

Jeg skal hermed gøre indsigelse mod referat af XGF i AB Skydebanen d. 23. november 2017-12-13.

Der er nogle konkrete fejl og mistolkninger i referatet, og jeg vil gøre opmærksom på følgende:

1. Ifølge referatet har bestyrelsen indhentet to markedslejevurderinger fra La Cour & Lykke og Butikskompagniet, som anslår markedslejen for denne type lejemål til at være mellem kr. 1.500,- til 1.700,- pr. m<sup>2</sup> pr. år. Men dette blev *ikke* oplyst på samlingen – der oplyste Bestyrelsen v/Jens Halsnæs nemlig, at valuarvurderingerne var enslydende og lå på 1.500 pr. m<sup>2</sup> pr år. På intet tidspunkt blev et beløb på op til 1700,- nævnt. Altså har XGF ikke stemt på et oplyst grundlag, og Sort Kaffe & Vinyl har fået endnu større rabat på huslejen end oplyst på samlingen.

2. Det oplyses fejlagtigt i referatet, at man har modtaget én ansøgning til Affars lokaler. På samlingen oplyste bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs dog, at Bestyrelsen *valgte* kun at *behandle* én ansøgning, nemlig Sort Kaffe & Vinyls. Begrundelsen var, at Affärs ejer havde henvendt sig og spurgt, om hun måtte afstå til SK&V, og dermed mente bestyrelsen ikke, at det var dens opgave at arbejde videre med andre ansøgninger. JH tilføjede, at foreningens bestyrelse ikke kan blande sig, hvem en erhvervslejer i gaden afstår til. Og derfor arbejdede bestyrelsen blandt andet ikke videre med en seriøs henvendelse fra en anden andelshaver i foreningen, som ønskede at oprette butik med tæpper og bolig interiør – en forretning i stil med nuværende Affäre.

I referatet er dette formuleret, så det for eftertiden kan fremstå som om, bestyrelsen gik med til en lavere leje, fordi der kun var én interesseret ansøger til lokalet. Og det er ikke korrekt, da Bestyrelsen kunne have fortsat dialogen med andre ansøgere, og måske have opnået en højere husleje tættere på markedsprisen i Skydebanegade 4. Som oplyst v/Jens Halsnæs valgte Bestyrelsen ikke at gøre dette, og det bør fremgå af referatet.

3. Der oplyses i referatet – og det blev også fremhævet på samlingen – at den forhandlede leje vil ende som den højeste i gaden for erhvervslejemål. Det er et vildledende udsagn, fordi de øvrige lejeniveauer er gamle og kan reguleres til markedsleje - f.eks. over 4 år - hvis bestyrelsen beslutter sig for det. Og så kan den nu forhandlede leje hurtigt ende blandt de laveste. Det nemmeste vil være at tage det vildledende udsagn ud.

4. I referatet står der: *En andelshaver mente at man bevidst havde lagt generalforsamlingen en dato før at forslaget om Aftalen om mere robuste andelsboligforeninger var fremsat til afstemning i Folketingssamlingen.*

Det er ikke korrekt refereret. En andelshaver spurgte om Bestyrelsen var klar over, at en national arbejdsgruppe var lige på trapperne med en ny generalklausul i andelslovgivningen, der handler om generalforsamling og bestyrelses opgaver og ansvar. Han læste et afsnit højt for XGF: *Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres en generalklausul i andelsboligloven om, at der på en generalforsamling ikke må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.*

Andelshaveren mente, at samlingen måske kunne være på vej til at træffe en afgørelse, som påfører flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Og tilføjede, at denne klausul ville blive vedtaget indenfor få uger efter denne XGF, som blev indkaldt med kun otte dages varsel – men det er måske *meget belejligt*, tilføjede han. Hans tilføjelse medførte en skarp irettesættelse fra dirigenten. Bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs svarede kort, at den nye generalklausul ikke har noget at gøre med denne sag. Hans svar fremgår ikke af referatet.

Det er motivotolkning, når der refereres, at andelshaveren sagde, at det var *bevidst*, man havde lagt generalforsamlingen før, der blev indgået politisk forlig om at gennemføre arbejdsgruppens forslag. Han spurgte til om bestyrelsen var tilstrækkeligt opmærksom på og rådgivet omkring arbejdsgruppens arbejde, og pegede på det problematiske i at gennemføre XGF med den valgte timing i forhold til det forventede resultat af arbejdsgruppens arbejde. Det politiske forlig blev offentliggjort fire dage efter XGF, og det er unægtelig en uheldig timing. Referatet bør ændres, så det korrekt afspejler andelshaverens indlæg.

Bedste hilsner

Lene Møller Jørgensen