1918-23 ydede stat og kommune med hjemmel i den dagældende byggestøttelovgivning tilskud til bl.a. byggeforeninger til at opføre byggeri for mindrebemidlede. For at sikre, at foreningerne ikke kapitaliserede støtten som en gevinst ved salg, blev der med hjemmel i vilkårene for tilskuddet pålagt ejendommene forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud ved salg m.v. (tilskudsbestemmelser i følge tinglyst deklARATION eller vedtægter). Ejendommene blev pålagt enten midlertidige eller stedsevarende tilskudsbestemmelser afhængig af, om der blev ydet et tilskud på 15 pct. eller 20 pct. af anskaffelsesudgiften.

Tilskudsbestemmelserne betyder bl.a., at foreningen kun kan opskrive værdien af ejendommen som følge af forbedringer, hvis kommunen godkender forbedringerne, og at ethvert overskud ved salg af ejendommen eller dele heraf tilfalder et deklARATIONSUDVALG, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen. Som følge af værdistigningerne på fast ejendom siden 1920'erne udgør overskuddet ved salg i dag langt hovedparten af ejendomsværdien.

Lovforslagets overordnede formål er dels at sikre foreninger med tilskudsdeklARATIONER bedre mulighed for frikøb for tilskudsbestemmelserne dels at sikre disse foreninger bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommene. Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet kan gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret økonomisk situation i forbindelse med frikøbet.

2. Gældende ret

Foreningerne kan efter lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser samt den tilhørende bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser frigøre sig for tilskudsbestemmelserne ved at indbetale et frigørelsesbeløb kontant til kommunen. Frigørelsesbeløbet er det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og den oprindelige anskaffessum. Der gives fradrag i forskelsbeløbet for afholdte udgifter til forbedringer. Det indbetalte frigørelsesbeløb tilfalder deklARATIONSUdVALGET, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen, der skal anvende beløbene til boligsociale formål i kommunen.

Det er foreningens medlemmer, der med bindende virkning for alle medlemmerne beslutter frikøb på generalforsamlingen. Foreningen kan finansiere frikøbet ved på sædvanlig vis at optage lån i et realkredit- eller et pengeinstitut. Foreningen har imidlertid også mulighed for at vælge afdragsvis betaling af frigørelsesbeløbet ved udstedelse af pantebrev til kommunen, som skal afdrages over 20 år med lige store halvårslige afdrag samt forrentes med 6 pct. p.a. Når en forening frigør sig for tilskudsbestemmelserne, skal foreningen bl.a. ikke anmode kommunen om at opskrive ejendommens værdi som følge af forbedringer, og foreningen, herunder medlemmerne, opnår selv en eventuel gevinst og bærer et eventuel tab ved fremtidige ændringer i ejendomspriserne.

Det vides ikke, hvor mange foreninger i landet, der stadig er underlagt stedsevarende tilskudsbestemmelser. I Københavns Kommune, hvor hovedparten af ejendommene antages at være beliggende i dag, drejer det sig om 27 ejendomme med i alt ca. 2.900 boliger med uaflyste tilskudsbestemmelser, hvoraf der

på 4 af disse tillige er tinglyst en tilbagekøbsret for kommunen. Ejendommene anses i dag for værende andelsboligforeninger.

...

”4.2. Lånetilbud til frigørelse

Med forslaget bliver det muligt for kommunalbestyrelsen at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen med henblik på at skabe større incitament til frigørelse for tilskudsbestemmelser. Det er valgfrit for den enkelte kommune, om denne ønsker at give foreningerne i kommunen tilbuddet, og det er som hidtil op til den enkelte forening at beslutte, om denne vil frigøre sig for tilskudsbestemmelserne. Opgørelse af frigørelsesbeløbet foretages efter de gældende regler i bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lånet på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet på grundlag af forholdet mellem de oprindelige medlemsindskud i ejendommen og af, at foreningen indfrier den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved medlemmets overdragelse af andelen.”

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af vidnet Jørgen Stein.

Jørgen Stein, Københavns Kommune har forklaret blandt andet, at han har været ansat i kommunen siden 1980. Han er i dag chefkonsulent i Center for Bydesign. I årene 1995 – 2005 var chef for det område, som sagen falder ind under, og han har beskæftiget sig meget med området siden 2005.

Af de 28 københavnske ejendomme, der har lyst en tilskudsdeklaration, er 22 andelsboligforeninger, 4 er parlamentariske selskaber under administration af KAB og 2 er udlejningsejendomme.

Tanken med opførelse af byggeri med tilskudsdeklarationer var at sikre billige boliger således, at en værdistigning tilkom det offentlige. Man har fra oprettelsen af andelsboligforeningerne forventet, at der ville komme en prisstigning. I forarbejderne til lovgivningen fra 1921 anså man det for sikkert, at der ville være inflation. Inflationen i årene 1915 – 1920 var på mellem 15,8 og 19,3 %. Det er Københavns Kommunes politik, at de ca. 3.000 lej-

ligheder, der er omfattet af en tilskudsdeklaration, og som udgør ca. 1 % af kommunens boligmasse, skal blive ved med at være billige.

De penge, der kommer ind ved frikøb af ejendomme, skal bruges til sociale boligformål i overensstemmelse med den gamle lov og deklARATIONEN. I dag er hovedparten af pengene efter en beslutning øremærket til grundkapital til opførelse af almene boliger. De indkomne beløb bogføres i Københavns Kommunes regnskab som gæld – som om det var en særlig fond. Når midlerne anvendes, nedskrives der på gælden.

Da han fik med området at gøre, fik han at vide, at der forelå to boligretsdomme fra 1977, hvorefter købere af lejligheder med tilskudsdeklARATIONER var påtaleberettigede, hvis de blev afkrævet en overpris, og at ingen derfor turde sælge til overpris. I årene frem til 2005 – 2006 modtog kommunen fra andelsboligforeningerne med tilskudsdeklARATIONER kun henvendelser om vedtægtsændringer og om godkendelse af forbedringer med henblik på at opskrive erhvervessummen. Kommunens medarbejdere undrede sig måske lidt over, at der var andelsboligforeninger, som ikke henvendte sig vedrørende forbedringsforhøjelser.

På et tidspunkt opstod der debat i pressen, idet der var forargelse over, at prisstigningen på de pågældende ejendomme tilfaldt kommunen. Kommunen fik herefter overblik over, hvor mange ejendomme der havde tilskudsdeklARATIONER, og oprettede en hjemmeside. I lyset af den offentlige debat blev der anlagt en række retssager mod bl.a. sælgere af andelslejligheder.

Østre Landsret fastslog imidlertid ved dom af 29. januar 2009, at køberen af en andelslejlighed ikke kunne påberåbe sig deklARATIONEN, idet et eventuelt overskydende beløb tilfalder kommunen. Efter denne dom indhentede man systematisk oplysninger om alle ejendomme med tilskudsdeklARATIONER, herunder ejendommenes vedtægter og seneste regnskab. Sådan systematisk indhentelse af oplysninger havde man ikke foretaget før.

Landsrettens dom gav grundlag for at forlige retssagerne, idet kommunen i forbindelse hermed skulle sikre, at tilskudsdeklARATIONENS krav blev overholdt i fremtiden, og at foreningen påtog sig ansvaret for det. Efter landsrettens dom har kommunen indgået aftaler med en række andelsboligforeninger om fortsat at følge deklARATIONEN, bl.a. med S/B Højdevangen, A/B Kongedybet og A/B Polensgade. I aftalerne med andelsboligforeningerne er der indgået særskilte aftaler om tillæg for hver enkelt andelshaver, som havde købt til

for en høj pris. De penge, som kommunen skulle have modtaget i forbindelse med salg til overpriser, afstod man fra at søge inddrevet bl.a. henset til de nye forældelsesregler. Der er herefter ikke andre verserende sager, der involverer kommunen, end de to, der er til pådømmelse nu i Østre Landsret.

Kommunens aftale af 30. september 2011 vedrørende A/B Polensgade pkt. 3.2 er resultatet af en forhandling. A/B Polensgade havde en bedre forhandlingsposition end A/B Kongedybet, idet A/B Polensgade dels ikke er samme retssubjekt, som i 1920'erne fik tilskuddet, dels har A/B Polensgade leveret nogle ”ydelse”, herunder 10 mio. ved at reducere ejendommens værdiansættelse i årsrapporten og 8,8 mio. ved salg i 1998. Men på langt sigt er aftalen ikke bedre end A/B Kongedybets. Dettes skyldes bl.a., at de første 2,2 mio. i forbedringer ifølge aftalen ikke vil øge andelsværdien, og at der er en del udlejede lejligheder, som sælges ved ledighed, hvilket vil reducere værdien af de øvrige andele.

Andelsboligforeningen Aarestrupgård frikøbte i 2007 Vigerslev Allé 64-68 for 53 mio. kr. kontant. Der er vidnet bekendt 2 – 3 ejendomme med tilskudsdeklarationer i Hjørring Kommune. Gentofte Kommune har desuden haft et frikøb af en andelsboligforening mod kontant betaling inden for de sidste par år. Der er endelig også nogle ejendomme med tilskudsdeklarationer i to andre kommuner, som han ikke lige husker navnet på.

Lovændringen i 2009 havde navnlig til formål at gennemføre en mere forenklet og praktisk ordning vedrørende dokumentation af forbedringer.

Det er forkert, når det på Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations hjemmeside er anført, at foreninger med tilskudsdeklaration og hjemfaldspligt kan frikøbe sig fra begge dele alene ved at betale et tillæg på 150 % af det oprindelige tilskud fra stat og kommune. Ved denne betaling frikøber foreningen sig kun fra tilskudsdeklarationen.

Procedure

Sagsøgerne har i alt væsentligt procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 31. oktober 2011:

Lovbestemt servitut:

Det gøres gældende, at den deklarationsbestemte prismaksimeringsbestemmelse er etableret i henhold til lov og således ikke er aftalebaseret. Denne er derfor erstattet af de senere lovmæssige prismaksimeringsbestemmelser, der blev indført i boligreguleringsloven i 1967 og senere i andelsboligforeningsloven i 1979. Bestemmelsen har ikke hverken direkte eller indirekte haft til hensigt at skaffe midler til Københavns Kommune, og bestemmelsen kan derfor ikke sammenlignes med ”hjemfaldspligt”, hvor kommunen har en økonomisk interesse, der har været forudsat fra starten, og som kommunen ikke uden videre skal opgive.

I UfR 1963.349, ”Hvidovre-dommen”, antog Højesteret, at en kommune ikke måtte kræve betaling i en situation, hvor kommunen ville give dispensation fra en servitut, der måtte anses at være pålagt af byplanmæssige hensyn. Københavns Kommune må derfor ikke håndhæve deklARATIONEN med henblik på at opnå en økonomisk gevinst til kommunen, og kommunen har ikke i dag andre grunde til at fastholde deklARATIONEN.

Den maksimalprisregulering, som deklARATIONEN skal opnå, er nu gennemført ved andelsboligforeningsloven, og en maksimalpris på det niveau, som deklARATIONEN stipulerer, er direkte usund og skadelig for boligmarkedet, idet den hæmmer mobiliteten og fremmer paralleløkonomi. Staten har desuden opgivet ordningen i 1998. En række af de øvrige anbringender må ses i dette lys.

Lighedsgrundsætning:

En håndhævelse af tilskudsdeklARATIONEN er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, idet andre kommuner har fulgt en meget lempeligere praksis, og sagsøger skal ikke tåle en sådan betydelig forskel i kommunernes administrative praksis af samme ordning.

Passivitet:

Københavns Kommune har gennem mange år ikke søgt at håndhæve deklARATIONEN. Kommunen nedsatte først 30 år efter tinglysningen af tilskudsdeklARATIONEN (i 1954) et udvalg, der skulle administrere eventuelle midler tilvejebragt fra salg af de berørte ejendomme. Kommunen ikke på anden måde i sin forvaltning har taget højde for servituten, uanset at kommunen vidste eller burde vide, at der var nærliggende fare for at deklARATIONEN ikke ville blive efterlevet. I det omfang kommunen måtte have rettigheder, der er af økonomisk art, har kommunen derved udvist retsfortabende passivitet ved ikke at udøve sine rettigheder i henhold til deklARATIONEN.

Der henvises til Østre Landsrets dom af 29. januar 2009, hvor landsretten afviser at tage stilling til et erstatningskrav som følge af administrators manglende overholdelse af deklARATIONEN under henvisning til, at det er uklart, i hvilket omfang der overhovedet lides et tab, når kommunen ikke håndhæver deklARATIONEN.

Manglende tinglysning:

For så vidt angår spørgsmålet om, hvilken deklARATIONstekst der er gældende, gøres det gældende, at tinglysning er sket før Tinglysningslovens ikrafttræden i 1927, og på dette tidspunkt var det tinglæsningen, dvs. oplæsningen i retten,

der var eneafgørende for dokumentets gyldighed. I mangel på andre holdpunkter kan det ikke antages, at der er oplæst andet end det, som er anført i tinglysingsprotokollen, hvorved et krav om prisbegrænsning ved salg af andele nu henstår utinglyst og uhåndhævet gennem 85 år.

Det er for så vidt korrekt, at A/B Kongedybets identitet er uændret, og det gøres ikke gældende, at tinglysning er en gyldighedsbetingelse inter partes. De enkelte medlemmer af andelsboligforeningen vil imidlertid ikke ved erhvervelse af deres andele have mulighed for at kende deklarationen, når denne ikke fremgår af tingbogen, ligesom en sådan utinglyst bestemmelse vil være undergivet almindelige forældelsesregler, og at den utinglyste del af deklarationen er forældet, når kommunen ikke har håndhævet denne gennem en menneskealder.

Samtidig vil de enkelte medlemmer ikke i forholdet til foreningen skulle tåle en så voldsom begrænsning af deres individuelle økonomiske rettigheder, som deklarationen er udtryk for, uden at der består et særligt grundlag for dette. Dette er ikke tilfældet, når deklarationen ikke er tinglyst.

Indskrænkende fortolkning:

Deklarationen skal fortolkes indskrænkende, og den hviler efter sin ordlyd på ejendommen og binder ejeren af denne (andelsboligforeningen). Deklarationen kan ikke håndhæves i forhold til foreningens medlemmer, ligesom ordet ”andele” i deklarationens sammenhæng må forstås som andele af ejendommen og ikke som ejerandele af den forening, som ejer ejendommen. I 1924 fandtes der ikke andelsboligforeninger, således som disse kendes i dag, og ordet ”andele” kan derfor ikke naturligt forstås som ”andelsboliger”. Dette understøttes yderligere af, at ordet ”andele” er udgået to steder i indførelsen af deklarationen i tingbogen, hvilket kan skyldes, at den dommer, der har foretaget afskriften, har vurderet, at tilføjelsen var indholdsløs. Det fremhæves, at deklarationen ikke stiller krav til indholdet af andelsboligforeningens vedtægter, hvilket ville være nødvendigt, hvis deklarationen skulle binde medlemmerne.

Det anføres særskilt, at Højesteret i UfR1960.23 fastslog, at deklarationen skulle fortolkes indskrænkende. Ejendommen var i den konkrete situation udlagt til en arving til ejendomsskyldværdien, men dette arveudlæg kunne ikke anses for et salg, der udløste betaling i henhold til deklarationen. Højesteret fortolkede således deklarationen indskrænkende med den virkning, at den pågældende overdragelse ikke udløste en betaling.

Aftalelovens § 36:

Aftalelovens § 36 har kun relevans i det omfang, den pågældende deklaration kan anses for ikke alene at være lovbestemt men også er et økonomisk aktiv for Københavns Kommune. Håndhævelse af deklarationen over for andelshavere i dag vil i så fald være i strid med aftalelovens § 36. Værdistigningen gennem de sidste 84 år har været så usædvanlig stor, at det må antages ikke at have været forudset i 1924. Bidraget til foreningens opførelse udgjorde i 1924 195.000 kr. Hensigten med tilskudsdeklarationen var at undgå spekulation i den københavnske boligmasse, men det var ikke hensigten, at kommunen skulle opnå en sådan usædvanlig stor berigelse på tilskudsmodtagernes bekostning, eller at der skulle opstå en helt meningsløs skævvridning ved at andele i deklarationsejendommene skulle være værdiløse i forhold til det omkringliggende samfund.

Da deklarationen blev aftalt på et tidspunkt, hvor der i øvrigt var fri prisdannelse for andelsboliger, er kompensationsbeløbet endvidere fastsat ud fra dette. Da der i henhold til andelsboligforeningsloven ikke gælder fri prisdannelse, vil foreningens medlemmer ikke i forbindelse med frikøb modtage den modydelse, som var forudsat, idet man blot vil gå fra et maksimalprissystem til et andet.

A/B Kongedybets status som en privat forening:

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende, at A/B Kongedybet er en privat forening og i relation til lov nr. 196 af 4. juni 1964 er berettiget til at blive betragtet som "private". Ifølge foreningens gamle vedtægter § 3 er foreningens formål alene at "administrere denne Ejendom paa en sund, økonomisk forsvarlig Maade." Det fremgår endvidere af § 4, at andelshaverne har krav på "udbytte" på indtil 4 % p.a., af § 8 fremgår det, at andelene kan håndpansættes, og af § 9 at medlemmerne kan udleje deres andele, idet de dog ikke må oppebære en "ubillig" fortjeneste. A/B Kongedybet kan på den baggrund ikke anses som en byggeforening, idet investorerne både har ret til udbytte og mulighed for fortjeneste ved udlejning af lejligheder. Det gøres i den forbindelse også gældende, at i det omfang en borger kan støtte ret på to alternative bestemmelser, som frigørelseslovens § 2, stk. 1, og § 2, stk. 2, vil borgeren være berettiget til at vælge, hvilken af de to bestemmelser der skal støttes ret på.

I bemærkningerne til lovforslaget til frigørelsesloven er det bl.a. anført om overvejelserne bag sondringen mellem § 2, stk. 1, og § 2, stk. 2: "Når de vilkår, der således forudsættes stillet for frigørelse af byggeforeningers ejendomme, er mindre lempelige end vilkårene for private ejere, må dette ses på baggrund af, at medlemmerne af foreningerne i almindelighed ikke har haft så stærkt en tilknytning til boligen eller selv har indbetalt så stort et beløb som parcelhusejeren. Ofte vil andelshaveren kun have boet kort tid i foreningen inden frigørelsen, således at det allerede af den grund ikke ville være rimelig begrundet at tillade frigørelse på samme betingelser som for en parcelhusejer." Det gøres gældende, at denne begrundelse alene giver mening, hvis byggeforeningen skal forfølge boligsociale formål, idet der ellers vil være tale om forskelsbehandling mellem forskellige private ejere på et helt arbitrært grundlag.

Omkring 1920 var "boligforeninger" typisk foreninger med et bredere samfundsmæssigt formål. Der henvises i den forbindelse til definitionen i cirkulære nr. 1 af 5. januar 1921. Ud fra denne definition er A/B Kongedybet ikke en "boligforening".

Ydermere har lovgivning og retspraksis gennem de seneste 20 års systematisk ændret andelshaveres status fra en form for mellemform mellem ejere og lejere til i større og større omfang at være ejere med ejeres rettigheder.

Ad den mere subsidiære påstand

Ifølge § 4 i vedtægterne fra 1931 og § 4 i vedtægterne fra 1984 forrentes andelen med indtil 4 %. Begge vedtægter er godkendte af henholdsvis Indenrigsministeriet og kommunen, og A/B Kongedybet må på den baggrund være berettiget til at opskrive egenkapitalen med 4 % årligt, når det skal opgøres "de Beløb, hvori det solgte står Sælgeren", jf. deklarationens pkt. 6. Såfremt der anlægges en formålsfortolkning af deklarationen, vil denne resultere i, at medlemmerne skal kunne opnå en rimelig forrentning af deres indskud, svarende til

det, som oprindeligt blev godkendt. Det forhold, at deklarationen ikke er blevet efterlevet som følge af, at Københavns Kommune ikke har håndhævet denne, kan ikke medføre, at medlemmerne skal stilles ringere end de ville være stillet, såfremt foreningen år efter år havde bogført den pågældende opskrivning af egenkapitalen, hvilket man ville have været berettiget til.

Forhold til 2009-loven

Det bestrides, at 2009-loven implicit har anerkendt deklarationsordningens gyldighed. 2009-loven er i det hele er initieret af Købehavns Kommune umiddelbart efter, at de forskellige sager var blevet rejst. Der er på intet tidspunkt i det lovforberedende arbejde nogen, der har forholdt sig til de indsigelser mod deklarationerne gyldighed, der er rejst under nærværende sag eller fra andre berørte foreninger, ligesom de retssager, der notorisk har været verserende, og som Københavns Kommune var orienteret om, overhovedet ikke bliver nævnt i det lovforberedende arbejde. Der foreligger således ikke en implicit anerkendelse. Tværtimod kan det lovforberedende arbejde ses som kommunens forsøg på at opnå en sådan anerkendelse under dække af at ville hjælpe de pågældende andelshavere.

Københavns Kommune har i alt væsentligt procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 28. oktober 2011:

Det er Københavns Kommunes hovedanbringende, at tilskudsdeklarationen er gyldig og bindende for A/B Kongedybet og sagsøgerne og således har den virkning, at kommunen i medfør af deklarationen kan rejse krav mod sagsøgerne, i det omfang de måtte sælge deres andele i A/B Kongedybet til højere priser, end hvad der følger af en beregning i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser.

Ad sagsøgernes principale påstand

1. Lighedsprincippet

Københavns Kommune forstår sagsøgernes anbringende således, at kommunens administration af deklarationen er i strid med lighedsprincippet, fordi den adskiller sig fra andre kommuners administration og ikke har været ensartet administreret siden deklarationens vedtagelse, og at den følgelig ikke er bindende for sagsøgerne.

Københavns Kommune gør herover for gældende, at kommunens administration af deklarationen ikke er i strid med lighedsprincippet.

Til støtte herfor anføres, at Københavns Kommune ikke er bundet af andre kommuners praksis, og at sagsøgerne intet har anført til støtte for at antage, at kommunen usagligt har forskelsbehandlet de andelsboligforeninger i kommunen, på hvis ejendomme, der påhviler en deklaration som den foreliggende, hvilket ville være forudsætningen for, at der kunne påberåbes en lighedsgrund-sætning mod kommunen.

I øvrigt fremgår det af forarbejderne til lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser (lov nr. 396 af 26. juni 1998), at man i Bolig- og Byministeriet og Folketinget var opmærksom på, at det uden for København forholdt sig således, at den pågældende kommune og Indenrigsministeriet (senere Boligministeriet) i vid udstrækning tillod deklARATIONERNE AFLYST UDEN INDBETALING AF OVSKUDDET ELLER TILBAGEBETALING AF DE I SIN TID YDEDE OFFENTLIGE TILSKUD, jf. bolig- og byministerens besvarelse af spørgsmål 1 - 3 af 5. april 1998 vedrørende lovforslaget.

Denne forskel mellem kommunernes praksis gav øjensynlig ikke anledning til særlige bemærkninger i Folketinget, jf. tillige Højesterets dom i citeret i UfR 1960.23, hvor Højesteret udtalte, at "appellanterne findes heller ikke at kunne støtte ret på det forhold, at de indstævnte i nogle år har fulgt en lempeligere praksis med hensyn til kvittering af tilskudsdeklARATIONER end den nuværende, som man har anset bedre stemmende med loven, eller på det forhold, at andre kommuner følger en anden praksis end de indstævntes."

Også hvad angår deklARATIONESUDVALGETS praksisændring, som sagsøgerne som anført tillige påberåber sig til støtte for, at lighedsprincippet er tilsidesat, bestrider Københavns Kommune, at der herved er sket overtrædelse af dette princip, jf. den netop nævnte højesteretsdom, der udtrykkeligt besvarer dette spørgsmål i overensstemmelse med kommunens standpunkt.

2. Passivitet

Københavns Kommune forstår sagsøgernes anbringende således, at kommunens beføjelse til at kræve deklARATIONEN overholdt, er bortfaldet som følge af passivitet, og at deklARATIONEN følgelig ikke er bindende for sagsøgerne.

Det bestrides, at Københavns Kommune har fortabt sine rettigheder i medfør af deklARATIONEN som følge af passivitet.

Det fremgår af stævningen, at foreningen helt frem til 1991 forvaltede vedtægterne i overensstemmelse med bestemmelserne i den originale deklARATION, hvorfor kommunen ikke har haft anledning til at gribe ind.

Hvad angår perioden efter 1991 har kommunen oplyst, at man ikke har været orienteret om ændringerne i de bestemmelser i foreningens vedtægter fra 1983, som kommunen havde haft til godkendelse, og som beskrev reglerne om salgspriserne. Kommunen har således ikke haft anledning til at formode, at bestemmelserne ikke blev overholdt eller til at kontrollere, om de blev det, hvad man måtte formode, at de blev. Kommunen har oplyst, at man ikke fik forelagt foreningens vedtægter fra 1991, hvor de særlige prisbegrænsninger, der var en konsekvens af deklARATIONEN, var blevet fjernet.

Det bestrides, at kommunen ikke håndhæver deklARATIONEN, ligesom det bestrides, at Østre Landsrets dom af 29. januar 2009 kan tages som udtryk for en konstatering af, at kommunen ikke håndhæver deklARATIONEN. Det bemærkes i øvrigt i den forbindelse, at der er indgået en aftale mellem kommunen og den pågældende andelsboligforening, bl.a. med det indhold, at deklARATIONEN oprettholdes. En tilsvarende aftale er - efter anlæggelsen af denne sag - indgået mellem kommunen og den forening, som sagsøgerne er medlemmer af.

Sagsøgers argumentation vedrørende passivitetssynspunktet stemmer ikke med normal passivitetsslære, jf. f.eks. Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen i *Aftaler og Mellemmænd*, 5. udg. 2006, s. 99, hvor den vanskelige opgave ved bedømmelsen af, om en kontraktspart risikerer skadevirkninger ved at forholde sig passiv beskrives som bestående i ”i detaljerne at trække grænsen mellem på den ene side de tilfælde, hvor nogen illoyalt søger at pådutte andre en forringet ... retsstilling, og på den anden side de situationer, hvor loyal hensyntagen til modpartens interesser bevirker en pligt til at reagere...”. Det er vanskeligt at se, hvorledes kommunen i den foreliggende sag har tilsidesat denne loyalitetsforpligtelse i forhold til en forening, der - uden at overholde sin pligt til at informere og søge godkendelse i kommunen - har ændret sine vedtægter og annulleret kommunens indseende og kontrol med dem og med konsekvenserne af de foretagne ændringer, og som derefter søger at pådutte kommunen et ret-tighedstab, fordi kommunen ikke har reageret på foreningens interne dispositioner.

3. Betydningen af den fejlagtige tinglysningsgenpart - forældelse

Københavns Kommune har forstået, at det gøres gældende, at det led i deklara-tionen, der ikke fremgår af tinglysningsgenparten, er bortfaldet som følge af forældelse. Kommunen bestrider, at forpligtelsen for andelshaverne i relation til deres prisfastsættelse ved salg af andele er forældet, allerede fordi de pågæl-dende andelshaveres salg ikke har fundet sted - i hvert fald ikke på det tids-punkt, hvor sagen blev anlagt - og forfaldstiden for kommunens fordring er derfor ikke indtrådt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1 og § 16, stk. 2, nr. 4. End-videre er der tale om en permanent løbende forpligtelse, hvis indhold ikke for-ældes.

Hvis Københavns Kommunes forståelse af sagsøgernes anbringender om ting-lysningsfejlen ikke alene angår forældelse, gør kommunen gældende, at det forhold, at der er udarbejdet en ukorrekt tinglysningsgenpart af den originale deklara-tion, ikke kan bevirke, at kommunen i forholdet mellem kommunen og andelsboligforeningen og dermed foreningens andelshavere har fortabt sine ret-tigheder i medfør af den indgåede aftale, som den afspejles i den originale de-klara-tion. Den deklara-tion, som fremgår af tinglysningsgenparten, indeholder øjensynlig ikke prisbegrænsninger, der er specifikt gældende ved salg af ande-le, medens den originale deklara-tion indeholder sådanne begrænsninger.

Spørgsmålet er derfor, om Københavns Kommune har fortabt retten til at gøre prisbestemmelserne i den originale deklara-tion gældende, som følge af at disse bestemmelser – øjensynlig som følge af en fejl i 1924 fra tinglysningskontorets side - ikke er blevet medtaget i den afskrift, der har dannet grundlag for ting-lysningsgenparten.

Københavns Kommune gør gældende, at den originale deklara-tion skal lægges til grund ved bedømmelsen af sagskomplekset, herunder særligt i forhold til kommunens stilling. Dette skyldes for det første, at denne deklara-tion indehol-der den aftale, der i sin tid er indgået mellem Københavns Kommune og an-del-sboligforeningen. Denne aftale er bindende mellem parterne og dermed for andelshaverne – uanset om der er begået en tinglysningsmæssig fejl.

Hertil kommer, at såfremt andelsboligforeningen og følgelig dens medlemmer skulle have fortrængt disse rettigheder, måtte det i det mindste forudsætte, at foreningen og dens ansvarlige ledelse og administratorer havde været i god tro med hensyn til den forståelse af deklARATIONEN, som gøres gældende i stævningen. Det bestrides, at dette har været tilfældet. Det fremgår af stævningen, at andelsboligforeningen helt frem til 1991 forvaltede vedtægterne i overensstemmelse med bestemmelserne i den originale deklARATION, som man således må have været bekendt med. Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter fra 1983, at der gjaldt særlige begrænsninger ved fastsættelsen af salgsprisen for andelene, ligesom vedtægterne indeholdt den bestemmelse, at ”Overdragelse af andele i ejendommen med fortjeneste må ikke finde uden bestyrelsens og magistratens samtykke”. Ved eventuelle ændringer i foreningens administration må det være ledelsens/foreningens opgave at orientere administrator om foreningens aftaler og øvrige forhold, og det er dermed foreningens ansvar og risiko, hvis undladelsen heraf har medført fejladministration og forkert orientering til andelshaverne om andelenes værdi m.v.

Videre synes det at fremgå af en redegørelse af 19. februar 2007 fra advokat Jens Duus (Andelsboligforeningens tidligere administrator siden 1992), at Jens Duus øjensynlig var bekendt med indholdet af kommunens brev af 17. januar 1984 med bilag til foreningen, hvoraf begrænsninger i videresalgprisen for andele fremgår. Hvis advokat Jens Duus ikke allerede dengang var bekendt med foreningens vedtægter fra 1983 (godkendt af Københavns Kommune i 1984), gav brevet anledning til at fremskaffe og undersøge de dagældende vedtægter, hvoraf fremgik de særlige forhold i denne forening og den særlige baggrund, der var gældende for prisfastsættelsen for andelene. Yderligere fremgår det af advokat Duus' redegørelse af 19. februar 2007, at advokaten var i besiddelse af en afskrift af den originale deklARATION. De oplysninger og dokumenter, som advokat Duus har været i besiddelse af, må han have fået fra foreningens ledelse, der således også har været bekendt med dem og været forpligtet til at sikre, at deraf følgende forpligtelser blev overholdt.

Det fremgår videre af referatet fra foreningens generalforsamling d. 18. marts 1992, at der var diskussion om lovligheden af vedtægterne og opskrivningen af andelsværdien, hvilket burde have givet foreningens ledelse anledning til en nærmere undersøgelse – ikke mindst på baggrund af, at den nødvendigvis må have været bekendt med de tidligere vedtægter og øjensynlig også med den originale deklARATION.

Det bestrides, at der på grundlag af korrespondancen fra 2006 mellem advokat Jens Duus og Københavns Kommune kan rettes kritik mod kommunen, jf. henvisningen i kommunens brev til redegørelsen fra 1984 til Boligstyrelsen, hvilken redegørelse advokat Jens Duus øjensynlig var i besiddelse af.

Det bestrides endvidere, at der er noget som helst, der tyder på, at deklARATIONEN ikke er blevet tinglyst i sin helhed. Det forekommer utænkeligt, at 4 ord midt i en sætning skulle være blevet sprunget over. Det må formodes, at fejlen vedrørende den foreliggende deklARATION kan henføres til afskrivningen, således at fejlen ikke angår tinglysningen og ikke kan anføres til støtte for, at bestemmelsen ikke er gyldigt påtaget.

Det gøres således samlet gældende, at den korrekte oprindelige deklaration er gældende i forholdet mellem kommunen og andelsforeningen samt dens medlemmer, og at der ikke er grundlag for at antage, at foreningen eller dens medlemmer har kunnet fortrænge bestemmelser i deklarationen. I det omfang kommunens beføjelse til at fastholde, at deklarationen er gældende og skal efterleves af foreningen og dens medlemmer, måtte have medført tab for enkelte andelshavere, gøres det gældende, at dette ikke et forhold, som kan belastes kommunen eller medføre indskrænkninger i kommunens rettigheder i medfør af deklarationen.

4. Indskrænkende fortolkning af deklarationen

Sagsøgerne har anført, at deklarationen skal fortolkes indskrænkende, således at den af kommunen alene kan gøres gældende over for foreningen, ikke over for andelshaverne.

Københavns Kommune gør heroverfor gældende, at der ikke er grundlag for at fortolke deklarationen indskrænkende, idet foreningens ledelse og medlemmer ikke ved at ændre foreningens vedtægter kan ophæve deklarationens betydning, som man i en årrække har forstået og efterlevet. Det fremgår af foreningens vedtægter fra 1983, som kommunen havde haft til godkendelse, dels hvorledes salgspriserne for andelene skulle beregnes, dels at fortjeneste ved salg forudsatte kommunens godkendelse. Foreningen og dens medlemmer må således have været opmærksomme på deklarationen og betydningen af den. At foreningen siden har valgt uden kommunens samtykke at ophæve disse prisbestemmelser i vedtægterne kan ikke reducere kommunens rettigheder. Den korrekte forståelse af deklarationen har været klar fra starten.

Der er intet grundlag for at antage, at deklarationen ikke var gældende ved salg af andele, eller at andele skulle kunne forstås som værende ensbetydende med parceller, endsiige at tinglysningsdommeren i sin tid skulle have undladt at medtage ordet "andele" i afskriften, fordi han anså det for overflødig som anført i stævningen.

Københavns Kommune gør endvidere gældende, at forpligtelserne i medfør af deklarationen påhviler ejendommen, foreningen og dens medlemmer, der ikke kan hævde en bedre ret vedrørende ejendommen end deres forening, der ejer den. Der henvises i øvrigt til, at foreningens vedtægter i dag henviser til deklarationen og de bestemmelser deri, der angår andelssalg. Deklarationen er også derfor bindende for foreningens medlemmer, der er bundet af dens vedtægter.

5. Aftalelovens § 36

Det er endvidere af sagsøgerne gjort gældende, at håndhævelse af deklarationen i dag over for andelshaverne ville være i strid med aftalelovens § 36, idet det til støtte herfor navnlig anføres, at prisudviklingen var uforudsigelig, og at den manglende gevinstmulighed for andelshaverne er urimelig. Kommunen gør her over for gældende, at der ikke er grundlag for at anfægte deklarationens gyldighed i medfør af aftalelovens § 36. Herom bemærkes først, at formålet med deklarationen netop var at undgå, at foreningen og andelshaverne kunne tilegne sig prisstigningerne. Disse skulle på baggrund af de ydede offentlige tilskud inddrages til offentlige formål, hvilket ikke kan forekomme urimeligt.

Endvidere bemærkes at andelsboligforeningerne kan frikøbe ejendommene for deklARATIONEN, jf. lov nr. 489 af 12. juni 2009 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v., der således tillige implicit har anerkendt deklARATIONENS gyldighed. Yderligere bemærkes, at aftalelovens § 36 tilsvarende blev gjort gældende af sagsøgerne i den principielle sag vedrørende de tilbagekøbsdeklARATIONER, der af Københavns Kommune i begyndelsen af 1900-tallet blev pålagt en række ejendomme i København. Ved Højesterets dom citeret i UfR 2001.2493 blev anbringendet ikke taget til følge. Endelig henvises til Højesterets dom citeret i UfR 1960.23, hvor anbringendet i relation til en tilsvarende deklARATION som den foreliggende blev gjort gældende, men efter grundig votering derom ikke taget til følge.

Ad sagsøgernes subsidiære påstand om frikøb

Denne påstand er for det første baseret på den forudsætning, at sagsøgerne som andelshavere er berettigede til at frikøbe ejendommen fra deklARATIONEN, hvilket bestrides, og hvilket sagsøgerne ikke har påvist noget grundlag for at antage. Påstanden forudsætter endvidere, at andelsboligforeningen har status som privat ejer i henhold til § 2, stk. 1, i lov nr. 196 af 4. juni 1964, hvilket også bestrides, og hvilket sagsøgerne heller ikke har påvist noget grundlag for at antage. Da ejerne af ejendommen er en boligforening, er ejendommen omfattet af lovens § 2, stk. 2, ikke af § 2, stk. 1., jf. herved også bemærkningerne til loven i FT, 1963-64, till. A. sp. 1590-91, der fremhæver og begrundet forskellen mellem på den ene side ejendomme, der ejes af boligforeninger, på den anden side ejendomme med private ejere, der bl.a. betegnes "parcelhusejere".

Ad sagsøgernes mere subsidiære påstand om udbytteberegning

Hvad angår andelshavernes ret til udbytte, som sagsøgerne påberåber sig på grundlag af 1931-vedtægterne, bemærkes, at udbyttebestemmelsen øjensynlig er ophævet i foreningens 1991-vedtægter. Endvidere fremgår det af 1931-vedtægternes § 4, at "Udbytte, der ikke er hævet senest 2 Aar efter Forfaldstid, tilfalder Foreningen...". Det gøres herefter gældende, at sagsøgerne ikke har påvist noget retligt grundlag for efterkommelse af udbyttepåstanden.

Landsrettens begrundelse og resultat

Således som sagsøgerne har forelagt og procederet sagen, skal landsretten indledningsvis tage stilling til, om tilskudsdeklARATIONEN må anses som bortfaldet, fordi den angår regulering, der ikke længere er aktuel.

Herom bemærker landsretten, at formålet med indførelsen af tilskudsdeklARATIONER i årene omkring 1920 var at forebygge boligforeningers og andelshaveres spekulation i prisudviklingen og dermed at opretholde de billige boliger, som var etableret med offentlige tilskud.

Med det samlede lovgrundlag om tilskudsdeklarationer, herunder ændringsloven fra 2009 (lov nr. 489 af 12. juni 2009 om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber), er der ikke grundlag for at fastslå, at den foreliggende tilskudsdeklaration er bortfaldet som følge af, at Københavns Kommune ikke længere har interesse i at bevare tilskudsdeklarationer med henblik på at opretholde billige boliger.

Landsretten skal herefter tage stilling til, om tilskudsdeklarationen er bortfaldet på grund af passivitet hos Københavns Kommune.

Herom bemærkes, at landsretten ikke finder, at Københavns Kommune ved sin administration har udvist en sådan adfærd, at kommunen i dag er afskåret fra at håndhæve tilskudsdeklarationen som følge af retsfortabende passivitet. Landsretten finder således, at der efter indholdet af tilskudsdeklarationen og de i øvrigt foreliggende dokumenter og oplysninger ikke har været en pligt for kommunen til at foretage yderligere ved administrationen og håndhævelsen af tilskudsdeklarationen gennem årene end det, kommunen har gjort.

Vedrørende sagsøgernes øvrige anbringender bemærker landsretten, at forskellig administrativ praksis i kommunerne ikke giver grundlag for at tilsidesætte tilskudsdeklarationen som stridende mod en lighedsgrundsætning, jf. herved også Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for retsvæsen 1960, side 23f. Efter ordlyden af og formålet med tilskudsdeklarationen, som har været andelsboligforeningen og dens medlemmer bekendt, er der heller ikke grundlag for at fortolke deklARATIONEN indskrænkende eller for at tilsidesætte den i medfør af aftalelovens § 36.

Der er endvidere ikke grundlag for at tilsidesætte tilskudsdeklarationen som ugyldig i forholdet mellem kommunen og andelsboligforeningen på grund af eventuelle fejl i forbindelse med tinglysningen. Aftalen om tilskudsdeklarationen er således bindende for andelsboligforeningen og dermed også for de enkelte andelshavere. Endvidere er der ikke grundlag for at anse de dele af deklARATIONEN, der ikke fremgår af tinglysningsgenparten, for at være bortfaldet på grund af forældelse.

På denne baggrund frifindes kommunen for sagsøgernes principale påstand.

Vedrørende sagsøgernes subsidiære påstand om, at sagsøgerne kan frigøre sig fra tilskudsdeklarationen ved betaling i henhold til § 2, stk. 1, i 1964-loven, bemærker landsretten, at der ikke findes støtte for synspunktet om, at den andelsboligforening, sagsøgerne er medlemmer af, er en 'privat ejer' som omhandlet i § 2, stk. 1, i 1964-loven. Andelsboligforeningen er derimod en 'boligforening' som omhandlet i lovens § 2, stk. 2.

Vedrørende sagsøgernes mere subsidiære påstand om, at der ved beregning af maksimalpris ved salg skal tillægges foreningens egenkapital en forrentning på 4 % p.a. siden 1924, bemærker landsretten, at andelsboligforeningens vedtægter ikke giver grundlag for at rejse krav om udbytteberegning.

Københavns Kommunes påstand om frifindelse tages herefter til følge i det hele.

Da sagsøgerne har fri proces, skal statskassen betale sagsomkostninger for landsretten til Københavns Kommune. Beløbet, der alene omfatter udgifter til dækning af advokatbistand inkl. moms, fastsættes til 100.000 kr. Der er herved taget hensyn til sagens økonomiske værdi og principielle betydning, men tillige til den omstændighed, at Københavns Kommune har haft samme advokat i de to samtidigt pådømte sager.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Københavns Kommune frifindes.

I sagsomkostninger skal statskassen betale 100.000 kr. til Københavns Kommune.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a og skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den