

## **Bestyrelsens svar på indsigelser til referat fra ekstraordinær generalforsamling den 23. november 2017**

Dette dokument forholder sig til en indsigelse fra andelshaver Lene Møller Jørgensen. I indsigelsen fremgår 4 punkter, hvor indsiger ikke mener, at referatet er retvisende. Der henvises i dette dokument til de 4 punkter via nummereringen indsigelsen og opsummeres kort pointen fra indsigelsen. For den fulde tekst henvises til indsigelsen, der findes som bilag.

Bestyrelsen finder ikke, at de 4 punkter i indsigelsen giver anledning til at ændre referatet, men ønsker med indeværende dokument at kommenterer på de nævnte punkter.

### **Punkt 1**

*Opsummering:*

Indsiger pointerer, at der ikke blev nævnt en vurdering af markedsleje fra de indhentede vurderinger på op til 1.700 kr. Indsiger skriver derimod, at bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs oplyste, at vurderingerne var enslydende på 1.500 kr.

*Bestyrelsens kommentar:*

I referatet fremgår, at bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs fremlage det udkast til vilkår, som forsamlingen skulle stemme om. Dette fremgår på side 4 midtfor, hvor det under opsummeringen af forslaget angives at:

*Bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs fremlagde ovenstående, som var resultatet af forhandlingerne mellem bestyrelsen og Sort Kaffe & Vinyl.*

Jens Halsnæs fremlage på generalforsamlingen, at bestyrelsen havde indhentet to valuarvurderinger af markedslejen, at vurderingen ikke var ens og at der var et interval i de vurderede lejeløb, som lå omkring 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Konkret lå den ene vurdering på 1.300-1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og den anden på 1.500-1.700. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Vurderingerne spænder således over et interval med 1.500 kr. som midtpunkt og begge vurderinger angiver 1.500 kr. som en mulig leje. Derfor blev dette beløb anvendt som et konkret holdepunkt, da det ikke kan afgøres om den ene vurdering er mere korrekt end den anden. Samlingen har således ikke stemt på et uoplyst grundlag.

### **Punkt 2**

*Opsummering:*

Indsiger anfægter, at det ikke fremgår i referatet, at bestyrelsen (ifølge indsiger) bevidst valgte ikke at arbejdede videre med en alternativ ansøgning og potentielt kunne have opnået en anden husleje såfremt dette var sket.

#### *Bestyrelsens kommentar:*

Det fremgår af referatets side 4, at bestyrelsen kun har modtaget en ansøgning fra eksisterende lejer (Affär) om at give dispensation fra lejekontrakten, således der kunne afstås til andet erhverv end detail.

Det er vigtigt at præcisere, at i processen for skift af lejer har bestyrelsen ikke nogen initiativret (som indsigers kommentar implicit forudsætter). Det er eksisterende lejer (i dette tilfælde Affär), som afstår og som vælger hvem der ønskes overdragelse til. Forudsætningen om, at bestyrelsen skulle føre dialog med en anden lejer er således ikke til stede, hvilket der også blev henvist til på generalforsamlingen.

Grunden til, at bestyrelsen var involveret i overdragelsen og forhandlede om en fremtidig leje med Sort Kaffe og Vinyl var, at det var bestyrelsen som skulle give dispensation til, at lokalet kunne afstås til andet en detailsalg. Bestyrelsen valgte på sit møde d. 26 september, at forelægge forespørgslen om dispensation til en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen fandt det mest hensigtsmæssigt, at generalforsamlingen skulle forelægges et meget præcist oplæg, som omfattede en specifikt lejer som var kendt af foreningen (Sort Kaffe og Vinyl). Et præcist oplæg indebar, at der skulle være klarhed om vilkårene i lejekontrakten herunder også fremtidig leje. For at kunne udarbejde dette oplæg var det nødvendigt, at bestyrelsen havde forhandlet et oplæg til leje på plads Sort Kaffe og Vinyl.

### **Punkt 3**

#### *Opsummering:*

Indsiger pointerer, at referatet oplyser, at det blev fremhævet på samlingen, at den forhandlede leje vil være gadens højeste. Indsiger er enig i, at dette blev oplyst på samlingen. Indsiger anfægter dog, at dette er et vildledende udsagn, da de andre lejemål i gaden kan reguleres og den forhandlede leje med Sort Kaffe og Vinyl så potentielt kan ende med ikke at være højest. Indsiger foreslår, at fjerne formuleringen fra referatet.

#### *Kommentar fra bestyrelsen:*

Bestyrelsen er enig med indsiger i, at referatet refererer korrekt fra samlingen, at det blev oplyst, at den forhandlede leje er gadens højeste. Bestyrelsen er af den opfattelse, at referatet skal referere hvad der blev forelagt samlingen, hvilket præcist er det referatet gør, hvorfor vi ikke finder anledning til at ændre på referatet.

Det udsagn, som bestyrelsen giver på samlingen, er gældende på tidspunktet for generalforsamlingen, men ikke nødvendigvis i al fremtid. Det kan ikke udelukkes, at der på et fremtidigt tidspunkt kommer en højere husleje for en anden erhvervslejer. Dette har bestyrelsen heller ikke stillet i udsigt og vi mener derfor ikke, at der er tale om et vildledende udsagn når der fortælles hvordan status er på tidspunktet for generalforsamlingen.

## Punkt 4

### *Opsummering:*

Indsiger finder, at referatet ved brug af ordet: "Bevidst" i sidste sætning på side 5 laver en motivotlkning af den kommentar der blev givet. Indsiger skriver, at kommentaren var, at bestyrelsen "meget belejligt" havde placeret den ekstraordinære generalforsamling forud for en potentielt forestående politisk aftale om ansvarlig drift af andelsboligforeninger.

Indsiger pointerer desuden, at det ikke fremgår af referatet, at bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs svarede, at den potentielle tilføjelse af en ny generalklausul ikke var relevant for denne sag.

### *Bestyrelsens kommentar:*

Referatet behandler den pågældende kommentar i et opsummerende afsnit over tilkendegivelser fra samlingen. Der er ikke tale om et citat, hvilket heller ikke fremgår. Referatet søger her i give indtryk af den debat der var på samlingen. Bestyrelsen finder, at referatets nuværende formulering er tilstrækkelig præcis til at give læseren indtryk af hvordan debatten på samlingen var.

Bestyrelsen er fortsat af den holdning, at den omtalte generalklausul ikke er relevant for denne type beslutning. Den pågældende beslutning om at give dispensation til afståelse af erhvervslejemål på vilkår der er tilsvarende andre erhvervslejere i foreningen ligger indenfor de sædvanlige forhold, som en andelsforening kan træffe beslutning om i overensstemmelse med vedtægterne, fx via en ekstraordinær generalforsamling. Hvis man læser den politiske aftale står det klart, at sådanne typer beslutninger ikke er omfattet af generalklausulen.

Ordlyden af den politiske aftale fremgår nedenfor

#### *11 Ny lovbestemmelse om generalklausul*

*Det skal være muligt for andelshavere at tilsidesætte generalforsamlingsbeslutninger, der er åbenbart egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning.*

*Derfor indføres en generalklausul, så andelshavere kan påberåbe sig bestemmelsen og få erklæret visse beslutninger ugyldige.*

*Generalklausulen vil ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, fx etablering af altaner, elevatorer og lignende.*