



## BILAG 1

### **BAGGRUNDEN FOR BESTYRELSENS BESLUTNING AF 5. JANUAR 2023 OM EKSKLUSION AF ANDELSHAVER JESPER SCHLEISS I HENHOLD TIL VEDTÆGTENS § 20**

På bestyrelsesmøde den 5. januar 2023 besluttede bestyrelsen at ekskludere andelshaver Jesper Schleiss, idet flere forhold pegede i retning af et ulovligt proformabytte, hvor foreningens vedtægter blev omgået.

#### **Baggrund**

Som andelshaver i AB Njal kan vi ikke frit sælge vores lejlighed, men køber findes sædvanligvis via vores ventelister – først den interne venteliste, derefter børneventelisten og endelig den eksterne venteliste. Man har dog mulighed for at bytte til en anden andelsbolig hhv. internt eller i en anden andelsforening, hvis man har beboet sin andel de seneste 2 år, før man bytter.

Flemming Wendelboe søgte i februar 2022 om bestyrelsens tilladelse til at bytte sin andelslejlighed i AB Njal med Jesper Schleiss' andelslejlighed, Palermovej 21, st. th. i A/B Korsika- og Milanogården. På det tidspunkt fremlejede Flemming Wendelboe sin lejlighed, og boede på adressen Asger Jorns Allé 21, 2.9. Bestyrelsen godkendte den 1. april 2022 byttet, og aftalen om overdragelse af lejligheden i AB Njal blev udarbejdet af Administration Danmark med overtagelse den 1. juli 2022.

Ved ansøgning om bytte skal foreningens procedure overholdes, hvilket indebærer, at begge parter skal underskrive en tro- og loveerklæring. I denne tro- og loveerklæring skriver begge parter under på, at de foretager et bytte af andelsboliger, og at de flytter ind i de respektive nye andelsboliger. I overdragelsesaftalen er angivet, at Flemming Wendelboe flytter til adressen Palermovej 21, st. th., og at Jesper Schleiss flytter fra Palermovej 21, st. th. til Egilsgade 52, 5. th.

I løbet af efteråret 2022 konstaterede bestyrelsen, at tidligere andelshaver i AB Njal, Flemming Wendelboe, ikke på noget tidspunkt flyttede ind i Jesper Schleiss' andelsbolig, Palermovej 21, st. th., og på bestyrelsesmødet den 13. oktober 2022 blev det besluttet at videregive sagen til foreningens advokat. Bestyrelsen var bekymret for om byttet af lejligheder var et reelt bytte, og at foreningens venteliste derfor muligvis var blevet omgået. Vi håbede på, at foreningens advokat ville få begge involverede parter i tale, således at vi kunne komme til bunds i denne sag.

På bestyrelsesmødet den 13. oktober 2022 blev det aftalt, at formanden skulle tage telefonisk kontakt til Jesper Schleiss og orientere ham om bestyrelsens bekymring, og at sagen nu ville blive overgivet til foreningens advokat med henblik på at få en dialog med begge de involverede parter, så de fik mulighed for at komme med deres version af forløbet.

Jesper Schleiss gav i telefonen udtryk for, at han var rystet over bestyrelsens beslutning, og han var meget ked af hvis han eventuelt skulle miste sin og datterens lejlighed på Islands Brygge. Men han var klar over, at Flemming Wendelboe aldrig var flyttet ind i Jesper Schleiss' lejlighed, da Jespers familiemedlem og Flemming var blevet uvenner inden overtagelsen. Formanden understregede, at vi blot havde brug for vished om, at foreningens salgsprocedurer og ventelisteregler var blevet overholdt, så hun opfordrede til at sørge for at svare på foreningens advokats henvendelse.

### **Foreningens advokats supplerende undersøgelser**

Vores advokat forsøgte resten af 2022 hele fire gange at få Flemming Wendelboe i tale – uden held. Kun Jesper Schleiss svarede tilbage efter at være blevet kontaktet af foreningens advokat to gange. Vores advokat har efterfølgende suppleret sagen med yderligere dokumentation, som underbygger bestyrelsens beslutning:

- A/B Korsika- og Milanogården har i deres vedtægter ikke ventelistesystemer. Andelshaverne kan frit overdrage, til hvem man ønsker. Dog er der regler om, at såfremt man foretager bytte med anden andelslejlighed, skal dette oplyses til administrator, og man skal som sælger og køber også i denne andelsboligforening underskrive en tro- og loveerklæring. Både administrator for A/B Korsika- og Milanogården samt deres bestyrelse har oplyst, at Jesper Schleiss ikke har overholdt reglen om at orientere om, at han foretog et lejlighedsbytte med Flemming Wendelboe.
- Vi har senere fået oplyst, at familiemedlemmet, som Flemming Wendelboe skulle overtage lejligheden sammen med, er Eva Schleiss, Jesper Schleiss' mor.
- Jesper Schleiss' mor, Eva Schleiss, flyttede allerede 1. marts 2022 ind i lejligheden på Palermovej 21. Jesper Schleiss solgte sin tidligere andelslejlighed Palermovej 21 til sin mor, Eva Schleiss og Flemming Wendelboe med overtagelse 1. juli 2022 (3 måneder efter indflytning). Moren, Eva Schleiss, overtog allerede den 1. september 2022 andelslejligheden Palermovej 21 alene, og Flemming Wendelboe flyttede aldrig ind. Det var også først på dette tidspunkt der blev betalt for lejligheden. Jesper Schleiss godkendte udsættelse af betalingen.
- Det er således et faktum, at Flemming Wendelboe ikke på noget tidspunkt er flyttet ind i Jesper Schleiss' tidligere lejlighed, Palermovej 21, ligesom han aldrig har betalt for lejligheden, men at Flemming Wendelboe fra 15. april 2021 har boet på adressen Asger Jorns Allé 21, 2.9, 2300 København S, og fortsat bor dér. Denne lejlighed har aldrig været sagt op af Flemming Wendelboe. Det tyder også på, at det aldrig har været Flemming Wendelboes hensigt at flytte til Palermovej 21.

### **Konklusion**

Det er en vigtig opgave for bestyrelsen at sikre, at foreningens vedtægter overholdes, herunder at salgsbestemmelserne og ventelistesystemet overholdes i alle overdragelser. Dette vel vidende at

konsekvensen kan have store omkostninger for de involverede – både den, som har købt og er flyttet ind i en af foreningens andelslejligheder, men også for den på ventelisten, som skulle have haft lejligheden og blev forbigået.

Der er efter bestyrelsens og foreningens advokats vurdering stærke beviser for, at der mellem Flemming Wendelboe, Eva Schleiss og Jesper Schleiss i foråret 2022 blev indgået aftale om, at Jesper Schleiss skulle overtage Flemming Wendelboes andelslejlighed i AB Njal, og at Jespers mor, Eva Schleiss, som efter sigende er/var kæreste med Flemming Wendelboe, skulle overtage Jesper Schleiss 'andelslejlighed på Palermovej 21.

Vores advokat har på vegne af foreningen den 24. januar 2023 indbragt sagen for Københavns Byret. Der er efter hans vurdering ingen tvivl om, at der er tale om et proforma bytte, hvor Jesper Schleiss fra starten har været helt klar over, at det ikke var Flemming Wendelboes hensigt at flytte ind i lejligheden på Palermovej, men at det derimod har været klart, at Jespers mor, Eva Schleiss, skulle flytte ind i og overtage denne lejlighed.

Hele konstruktionen om bytte er derfor foretaget alene med henblik på at omgå ventelistesystemet i AB Njal.

På den baggrund har bestyrelsen for AB Njal været forpligtet til at træffe beslutning om eksklusion af Jesper Schleiss for derved at sikre, at vedtægten overholdes. Vi anbefaler derfor også, at foreningens medlemmer bakker op omkring beslutningen, som blev truffet på bestyrelsesmøde den 5. januar, hvor Jesper Schleiss blev ekskluderet.

Retssagen anlagt af foreningen mod Jesper Schleiss afgøres først ved hovedforhandling i Københavns Byret mandag den 5. februar 2024.

Islands Brygge, d. 28. marts 2023

Bestyrelsen i AB Njal