



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 12. maj 2011 i sag nr. BS 7-353/2008:

Sagsøger (Andelsboligforening)

v/ **Vidne 1**

Adresse 1

8400 Ebeltoft

mod

Sagsøgte

Adresse 2

8400 Ebeltoft

Sagens baggrund og parternes påstande

Der skal under sagen tages stilling til, om det er berettiget at sagsøgeren har ekskluderet sagsøgte som følge af, at sagsøgte har monteret overvågningskameraer på facaden af sin andelsbolig.

Sagsøgerens påstand er, at **Sagsøgte** ekskluderes af

Sagsøger og tilpligtes at fralytte andelboligen **Adresse 2**

8400 Ebeltoft.

Overfor sagsøgtes selvstændige betalingspåstand har sagsøgeren påstået frifindelse.

Sagsøgtes påstand er

Principal afvisning, subsidiært frifindelse.

Hvis sagsøgte får medhold i en af sine påstande påstås sagsøgeren dømt til at betale sagsøgte 78.610 kr. til dækning af de omkostninger og tab sagen har påført sagsøgte.

Oplysningerne i sagen

Den sagsøgende forening er en andelsboligforening bestående af 6 boligheder etableret som rækkehuse.

Foreningen er stiftet i 1989 og har senest ændret sine vedtægter i 2005.

Sagsøgte flyttede ind i 2003.

Det fremgår at der i foreningen er afholdt ordinær generalforsamling den 23.

april 2007 og den 29. april 2008.

På en ekstraordinær generalforsamling den 18. juni 2007 besluttede 5 af 6 andelshavere (alle andre end sagsøgte) enstemmigt at ekskludere **Sagsøgte** fordi han havde opsat oevrvågninskameraer på **Adresse 2** uden bestyrelsens godkendelse.

Da **Sagsøgte** ikke fraflyttede blev sagen indbragt for fogedretten i Randers, der ved kendelse af 1. februar 2008 afviste sagen under henvisning til at sagen efter karakteren af den nødvendige bevisførelse ikke kunne fremmes som en umiddelbar fogedforretning.

Nærværende sag er anlagt den 25. februar 2008.

Forud for eksklusionen skrev foreningens advokat ved breve af 16. maj og 5 juni 2007 til **Sagsøgte** og truede med eksklusion på grundlag af vedtægternes § 12, hvis udstyret ikke blev fjernet. I brevet af 16. maj blev der givet **Sagsøgte** en frist på 8 dage til at fjerne udstyret.

Det blev tilkendegivet **Sagsøgte** at hans brugsret ville ophøre ved eksklusionen.

Sagsøgte returnerede brevet med oplysning om, at kun privat område blev overvåget.

I brevet af 5. juni 2007 gentog foreningens advokat at der ville blive skredet til eksklusion og at det væsentlige var den manglende tilladelse.

Den 15. juni meddelte foreningens advokat at generalforsamlingen havde ekskluderet **Sagsøgte** og gav en frist til den 30. september 2007 til fraflytning.

I juli måned skrev **Sagsøgtes** advokat, at man bestred eksklusionens lovlighed.

Faktuelle oplysninger:

Af foreningens vedtægter fremgår:

§ (10.2) en andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

§ (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ (12.3) Nærværende husorden er gældende for **Sagsøger**
Overtrædelse af husordenen kan medføre eksklusion i følgende tilfælde:

...

B) når andelshaveren uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane overfor andre andelshavere eller medlemmer af disses husstand.

....

J) når andelshaveren eller medlemmer samt besøgende af andelshaverens husstand ej respekterer den enkelte andelshavers private hus, have (inkl. køkkenhave) som værende den enkeltes private område.

.....

M) når andelshaveren opsætter parabol, TV, radioantenner mm. på vestsiden af bygningen.

Der har været afholdt syn og skøn under sagen. skønsmanden konkluderer i sin erklæring at kameraet i carporten optager ud over fælles arealer, men begrænses af bevoksning. Kameraet på vestgavlen kunne overvåge den fælles indkørsel med % G, frem til cirka en meter fra carporten til % G.

Besvarelsen er i øvrigt udeladt af dommen.

Forklaringer:

Vidne 1 har forklaret, at han er formand for **Sagsøger**. Han flyttede ind i 2003, kom i bestyrelsen året efter og har været formand fra 2005. Foreningen fungerer principielt udmærket. Der er to pensionistfamilier, to enlige og **Sagsøgte** i foreningen. Den eneste, der har været problemer med, er faktisk **Sagsøgte**. "Historien" om **Sagsøgte** og hans forgænger **Vidne 2** fylder 3 tykke ringbind af foreningens materiale. Der er ikke anden korrespondance af betydning. **Vidne 2** blev ekskluderet af foreningen, men det var før hans tid. **Sagsøgte** har fået adskillige pålæg og henstillinger, men han svarer ikke og reagerer heller ikke. Det er hans indtryk at **Sagsøgte** ikke helt forstår, hvad det indebærer at bo i en andelsboligforening. **Sagsøgte** er ikke husejer, men det tror han, at han er. Han rettede henvendelse til **Sagsøgte** om kameraerne, da de blev sat op. Det er rigtigt at der er sat markiser op på nogle af husenes vestfacader. Det skete i 2005 efter at brugerne havde spurgt og fået tilladelse til at etablere solafskærmning. Det centrale i forholdet til **Sagsøgte** er primært, at han har monteret kameraer på facaden uden tilladelse sekundært er det, at nogen synes at den mulige overvågning er generende. Der er to muligheder. Enten accepterer **Sagsøgte** et pålæg eller også bliver han ekskluderet af foreningen. Man gav **Sagsøgte** 3 chancer. Først henvendte han sig selv til **Sagsøgte** og bad ham tage kameraerne ned, derefter fik han et skriftligt pålæg fra foreningen og sidst en henvendelse fra ad-

vokaten. Man kan indstille udstyret, så det overvåger fællesarealer og naboens område. Da der var syn og skøn, var kameraet på vestgavlen af en eller anden grund pillet ned. Det blev genmonteret dagen efter besigtigelsen.

Sagsøgte har været indkaldt til samtlige generalforsamlinger frem til, han blev ekskluderet. Hver gang har de været to personer om at aflevere indkaldelsen til **Sagsøgte** for at sikre sig, at indkaldelsen blev afleveret rigtigt.

Sagsøgte har ikke siden 2033 deltaget i noget som helst. Der blev givet en rimelig frist til fraflytning frem til 30. september 2007. Det er hans opfattelse, at når et medlem er ekskluderet af foreningen, skal vedkommende ikke indkaldes fordi han ingen medlemsrettigheder har. **Sagsøgte** er ikke længere medlem af foreningen. Vedtægterne forholder sig til hæftelsen og statuerer at indehaveren af en brugsret hæfter for de med andelen forbundne udgifter indtil en anden overtager hæftelsen, hvilket er helt naturligt. Der er ikke sket noget væsentligt i sagen siden de ekskludere **Sagsøgte**. De betalinger der er sket for vedligeholdelse af fællesarealer og de godtgørelser der er udbetalt til bestyrelsen er besluttet af foreningens generalforsamlinger og er denne sag uvedkommende. Han mener at alle regler er overholdt af foreningen og at efterfølgende generalforsamlinger er uden betydning for forholdet mellem foreningen og **Sagsøgte**. Foreningens vedtægter blev ændret i 2005 som en konsekvens af ændrede regler for finansiering af andelsboliger, der gjorde vedtægtsændringer nødvendige. Vestsiden er "facadedelen" af foreningens ejendom. Det er ikke hans opfattelse af **Sagsøgte** ville have fået tilladelse til at sætte kameraer op, hvis han havde spurgt. Han er gennem korrespondance bekendt med de problemer **Sagsøgte** havde haft, herunder med en ødelagt hoveddør, men mener ikke det er et anliggende for foreningen. **Sagsøgte** må henvende sig til politiet. Installation af alarmer inden døre er medlemmernes egen sag og skal ikke godkendes, hvis der ikke er udendørs elementer. Det er rigtigt at der i høj grad var problemer med at godkende **Sagsøgte** som andelshaver fordi overdragelsen mellem ham og **Vidne 2** var i strid med både vedtægterne og loven. Der blev ført en retssag og foreningen accepterede **Sagsøgte** som andelshaver for at undgå senere problemer. **Sagsøgte** er behørigt indkaldt til både den ordinære generalforsamling og den ekstraordinære generalforsamling i 2007 (og alle tidligere møder) som behandlede eksklusionsspørgsmålet, men ikke til efterfølgende generalforsamlinger. **Sagsøgte** har heller ikke fået regnskab og revisionsprotokollater for perioden efter eksklusionen. Det er rigtigt at der i 2007 skete udskiftning af vinduer i ejendommens vestfacader. udskiftningen var vedtaget i 2006.

Sagsøgte har forklaret, at han har boet i andelsboligforeningen siden 2003. Han bor sammen med sin kæreste **P1**. Han hus har egen indgang, men der er andre, som går ind, når de er væk. Han købte sin andelsbolig af **Vidne 2**. han havde problemer med at blive godkendt som køber, men føler ikke at han har problemer med de andre andelshavere. Han har fået slået tre huller i sin hoveddør, og hans bil har været flad flere gange. Lige nu er den ridset og fyldt med maling. Han har fået stjålet værktøj m.v. fra sin carport Han har anmeldt det til politiet, men de gør ikke noget. Det med dø-

Person 1 (P1)

ren gjorde, at han fik sat overvågning op. Han kontaktede Århus Politi som sagde, at han ikke behøvede at spørge andelsboligforeningen om lov til at sætte overvågningskameraer op. **Vidne 3** satte kameraerne op. **Vidne 3** indstillede dem sådan, at de overvågede hans eget område. Han spurgte ikke, om han måtte sætte anlægget op. Der er ialt 4 kameraer som er monteret af to omgange. De tre blev monteret i 2007 og det sidste, i carporten, senere. Han kan ikke selv indstille kameraerne. Kameraet på vestsiden var pillet ned en overgang, fordi det var i stykker, muligvis mens der var syn og skøn. **Vidne 3** reparerede det og hængte det op igen. Det blev malet rødt for ikke at skæmme facaden. Der er hæk omkring hele huset bortset fra indkørslen. Bestyrelsen har "spurgt sig selv om lov" til at hænge markiser op, som er langt mere skæmmende end hans kamera. Han er i hvert fald ikke blevet spurgt. Han skrev til advokaten, at hans kameraer kun overvågede privat område. Han kan ikke huske, om han blev indkaldt til den ekstraordinære generalforsamling i 2007. Under fogedsagen havde han en lokal advokat. **Adv. 1** til mødet i retten, da **Advokat 2** ville have 20.000 kr. for at tage til Randers. De de var sikre på, at sagen blev afvist. Han har ikke antaget **Adv. 1** til at repræsentere sig under retssagen. Sagsøgerens advokat har den 25. februar 2008 sendt et eller andet til **Adv. 1**, men han fik først at vide i april 2008, at der var en ny sag, da han efterlyste en indkaldelse til generalforsamling. I marts 2008 skrev **Vidne 2** til foreningen, men han blev stadig ikke indkaldt, derfor er alle beslutninger og udbetalinger efter dette tidspunkt ulovlige. Han mangler regnskaber fra 2007 og frem. Han er glad for at bo, hvor han bor, og har ikke overvejet at flytte. Han har læst vedtægterne. Han har ikke spurgt bestyrelsen om tilladelse til at hænge kameraer op, og han har efterfølgende af politiet fået at vide, at han ikke skal have tilladelse. Naboen har ikke været inde og spørge vedrørende overvågningen.

Advokat 1 (Adv. 1)

Vidne 4 har forklaret, at han er **Sagsøgtes** nabo. Her er for tiden bestyrelsesmedlem. Han og formanden lagde i 2007 indkaldelser til generalforsamling i **Sagsøgtes** postkasse. De var altid to for at kunne bevidne at indkaldelsen var afleveret korrekt. Han føler sig i allerhøjeste grad generet af **Sagsøgtes** kameraer. Da han fyldte 70, var hans terrasse overvåget. Han og **Sagsøgte** deler postkassestativ. Han har påtalt kameraerne, men det er helt nytteløst. **Sagsøgte** har ikke sagt noget, der understøtter at han overvåger ham. Han går ud fra at kameraernes optagelser gemmes. Han har været i andelsboligforeningen siden 2001. Han mener at § 12 m, også var i vedtægterne før 2005. Han har ikke været udsat for tyveri eller hærværk. Han opfatter på ingen måde **Sagsøgtes** udstyr som tryghedsskabende, kun som generende. Han har ikke henvendt sig til politiet, han mener ikke, det burde være nødvendigt. Han har efter ansøgning og godkendelse fået en markise sat op på vestsiden af huset. Det er nødvendigt for at holde den skarpe sol ude. Det er rigtigt at han slår græs m.v. for foreningen og det får han 7.500 kr. om året for.

Vidne 2 har forklaret, at hun har hjulpet **Sagsøgte** siden

1998 med råd og vejledning, Han købte hendes andelsbolig i 2003. Efter vedtægternes § 17, kunne hun selv overdrage boligretten. Der var forud for overdragelsen en masse intriger mellem hende og den daværende formand **P2**. **Sagsøgte** led af bronkitis og boede i et usundt hus i **By 2**. Hun ville gerne flytte til Sjælland, da hun havde fået nok af **P2** og gerne ville tættere på sine børnebørn. **Sagsøgte** har haft mange gener i form af hærværk og lignende. Hun har altid sagt, at han skulle anmelde det. Hun mener at **Sagsøgte** selv besluttede at sætte overvågning op. **Sagsøgte** henvendte sig til hende i 2007 efter at han havde fået besked om at pille overvågningen ned. Hun sagde, at han skulle returnere brevet med en påtegning om, at det var privat område der blev overvåget. De fik at vide, at overvågning var i orden, blot der ikke var harddiske der løbende lagrede billeder. Hun synes, sagen er en farce. I november 2007 blev de enige om, at der skulle møde en lokal advokat i fogedretsmødet i december 2007. **Adv. 1** var "substitut" for **Adv. 2**, men repræsenterede ikke **Sagsøgte** i øvrigt. I april fik hun, da hun kontaktede **Adv. 1** af anden grund, at vide, at der var anlagt en civil sag. **Sagsøgte** havde ikke talt med **Adv. 1** om den nye sag. **Adv. 2** gik herefter ind i sagen igen. De fik først sagen den 30. maj 2008. **Sagsøgte** var ikke indkaldt til generalforsamling i 2008. Hun gjorde advokaterne og foreningens bestyrelse opmærksom på, at **Sagsøgte** skulle indkaldes. Bestyrelsen har intet mandat fordi den ikke er lovligt valgt. **P2** har hele tiden været ligeglad med både love og vedtægter. Man har bevidst nægtet at indkalde **Sagsøgte** til både ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Sagen er åbenlyst ført, for at advokaterne kan tjene penge. Svarskriftet i denne sag er ikke lavet efter aftale med **Sagsøgte**.

Person 2 (P2)

Vidne 5 har forklaret at han to gange var ved ejendommen for at besigtige før sin erklæring, fordi det ene kamera manglede første gang, han var der. Det fællesareal der overvåges af kamera 1 (spm. 4), er arelaet foran carporten. Kameraets rækkevidde begrænses af bevoksningen.

Vidne 3 har forklaret, at han er elektroniktekniker: Han har opsat det system som **Sagsøgte** har til overvågning. Udstyret overholder gældende forskrifter både dengang og nu. Kameraerne overvågede kun jord.. der hørte til *. Dvs. have og indkørsel - det blev kameraerne indstillet til. Der blev opsat tre kameraer to mod syd/øst og et på vestfacaden til at overvåge indkørsel og postkasse. Senere blev der monteret et kamera i carporten. Kameraet på vestgavlen var taget ned i juli 2008 på grund af fugtproblemer. Det blev ført genmonteret året efter. Han fik det ikke finjusteret på grund af bier i ejendommen hulmur og fordi der manglede klipning af nogle træer. Han har ikke haft noget at gøre med det siden. Man kan ikke selv justere kameraerne. Kameraet er opsat i samme huller som før reparationen, men bare en afvigelse på 1 grad oppe giver en meters forskel i dækningen på jorden. så han ved ikke om det sidder helt på samme måde som tidligere. Teoretisk kan der optages med de monterede kameraer, men ikke med det udstyr han har installeret. Der er ham bekendt ingen harddisk i systemet.

* Adresse 2

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende, at sagsøgte med rette er ekskluderet af foreningen ved den ekstraordinære generalforsamling den 18. juni 2007. Det følger af en analogi af lejelovens regler, at andelsboligforeningen som ejer af bygningen, skal meddele tilladelse til opsætning af overvågningsudstyr på facader. Hele bebyggelsen er ejet af sagsøgeren, begrebet "egne arealer" eksisterer ikke.

Det monterede overvågningsudstyr vender ud mod offentlig vej og områder, der anvendes af sagsøgte nabo, **Vidne 4**, hvorefter udstyret kan iagttage fællesarealer og naboens aktiviteter.

Udstyret er opsat uden bestyrelsens samtykke, og sagsøgte har ikke fjernet det, selv om han har fået en frist hertil.

Det er skærpende at sagsøgte er helt ligeglad med henvendelser, frister til genopretning af situationen og krav om forudgående godkendelse.

Der er ingen undskyldning for at udstyret er monteret, da bestyrelsen flere gange har påtalt det og bedt om at få det fjernet. En "tilladelse" fra en tilfældig betjent er uden betydning.

Kravet om tilladelse afspejler både hensynet til bygningsestetiske forhold og til naboernes trykthed og trivsel. Sagsøgte har ikke indhentet tilladelse.

Sagsøgte har groft tilsidesat sine forpligtelser som medlem af andelsboligforeningen.

Kameraet på ejendommens vestgavl er direkte vedtægtsstridigt, mens de andre kameraer ikke kunne sættes op uden udtrykkelig tilladelse fra bestyrelsen og derfor også er opsat i strid med vedtægterne.

Hvis sagsøgte er udsat for tyveri eller hærværk må det politianmeldelse.

Sagsøgeren har sogmålskompetance.

Sagsøgte har gjort gældende, at sagsøgeren ikke har sogmålskompetance idet den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2008 ikke har gyldighed, hvorfor foreningen er uden lovlig ledelse. Ingen har således kunnet træffe beslutning om at rejse sag mod sagsøgte. Sagsøgte kan ikke være forpligtet til at deltage i en retssag, hvor sagsøgeren er uden lovlig ledelse, derfor skal sagen afvises.

Manglende indkaldelse og det forhold at sagsøgte ikke modtog regnskabet for 2007 er væsentlige mangler i forhold til lovligheden af generalforsamlin-

gen den 29. april 2008.

Sagsøgte er ikke stævnet i overensstemmelse med retsplejelovens regler. Stævningen er først modtaget af sagsøgtes advokat mere end tre måneder efter dateringen, og efter at sagsøgte ikke længere havde en lovlig ledelse. Der var i mellemtiden indleveret svarskrift i sagen af en advokat, som sagsøgte ikke var repræsenteret af og en replik.

Processuelle regler er overtrådt og der må derfor ske afvisning.

Retten's begrundelse og afgørelse

Retten opfatter sagsøgerens påstand som en påstand om at sagsøgte skal anerkende at han er ekskluderet af andelsboligforeningen og i konsekvens heraf skal fraflytte sin andelsbolig.

Afvisning af processuelle årsager:

Stævning i sagen er fremsendt til den advokat, som repræsenterede sagsøgte i den afviste fogedsag. Om sagsøgte var repræsenteret af denne advokat eller ej er uden betydning for sagsøgtes processuelle stilling under sagen, da der efterfølgende har været rig lejlighed til skriftveksling i sagen. Sagsanlægget har ikke været knyttet til særlige frister, hvorfor sagsøgerens ret til at indbringe sagen ikke kan prækluderes.

Fremsendelsen af stævningen som sket har ikke medført retstab for sagsøgte og sagen skal derfor ikke afvises af processuelle årsager.

Afvisning p.g.a. manglende sagsmålskompetance:

Hvis et medlem berettiget er ekskluderet af en andelsboligforening må medlemmets rettigheder i forhold til foreningen ophøre fra eksklusionen. Manglende indkaldelse af en ekskluderet andelshaver, som fortsat er indehaver af brugsretten til en andelsbolig, til efterfølgende generalforsamlinger kan derfor ikke medføre at i øvrigt lovlige beslutninger bliver ugyldige eller at foreningen mister sin handleevne.

Der kan derfor ikke tages stilling til afvisningspåstanden uden forudgående stillingtagen til eksklusionen.

"Boligen:"

I den konkrete situation, hvor boligenhederne er rækkehuse indrettet med afgrænsede havearealer omkring må "boligen" forstås som hus med tilhørende have og (indkørsels)arealer placeret indenfor hækken i modsætning til arealer, som åbenbart er bestemt til fælles benyttelse. Hus og have er således

omfattet af den eksklusive brugsret der tilkommer sagsøgte.

"Overvågning:"

Retten kan ikke under denne sag tage stilling til, om det har været lovligt eller ulovligt i relation til straffelovens regler om beskyttelse af privatlivets fred eller reglerne om TV- overvågning, at sagsøgte har monteret kameraer på facaden af bygning tilhørende andelsboligforeningen i den hensigt at overvåge arealer, som han mener at have eksklusiv brugsret til.

Sagen i øvrigt:

Sagsøgeren har anerkendt, at han har monteret kameraer på facaden af sin bolig og har ladet disse sidde efter at være pålagt at fjerne dem af foreningen.

Det relevante for sagen er ikke, om sagsøgte ved montering af kameraerne har overtrådt lovgivningen, men om han har handlet i strid med foreningens vedtægter eller i strid med lovlige beslutninger truffet af foreningen med bindende virkning for medlemmerne, og om sagsøgtes handlinger har en sådan karakter, at han kan ekskluderes af foreningen.

Overvågningskameraer er ikke eksplicit nævnt i vedtægterne.

Det fremgår af vedtægterne, at der ikke må foretages forandringer af boligernes ydre uden tilladelse og at der kan ske eksklusion for overtrædelse af husordenen, bl.a., når medlemmet monterer parabol, tv, antenner mm. på vestsiden af ejendommen (§ 12, M).

Et overvågningskamera må være omfattet af forbuddet, der ikke er udtømmende, men blot eksemplificerer, hvad der ikke må hænges op på vestfacaden.

Det kan ikke kræves, at en uønsket bygningsindretning eksplicit er nævnt i vedtægterne for at den kan påtales af foreningen.

Sagsøgte kan ikke støtte nogen ret på, at andre af foreningens medlemmer har opnået foreningens tilladelse til at montere persienner på vestsiden af husene. "Forvaltningsretlige betragtninger" om magtfordrejning / magtmisbrug eller forskelsbehandling kan ikke føre til at foreningen skulle være afskåret fra at påtale de monterede kameraer.

Sagsøgte har ikke været berettiget til - uden foreningens tilladelse - at montere kameraer på foreningens ejendom, og hans undladelse af at fjerne kameraerne efter pålæg, er en væsentligt misligholdelse af hans forpligtelser overfor foreningen og kan derfor føre til eksklusion.

Det er ikke godtgjort, at sagsøgte bevidst eller ubevidst har foretaget optagelser af områder, der enten er benyttet eksklusivt af naboen eller er fællesarealer, idet det efter **Vidne 3's** forklaring lægges til grund, at gavlkameraet, når det var indstillet som tilsigtet, filmede sagsøgtens område. Lejlighedsvis fotografering af naboen ved det fælles postkassestativ her ikke en sådan karakter, at sagsøgte kan ekskluderes af foreningen som følge af chikanøs adfærd overfor foreningens medlemmer i almindelighed eller naboen i særdeleshed.

Sagsøgte har derfor ikke kunnet ekskluderes på dette grundlag.

Sagsøgte skal herefter anerkende, at han berettiget er ekskluderet af foreningen.

Sagsøgtens misligholdelse og hele manglende reaktion på sagsøgers henvendelser gør at foreningen berettiget kan bringe også brugsretten til ophør.

Sagsøgte har herefter ikke skullet indkaldes til generalforsamlinger efter 2007 og ledelse m.v. er lovligt valgt og kan repræsentere foreningen i overensstemmelse med vedtægterne.

Sagen skal derfor ikke afvises fordi ingen lovligt har kunnet anlægge sagen på foreningens vegne.

Der skal gives sagsøgte en rimelig frist til at fraflytte andelsboligen, hvorfor det bestemmes, at sagsøgte skal fraflytte boligen senest inden den 30. november.

Der er herefter ikke grundlag for at tage stilling til sagsøgtens selvstændige betalingspåstand, der var betinget af, at sagsøgte fik medhold i enten sin afvisnings- eller sin frifindelsespåstand.

Med hensyn til omkostningsfastsættelsen er der ikke taget hensyn til det lange forudgående forløb vedrørende fogedretsbehandling af kravet.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte skal anerkende, at han er ekskluderet af **Sagsøger**.

Sagsøgte skal inden den 30. november 2011 fraflytte andelsboligen **Adresse 2**, 8400 Ebeltoft.

Sagsøgte skal inden 14 dage betale sagsomkostninger til sagsøgeren med 30.000 kr.

Dommer