

Udskriftsdato: lørdag den 20. juni 2026

KEN nr 9663 af 19/11/2013 (Gældende)

Pressenævnets kendelse i sag nr. 13-70-00512

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: 13-70-00512

Pressenævnets kendelse i sag nr. 13-70-00512

Resumé

Ekstra Bladet skriver i artiklen ”Sejr over andelsbanditter” og flere andre om en andelsboligforening, som køber havde købt på tvangsauktion med ti tomme lejligheder. I artiklen ”Sådan gør andelsbanditter” står, at køberen og hans kone har brugt kritisable metoder. Desuden bliver købers kone og parrets tidligere logerende betegnet som stråmænd for køber uden at spørge dem selv. Da Ekstra Bladet ikke kan dokumentere påstandenes rigtighed får de pågældende ret til at få bragt deres version i Ekstra Bladet.

Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

Pressenævnet bemærker indledningsvist, at spørgsmålet om, hvorvidt forhold er injurierende, henhører under domstolene og falder uden for nævnets kompetence. Dette forhold behandles derfor ikke.

God presseskik

Det følger af de vejledende regler for god presseskik, at det er mediernes opgave at bringe korrekt og hurtig information. Så langt det er muligt, bør det kontrolleres, om de oplysninger, der gives eller gengives, er korrekte. Oplysninger, som kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for nogen, skal efterprøves i særlig grad, inden de bringes, først og fremmest ved forelæggelse for den pågældende. Forelæggelse bør ske således, at der gives den adspurgte rimelig tid til at svare. Det skal gøres klart, hvad der er faktiske oplysninger, og hvad der er kommentarer. Overskrifter og mellemrubrikker skal i form og indhold have dækning i den pågældende artikel, jf. punkterne A.1, A.3, A.5 og A.6.

Det følger endvidere af de vejledende regler for god presseskik, at retsreportagen bør være objektiv. På ethvert stadium af sagernes forberedelse og ved behandlingen i retten bør journalisten tilstræbe en kvalitativ ligelig gengivelse af parternes synspunkter jf. punkt C.3.

I overensstemmelse med det almindelige princip om redaktørens ret til at redigere mediet er redaktøren som udgangspunkt berettiget til at beslutte, hvad man vil bringe i mediet.

Pressenævnet lægger på det foreliggende grundlag til grund, at Københavns Byret den 12. juli 2013 afsagde dom i sagen mellem sagsøgerne [Klager 2] og [Klager 3] og selskaberne Inwestor ApS og Filosos A/S og de sagsøgte, der var medlemmer og suppleanter i bestyrelsen i andelsboligforeningen A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105.

Sagen handlede bl.a. om, hvorvidt eksklusioner af sagsøgerne var gyldige, og om sagsøgerne gyldigt kunne indtræde som medlemmer i andelsboligforeningen.

Af byrettens begrundelse fremgår det, at retten lagde til grund, at ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 blev købt, og andelsboligforeningen blev stiftet for at muliggøre, at Inwestor ApS og selskabets reelle ejere, [Klager 2] og [Klager 3], under omgåelse af reglerne i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5, kunne opnå fortjeneste dels ved salget af ejendommen, dels ved salget af de 8-10 lejligheder, som selskabet fortsatte med at disponere over, efter at andelsboligforeningen var stiftet. Retten lagde endvidere til grund, at [Klager 3] og [Klager 2] herudover sikrede sig

bestemmende indflydelse i foreningen ved at indsætte sig selv, bekendte og forretningspartnere i foreningens bestyrelse.

Retten fandt endvidere, at der skulle ske identifikation mellem sagsøgerne i relation til andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5.

Retten fandt videre, at det på det foreliggende grundlag var usikkert, om selskaber kunne erhverve andele i andelsboligforeningen.

De sagsøgte blev af Københavns Byret tilpligtet at anerkende, at deres eksklusionsskrivelser var ugyldige, og sagsøgerne blev tilpligtet at anerkende, at de ikke gyldigt kunne indtræde som medlemmer af andelsboligforeningen og ikke kunne betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller andelsboligforeningens drift. Sagsøgerne blev frifundet for påstanden om, at de skulle anerkende, at det er i strid med andelsboligforeningens vedtægt for selskaber at erhverve andele i foreningen, hvortil der er knyttet brugsret til en bolig.

Dommen er efter det oplyste anket.

Pressenævnet finder, at Ekstra Bladets omtale af retssagen ikke overskrider rammerne for redaktørens redigeringsret. Det fremgår endvidere af sagen, at Ekstra Bladet havde forsøgt at indhente kommentarer fra såvel [Klager 3] som sagsøgernes advokat. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at udtale kritik af Ekstra Bladet for ikke at omtale, at eksklusionen af sagsøgerne ifølge Københavns Byrets dom af 12. juli 2013 var ugyldig.

Ekstra Bladet har i artiklen *"SEJR OVER ANDELSBANDITTER"* kritisk beskrevet forløbet før, under og efter etableringen af A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 samt Københavns Byrets dom af 12. juli 2013 for så vidt angår spørgsmålet, hvorvidt sagsøgerne gyldigt kunne indtræde som medlemmer af andelsboligforeningen. Det fremgår af artiklen, at der er tale om en byretsdom, og der er ikke i klagesagen fremlagt oplysninger om, at dommen straks blev anket. Nævnet finder derfor, at der er dækning for artiklens underrubrik *"Professionelle investorer har intet at gøre i andelsforeninger. Det slår en byretsdom fra i går fast"*, og udtaler ikke kritik af Ekstra Bladet.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at Inwestor ApS forud for salget af ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 til andelsboligforeningen udlejede eventuelle tomme lejligheder, og at ejendommen var fuldt udlejet, da andelsboligforeningen overtog den.

Pressenævnet finder det på den baggrund beklageligt, at det for læseren i den bragte sammenhæng i artiklen *"BANDITTERNES PLAN Ville lade forening gå konkurs"* fremstår, som om [Klager 3] tildelte sig selv ti lejligheder efter andelsboligforeningens stiftelse. Nævnet finder dog ikke tilstrækkeligt grundlag for at udtale kritik af Ekstra Bladet i denne forbindelse.

Pressenævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at advokat [Person C] repræsenterede sagsøgerne i den af Ekstra Bladet omtalte retssag. Advokat [Person C] har efter det oplyste begæret A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion på vegne af Tømrer- og Snedkerfirmaet Tetschner og Kjær A/S.

Nævnet finder derfor, at der er tale om ukorrekte oplysninger, når Ekstra Bladet skrev, at *"Banditternes advokat [Person C] allerede har begæret tvangsauktion over ejendommen"*, idet det for læseren i den bragte sammenhæng fremstår, som om [Klager 2] og [Klager 3] har begæret ejendommen på tvangsauktion. Pressenævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet. Da Ekstra

Bladet den 28. august 2013 bragte en præcisering af dette forhold, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge mediet at offentliggøre nævnets kendelse på dette punkt.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at Inwestor ApS købte ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion og efterfølgende solgte ejendommen til den nystiftede andelsboligforening. [Klager 3]s konsulentvirksomhed blev af A/B Ny Ungarnsgade og A/B Birkegade ansat til at bistå med købet af andelsboligforeningernes respektive ejendomme. En del af konsulenthonoraret vedrørende A/B Ny Ungarnsgade blev betalt med lejligheder afregnet til den maksimale andelsværdi, da andelsboligforeningen ikke kunne skaffe finansiering til at betale kontant. Vedrørende A/B Vigerslev købte Inwestor ApS efter aftale med lejerne den ejendom, som andelsboligforeningen lå i, af en panthaver og solgte herefter ejendommen videre til andelsboligforeningen.

Pressenævnet finder herefter ikke, at det er korrekt, når det af faktaboksen ”Sådan gør andelsbanditterne” fremgår, at [Klager 2] og [Klager 3] har benyttet sig af de i faktaboksen kritisk beskrevne metoder i forbindelse med etableringen af andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej.

Nævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at [Klager 1] har boet hos [Klager 2] og [Klager 3]. Parterne har over for Pressenævnet afgivet modstridende oplysninger om, hvorvidt [Klager 1] har været ansat i huset hos [Klager 2] og [Klager 3]. På grund af de begrænsede muligheder for at føre bevis for nævnet, kan nævnet ikke tage stilling til, hvilken forklaring der er den rigtige. Nævnet udtaler derfor ikke kritik af Ekstra Bladet.

Pressenævnet finder, at, at beskyldningerne om, at [Klager 3] har benyttet sig af ”stråmænd”, at indflytningen i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete ”proforma”, og at [Klager 2] og [Klager 1] har været ”stråmænd” for [Klager 3] kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1], og oplysningerne har derfor skullet efterprøves i særlig grad, først og fremmest ved forelæggelse for [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1].

Da Pressenævnet på det foreliggende grundlag må lægge til grund, at Ekstra Bladet har forsøgt at indhente [Klager 3]s kommentarer, men ikke har forsøgt at forelægge sagen for [Klager 2] og [Klager 1], udtaler nævnet derfor kritik af Ekstra Bladet.

I artiklerne fremkom udsagnene ”andelsbanditter” og ”lyssky forretninger”, ”Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsboligforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten”, ”andelsforeningen var et potentielt fallitbo”, ”foreningen reelt er et fallitbo” og ”andelsbanditterne [...] de har småpenge i klemme”. Det er nævnets opfattelse, at udsagnene klart fremstår som Ekstra Bladets vurderinger på baggrund af de foreliggende oplysninger.

Pressenævnet udtaler derfor ikke kritik.

Pressenævnet finder ikke i øvrigt anledning til at udtale kritik af Ekstra Bladet.

Genmæle

Det følger af medieansvarslovens § 36, stk. 1, at anmodning om genmæle i massemedierne over for oplysninger af faktisk karakter, som er egnet til at påføre nogen økonomisk eller anden skade af betydning, og som er blevet bragt i et massemedie, skal tages til følge, medmindre oplysningernes rigtighed er utvivlsom.

Pressenævnet finder på det foreliggende grundlag, at oplysningerne om, at [Klager 3] tildelte sig selv ti lejligheder efter andelsboligforeningens stiftelse, at oplysningen om, at [Klager 2] og [Klager 3] har benyttet sig af de i faktaboksen "*Sådan gør andelsbanditterne*" kritisk beskrevne metoder i forbindelse med etableringen af andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej, at [Klager 3] har benyttet sig af "stråmænd", at indflytningen i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete "proforma" og at [Klager 2] og [Klager 1] har været "stråmænd" for [Klager 3], ikke er dokumenteret som utvivlsomt rigtige.

Nævnet finder, at oplysningen om [Klager 3]s tildeling af ti lejligheder ikke er egnet til at påføre ham skade af betydning, idet det af sammenhængen fremgår, at [Klager 3] via et selskab købte ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, og at ejendommen var fuldt udlejet, da den blev solgt til andelsboligforeningen. Pressenævnet finder imidlertid, at de øvrige oplysninger er egnet til at påføre klagerne skade af betydning, hvorfor [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1] er berettigede til at få bragt et genmæle heroverfor.

Nævnet finder videre, at udsagnet "Banditternes advokat [Person C] allerede har begæret tvangsauktion over ejendommen" i den bragte sammenhæng fremstår, som om bl.a. [Klager 2] og [Klager 3] har begæret ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion, hvilket ikke er dokumentet som utvivlsomt rigtigt. Da Ekstra Bladet den 28. august 2013 bragte en præcisering, finder Pressenævnet ikke, der er grundlag for at få bragt et genmæle heroverfor.

Nævnet finder som ovenfor anført, at udsagnene "andelsbanditter" og "lyssky forretninger", "Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsboligforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten", "andelsforeningen var et potentielt fallitbo", "foreningen reelt er et fallitbo" og "andelsbanditterne [...]de har småpenge i klemme" klart fremstår som vurderinger, og [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1] er ikke berettigede til at få bragt et genmæle heroverfor.

I medfør af medieansvarslovens § 49, jf. lovens § 39, pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Ekstra Bladet og ekstrabladet.dk at offentliggøre følgende:

"[Rubrik]

Pressenævnet kritiserer Ekstra Bladet for udokumenterede oplysninger i artikler om etablering af andelsboligforeninger

[Underrubrik]

Ekstra Bladet skrev i juli 2013 artiklen *Sejr over andelsbanditter*. I den og senere i flere andre artikler kom Ekstra Bladet med urigtige oplysninger om [Klager 2] og [Klager 3], ligesom Ekstra Bladet undlod at give [Klager 2] og [Klager 1] mulighed for at svare på beskyldninger om, at de skulle have været stråmænd for [Klager 3].

[Brødtekst]

Sagen begyndte, da [Klager 3] via et selskab købte en udlejningsejendom med ti tomme lejligheder på tvangsauktion. Ekstra Bladet beskrev i artiklerne, hvordan Københavns Byret havde fundet, at nogle investorer ikke kunne være medlemmer af den andelsboligforening, som blev stiftet efter tvangsauktion.

I faktaboksen *Sådan gør andelsbanditterne* nævnte Ekstra Bladet en række kritisable metoder og skrev, at dem havde [Klager 2] og [Klager 3] også benyttet sig af, da de etablerede andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej. Da etableringen af disse andelsforeninger ikke foregik på den måde, Ekstra Bladet beskrev, får Ekstra Bladet kritik af Pressenævnet.

I artiklerne skrev Ekstra Bladet også, at [Klager 2] og [Klager 1] havde været ”stråmænd” for [Klager 3]. I den forbindelse har Ekstra Bladet forsøgt at få en kommentar fra [Klager 3], men ikke fra [Klager 2] og [Klager 1]. Da oplysningen kunne virke krænkende, burde Ekstra Bladet have spurgt dem selv. Det har Ekstra Bladet ikke gjort, og derfor får Ekstra Bladet kritik af Pressenævnet.

Derudover kan følgende oplysninger i artiklerne medføre skade for de omtalte personer:

- at [Klager 2] og [Klager 3] skulle have benyttet sig af de kritisable metoder, som avisen opridser i faktaboksen *”Sådan gør andelsbanditterne”*, da andelsboligforeninger på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej blev etableret,
- at [Klager 3] har benyttet sig af ”stråmænd”,
- at der var tale om en proforma indflytning i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, inden andelsboligforeningen overtog ejendommen og
- at [Klager 2] og [Klager 1] har været ”stråmænd” for [Klager 3].

Da Ekstra Bladet samtidig ikke har dokumenteret oplysningernes rigtighed, er de omtalte personer berettiget til at få bragt et genmæle:

Ekstra Bladet har i juli 2013 beskrevet, at [Klager 2] og [Klager 3] skulle have benyttet sig af kritisable metoder i forbindelse med etableringen af tre andelsforeninger, at [Klager 3] skulle have benyttet sig af stråmænd, og at indflytningen i Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete proforma samt at [Klager 2] og [Klager 1] skulle have været stråmænd for [Klager 3].

Dette er ikke korrekt.

[Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1]

Hele kendelsen kan læses på www.pressenaevnet.dk”

* * *

Pressenævnet bemærker, at nævnet i sin årsberetning for 2005 præciserede praksis vedrørende offentliggørelse på internettet. En kendelse bør bringes i mediet i en periode, der svarer til den tid, i hvilken den påklagede artikel har været bragt, og der bør oprettes et link til kendelsen fra artiklen, hvis denne fortsat bringes på hjemmesiden.

[Klager 3] har på egne vegne og i henhold til fuldmagt fra [Klager 1] og [Klager 2] klaget til Pressenævnet over artikler bragt i Ekstra Bladet og på ekstrabladet.dk den 13. og 14. juli 2013, idet klager mener, at god presseskik er tilsidesat. Klagen omfatter endvidere mediets afslag på genmæle.

Sagen er afgjort sammen med sag nr. 13-70-00504, [Person A] mod Ekstra Bladet, sag nr. 13-70-00509, [Person B] mod Ekstra Bladet, og sag nr. 13-70-00511, [Person C] mod Ekstra Bladet.

1 Sagsfremstilling

Ekstra Bladet bragte den 13. juli 2013 på side 10-11 artiklen ”*SEJR OVER ANDELSBANDITTER*” med underrubrikken *FUPNUMMER UNDERKENDT: Professionelle investorer har intet at gøre i andelsforeninger. Det slår en byretsdom fra i går fast*”. Af artiklen fremgik følgende:

”De troede, at de havde fundet en fantastisk pengemaskine: Ejendomsinvestoren [Klager 3] købte i 2010 udlejningsejendommen på hjørnet af Øster Søgade/Sølvgade på tvangsauktion.

Bagefter flyttede han sammen med sine stråmænd proforma ind i ejendommens 10 tomme lejligheder, hvorefter de rottede sig sammen med nogle lejere, stiftede en andelsforening, der så efterfølgende købte ejendommen.

Pludselig var [Klager 3] og hans stråmænd andelshavere og bestyrelsesmedlemmer i en ejendom, han kort forinden havde købt på tvangsauktion via sit firma.

Og med hjælp fra advokaten [Person D] skruede de efterfølgende prisen på ejendommen kraftigt op.

Og vupti: Nu kunne andelsbanditterne score milliongevinster ved at sælge de stærkt opskruede andelsbeviser videre til helt almindelige boligsøgende, som ikke havde en kinamands chance for at vide, at andelsforeningen var et potentielt fallitbo.

En fremgangsmåde, som Ekstra Bladet afslørede første gang i februar 2012, og som i går blev oprullet i en opsigtsvækkende retssag.

Kulmination på lang strid

Men i går slog Københavns Byret fast at, andelsbanditterne, der reelt er at sidestille med professionelle investorer, intet har at gøre i en andelsforening. Blandt andet fordi de solgte ejendommen til sig selv, og fordi de reelt ikke har boet i de andele, de overtog og solgte.

- Dommen er meget tilfredsstillende. Den slår fast, at [Klager 3] og kredsen omkring ham ikke kunne indtræde gyldigt som andelshavere i foreningen. Det er simpelt hen ulovligt, siger [Person E], der er advokat for andelshaverne og partner i Grubbe Advokater.

Advarede potentielle købere

Byrettens dom er kulminationen på en lang strid i foreningen.

Ekstra Bladets skriverier om sagen tilbage i 2012 fik nemlig otte almindelige andelshavere op af stolen, og siden har de gjort samlet front imod andelsbanditterne.

Sagen endte i retten, og som retssagen skred frem, tegnedes et billede af andelsbanditterne, som blev mere og mere desperate på grund af den store modstand fra andelshaverne.

En af dem, der gav modstand, var [Person F], hvis datter er andelshaver i foreningen og har købt sin lejlighed til 600.000 kroner af [Klager 3]s kone, [Klager 2].

Han advarede som bestyrelsesmedlem potentielle købere imod at købe lejligheder af andelsbanditterne, hvorfor handlerne gik i vasken.

Kombineret med Ekstra Bladets skriverier om foreningen betød det, at andelsbanditternes andele var usælgelige.

Handler om penge

I stedet handlede banditterne lejligheder indbyrdes uden overdragelsesdokumenter, og under retssagen kom det frem, at selv den daværende administrator mistede overblikket over, hvem der solgte hvilke lejligheder til hvem.

[Klager 3] havde ikke mulighed for at dukke op i retten, da han blev syg på første retsdag. Til stor ærgrelse for banditternes advokat, [Person C].

Derfor fik retten aldrig [Klager 3]s forklaring på, hvad der egentlig skete i maskinrummet.

Til gengæld vidnede en 'afhopper' og tidligere stråmand, [Person G], om [Klager 3]. Han fortalte, at banditternes eneste formål med at engagere sig i foreningen var at score så stor en økonomisk gevinst som muligt.

- For [Klager 3] handler det om penge. Han er ligeglad med mennesker, lød karakteristikken fra [Person G].

Banditternes advokat [Person C] oplyste i går til Ekstra Bladet, at han ikke havde tid til at kommentere rettens afgørelse. Det er heller ikke lykkedes at få en kommentar fra [Klager 3].”

Til artiklen var bragt faktaboksen *”DERFOR BLEV DE DØMT”*, hvoraf følgende fremgik:

”At andelsbanditternes forretninger er kendt ulovlige af Københavns Byret skyldes ikke mindst en paragraf i andelsboligloven, som lyder sådan:

’Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, kan ikke indtræde som medlem af foreningen eller betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift’

Retten har vurderet, at det lige præcis er, hvad [Klager 3] og hans stråmænd har gjort: Haft indflydelse på en andelsforening i en ejendom, de selv har overdraget.”

Artiklen og faktaboksen blev uden væsentlige ændringer bragt samme dag på ekstrabladet.dk.

Avisen bragte på samme side endvidere artiklen *”BANDITTERNES PLAN Ville lade forening gå konkurs”*, hvoraf følgende fremgik:

”Af de to retsdage fremgik det, at andelsbanditterne i et stykke tid har kæmpet for at tvinge en konkurs ned over ejendommen på hjørnet af Øster Søgade/Sølvgade.

Med en konkurs ønskede andelsbanditterne at komme ud med skindet på næsen, fordi de har småpenge i klemme.

[Klager 3] fik nemlig fat i lejlighederne mere eller mindre gratis, fordi han tørrede en ekstra indfrielse på et realkreditlån og en garantiprovision på 1,8 mio. kroner af på foreningen.

En udgift som sælger af ejendommen normalt betaler.

Da foreningen ikke kunne betale, tildelte han sig selv ti lejligheder.

Banditternes advokat [Person C] har allerede begæret tvangsauktion over ejendommen, og ifølge tidligere bestyrelsesmedlem [Person F], har andelsbanditterne forsøgt at score en gevinst på tvangsauktionen.

- Af dokumenterne fra tvangsauktionen fremgår det, at de forsøgte at få fire millioner kroner af en budsum forlods for at frigive lejlighederne til en køber. For en ejendom er mere værd, hvis lejlighederne er ubeboede, siger [Person F].”

På siden bragtes endelig faktaboksen *”Sådan gør andelsbanditterne”* med følgende indhold:

”[Klager 3] og hans kone [Klager 2] opkøber i 2010 via selskabet Inwestor Aps ejendommen Øster Søgade/Sølvgade på tvangsauktion.

[Klager 3] ved – som ejer af ejendommen – at der er mange tomme lejligheder i den. Derfor lader han sine stråmænd flytte ind i de ti tomme lejligheder, der er i ejendommen. Stråmændene tæller blandt andet konen [Klager 2], bodybuilderne [Person A] og [Person B] samt ægteparrets stuepige [Klager 1].

Med de mange stråmænd har [Klager 3] let ved at sætte gang i en proces, der har et formål: At der skal stiftes en andelsforening, der skal købe ejendommen. Altså sælger han i princippet ejendommen

til sig selv. Dernæst lokker han tilpas mange lejere til at være med. Guleroden er en opskrivning af ejendommens værdi, så lejere og stråmænd fra den ene dag til den anden scorer flere hundrede tusinde kroner.

Opskrivningen sørger advokat [Person D] for. I samarbejde med valuarerne [Person H] og [Person I] opskriver han værdien af ejendommen således, at ejendommen på papiret stiger fra de 29,9 mio. kroner, den netop er købt for, til nu at være 42,1 million kroner værd.

Dermed stiger værdien på de enkelte andele, som både [Klager 3] og hans stråmænd har købt billigt. Nu kan de sælge deres andele for halve og hele millioner. Men hvad de nye købere ikke ved er, at foreningen reelt er et fallitbo, og at der venter store økonomiske udfordringer, når andelsbanditterne er strøget med indskuddene.

Salget af de mange lejligheder blev dog delvis forpurret, efter at Ekstra Bladet skrev om sagen og en gruppe tidligere lejere samt nye andelshavere tog affære.

[Klager 3] og konen har efter denne skabelon beriget sig selv i mindst fire storkøbenhavnske ejendomme. Ud over ejendommen Øster Søgade/Sølvgade drejer det sig om ejendomme i Ungarnsgade, Birkegade samt på Vigerslevvej.”

Faktaboksen var illustreret af billeder af [Klager 2], [Klager 3], [Person A], [Person B] og [Klager 1].

Billederne illustrerede endvidere faktaboksen *”DERFOR BLEV DE DØMT”* på ekstrabladet.dk og blev bragt under rubrikken *”Her er det primære persongalleri, som har været involveret i sagen:”*.

Ekstra Bladet bragte den 14. juli 2013 på side 8 artiklen *”ADVOKAT SOVSET IND I LYSSKY FORRETNINGER”* med underrubrikken *BOLIG-KUP: [Person C], der er advokat for andelsbanditten [Klager 3], købte selv andelsbeviser til spotpris”*. Af artiklen fremgik følgende:

”I går kunne Ekstra Bladet fortælle, at andelsbanditten [Klager 3] samt hans stråmænds hærgen i en københavnsk andelsforening er ulovlig.

Det har Københavns Byret slået fast.

Under retssagen benyttede andelsbanditterne sig af advokat [Person C] – en ulasteligt klædt mand i skjorte og lærredsbukser, som under retssagen kæmpede bravt for, at hans klienter skulle komme helskindet ud af deres investeringsfidus ved at lade andelsforeningen Øster Søgade/Sølvgade gå konkurs.

Til trods for, at hans klient, [Klager 3], aldrig dukkede op i retten, kæmpede [Person C] en brav kamp for sin klient.

Og det er måske ikke tilfældigt. For forholdet mellem [Klager 3] og [Person C] er mere end blot et almindeligt klient-advokat-forhold.

Det kan Ekstra Bladet i dag afsløre.

Kostede 37.100 kroner

Således har [Person C] købt en andelslejlighed til spotpris i en ejendom i Ungarnsgade på Amager, som [Klager 3] og hans stråmænd overtog i 2009.

Efterfølgende satte han den dog til salg. Det bekræfter advokaten over for Ekstra Bladet.

Lejligheden blev ifølge [Person C] købt til hans søn, og i et mail-svar skriver han, at han erhvervede lejligheden på samme vilkår som lejerne.

Det betyder, at han blot gav 37.100 kroner for den 53 m2 store lejlighed i 2010.

Søn istandsatte lejlighed

Siden blev andelskronen i foreningen skrevet op, og allerede i oktober 2011 blev lejligheden sat til salg til 475.000 kroner. Den seneste officielle udbudspris - et år senere - lød på 395.000 kroner.

Altså kan man konkludere, at [Person C] har forsøgt at få næsten 400.000 kroner for den lejlighed, han et par år tidligere gav 37.100 kroner for.

Alligevel hævder advokaten, at han har mistet 50.000 kroner på sin investering:

'Min søn istandsatte lejligheden, som han også boede i, fra a til z med blandt andet etablering af badeværelse, nyt lækkert køkken med alt, ny el overalt, maling og tapetsering og nye trægulve', skriver [Person C].

Sønnen boede dog kun kort tid i lejligheden. Ifølge CPR-registret flyttede han ud allerede i februar 2011, altså otte måneder før boligen blev sat til salg.

'Kæresteforhold gjorde, at han desværre flyttede, og så blev lejligheden sat til salg', skriver [Person C], der ikke har ønsket at deltage i et interview."

Artiklen blev bragt samme dag på ekstrabladet.dk under rubrikken "*Advokat sovset ind i andelsbanditters lyssky forretninger*".

På samme side bragte Ekstra Bladet artiklen "*MILLIONFORRETNING En fed fidus*", hvoraf følgende fremgik:

"Som skrevet i gårsdagens avis, er en gruppe ejendomsinvestorers proforma-engagement i en københavnsk andelsforening dømt ulovligt af Københavns Byret.

Deres fidus var i korte træk denne:

Ejendomsinvestoren [Klager 3] købte i 2010 udlejningsejendommen på hjørnet af Øster Søgade/Sølvgade på tvangsauktion.

Bagefter flyttede han med sine stråmænd proforma ind i ejendommens 10 tomme lejligheder, hvorefter de rottede sig sammen med nogle lejere og stiftede en andelsforening, der så efterfølgende købte ejendommen. Dermed var [Klager 3] og hans stråmænd pludselig andelshavere og bestyrelsesmedlemmer i en ejendom, der kort forinden var købt på tvangsauktion via [Klager 3]s firma. Med hjælp fra advokat [Person D] skruede de efterfølgende prisen på ejendommen kraftigt op.

Og vupti: Nu kunne andelsbanditterne score milliongevinster ved at sælge de stærkt opskruede andelsbeviser videre til helt almindelige boligsøgende, som ikke havde en kinamands chance for at vide, at andelsforeningen var et potentielt fallitbo.

En fidus, som Ekstra Bladet afslørede første gang i februar 2012, og som siden delvis er gået i vasken, fordi en gruppe andelshavere gjorde fælles front mod dem efter Ekstra Bladets skrivelser. I forgårs slog retten så fast, at andelsbanditterne, der reelt er at sidestille med professionelle investorer, intet har at gøre i en andelsforening. Blandt andet fordi de solgte ejendommen til sig selv, og fordi de reelt ikke har boet i de andele, de overtog og solgte. Et næsten identisk setup har [Klager 3] og hans stråmænd – som blandt andre tæller hans kone [Klager 2] og bodybuilderne [Person B] og [Person A] – lavet i tre andre københavnske ejendomme; en af dem er i dag en andelsforening på Ungarnsgade på Amager, og det var i forbindelse med stiftelsen af den, at [Klager 3]s advokat, [Person C], sikrede sig en lejlighed til spotpris."

Artiklen blev samme dag bragt som faktaboks under rubrikken "*Andelsbanditternes fede fidus*" til artiklen "*Advokat sovset ind i andelsbanditters lyssky forretninger*" på ekstrabladet.dk.

Faktaboksen var illustreret af de billeder, som illustrerede faktaboksene "*Sådan gør andelsbanditterne*" i Ekstra Bladet og "*DERFOR BLEV DE DØMT*" på ekstrabladet.dk.

Pressenævnet oversendte ved e-mail af 20. august 2013 [Klager 1] og [Klager 2] og [Klager 3]s anmodninger om genmæle til Ekstra Bladets ansvarshavende redaktør.

Af [Klager 2]s genmæle fremgik følgende:

"Ekstra Bladet og ekstrabladet.dk omtaler i en artikelserie om såkaldte "andelsbanditter, [Klager 2] som sælger af en andelslejlighed til [Person F]s datter. Pågældende lejlighed blev solgt af Inwestor ApS via en ejendomsmægler, og ikke af [Klager 2]. I artiklen fremstilles det som om [Klager 2] eller andre har forsøgt at føre køberen eller andelsboligforeningen bag lyset for egen vindings skyld. Køberen er adskillige gange blevet tilbudt at annullere hendes køb, mod at få returneret hendes fulde købesum,

hvilket hun har afslået. Ekstra Bladet har ikke haft belæg for at påstå, at [Klager 2] skulle have ageret som stråmand for hendes mand.”

Af [Klager 1]s genmæle fremgik følgende:

”Ekstra Bladet/ekstrabladet.dk bragte den 13. juli 2013 en artikel under overskriften ”sejr over andelsbanditter” og den 14. juli 2013 en artikel under overskriften ”advokat sovset ind i andelsbanditters lyssky forretninger”.

I artiklen ”sejr over andelsbanditter” får læseren det indtryk, at [Klager 1] var en del af den retssag, der omtales i artiklen, og en af de personer der omtales som ”dømt” i artiklen. [Klager 1] var ikke en del af den omtalte retssag, hverken som sagsøger eller sagsøgt, og hun har hverken været sigtet, tiltalt eller dømt for noget forhold i sagen.

Endvidere omtales [Klager 1] i artiklerne som stråmand for [Klager 3] og som stuepige for familien [Klager 3]. [Klager 1] fik brugsret til sin lejlighed i Øster Søgade inden foreningens stiftelse, og havde derfor ret til at indtræde som andelshaver i henhold til andelsboliglovens regler. Hun har hverken været sigtet eller dømt for stråmandsvirksomhed.

[Klager 1] har aldrig været stuepige for [Klager 2’s og Klager 3’s familie].”

[Klager 3] havde ikke formuleret en genmæletekst på tidspunktet for anmodningen.

Ekstra Bladet afviste ved e-mail af 21. august 2013 [Klager 3]s anmodning om genmæle.

[Klager 1]s og [Klager 2]s anmodninger om genmæle blev afvist ved brev af 27. august 2013.

Ekstra Bladet bragte den 28. august 2013 på side 13 følgende:

”Præcisering

I forbindelse med en artikel i Ekstra Bladet den 13. juli 2013 vedrørende Andelsboligforeningen Øster Søgade/Sølvgade bragte Ekstra Bladet en artikel: ’Banditternes plan. Ville lade foreningen gå konkurs’

Af artiklen fremgik det, at [Klager 3] og øvrige investorer havde ønsket at tvinge en konkurs ned over ejendommen Øster Søgade/Sølvgade.

Efter henvendelse fra [Klager 3] præciserer Ekstra Bladet, at dette ikke var korrekt. [Klager 3] og en række andre andelshavere havde alene besluttet, at Andelsboligforeningen Øster Søgade/Sølvgade skulle træde i likvidation.”

Yderligere oplysninger

Ifølge Den Danske Ordbog skal ”stråmand” forstås som:

”[En] person som en anden bruger som mellemhandler eller mellemmand, ofte til et ulovligt eller moralsk tvivlsomt forehavende”.

Ekstra Bladet har fremlagt kopi af ”Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Øster Søgade 36/Sølvgade 105”. Af referatet, dateret 11. november 2012, fremgår bl.a. følgende:

”Den 29. oktober afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i AB Andelsboligforeningen Øster Søgade 36/Sølvgade 105.

Til stede var repræsentanter for 10 ud af foreningens 10 andele, derunder 2 ved fuldmagt til en andre andelshavere.

[...]

Ad dagsordenens punkt 3) – Beslutning om evt. annullering af eksklusioner

Andelshaverne [ST], [JH], [AD] og [TKH] var inviteret af bestyrelsen til at møde op på generalforsamlingen for at få deres eksklusioner behandlet. De pågældende mødte ikke op.

Generalforsamlingen drøftede derefter den enkelte andelshavers eksklusion. Der var enighed om, at de pågældende har handlet til alvorlig skade og ulempe for foreningen og andre andelshavere, og at

bestyrelsens beslutninger om at ekskludere de pågældende andelshavere var korrekt og helt i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen udtrykte sin fulde opbakning til bestyrelsen og til at føre eksklusions-sagerne videre i retten. Det blev enstemmigt vedtaget at eksklusionerne ikke skulle annulleres.

[...]

Ad dagsordenens punkt 10) – Beslutning om opløsning af ejendommen

Det blev enstemmigt besluttet, at opløse foreningen, og udpege 2 likvidatorer, i henhold til vedtægterne. Som likvidatorer udpegedes [Person B] (formand) og [Person A] (næstformand).

Foreningen tegnes under likvidationen af likvidatorerne i forening. Opstår der uenighed blandt likvidatorerne, er [Person B]s stemme udslagsgivende.

Likvidatorerne fik mandat til at sælge ejendommen til mindst 27 mio. kr. plus en kompensation til de fraflyttende andelshavere, jf. ovenstående.

[...]

Likvidatorerne fik mandat til at samtykke til rekonstruktion, tvangsauktion og konkurs, samt til at begære disse selv, såfremt der fandtes en god grund dertil. Likvidatorerne fik endvidere mandat til at nægte samtykke, hvis de måtte finde dette rigtigst.

[...]”

Ekstra Bladet har fremlagt udskrift af fogedretten ved Københavns Byrets kendelse af 12. juni 2013 angående forberedende møde vedrørende tvangsauktionen over ejendommen Sølvgade 105, 1307 København K. Af udskriften fremgår bl.a. følgende:

”Rekvirenten [Tømrer og Snedkerfirmaet Tetschner og Kjær A/S] mødte ved advokat [Person C].

Skyldner mødte ved bestyrelsesformand [Person B].

[Person B] oplyste, at det under generalforsamlingen den 29. oktober 2012 blev besluttet, at andelsboligforeningen skal opløses. [...].

[Person A] var mødt, og oplyste, at han ligeledes er udpeget som likvidator til at opløse andelsboligforeningen.

[...]

Advokat [Person E] var mødt for 8 andelshavere, [SJ], [AD], [JHH], [ST], [CA], [TKH], [JH] [AAa].

[...]

Den betingede adkomsthaver, Flu Invest ApS, var ikke mødt, trods indkaldelse ved dennes advokat, advokat [Person J].

[...]

Det blev oplyst, at fogedretten den 18. april 2013, FS 1501/2013, har afsagt kendelse om, at det forbydes andelsboligforeningen og dennes evt. likvidatorer at opløse andelsboligforeningen og sælge andelsboligforeningens ejendom. Andelsboligforeningen har kæret kendelsen, og kæremålet er fortsat under behandling i Østre Landsret.

[...]

Rekvirenten oplyste, at overdragelse af ejendommen til Flu Invest ApS er betinget af købesummens betaling. Finansieringen er endnu ikke faldet på plads.

[Person B] oplyste, at Spar Nord Bank har bremset salget af ejendommen til Flu Invest ApS. Banken vil ikke finansiere salget, så længe forbudssagen verserer. Andelsboligforeningen har givet Flu Invest ApS en frist til december 2013 til at skaffe anden finansiering. [...].

[...]

[Person B] og [Person A] oplyste, at samtlige 8 andelshavere, som advokat [Person E] repræsenterer, er blevet ekskluderet af andelsboligforeningen i oktober 2012.

Advokat [Person E] bestred, at der er sket gyldig eksklusion af hans klienter, som ikke var indkaldt til generalforsamling i oktober 2012, ligesom de ikke er indforstået med beslutningen om opløsningen af andelsboligforeningen. Under den omstridte generalforsamling i oktober 2012, besluttede ca. halvdelen af andelshaverne at sælge ejendommen til Flu Invest ApS for 28 millioner kroner. Prisen blev ikke fastsat efter markedsprisen, men alene til at dække hæftelserne. Derudover blev det aftalt, at nogle af andelshaverne skulle modtage et millionbeløb uden om købesummen, som godtgørelse for frivilligt at fraflytte lejlighederne. Andelsboligforeningen blev stiftet i 2010. Andelsboligforeningens ejendom blev købt på tvangsauktion for ca. 30 millioner kroner. Valuarvurderingen lød på 42 millioner kroner. Siden er der opnået i brugtagningstilladelse til yderligere lejligheder, hvorfor vurderingsprisen ikke er faldet.

[Person A] oplyste, at fraflytningsgodtgørelse blev tilbudt alle andelshavere, men de 8 personer, som advokat [Person E] repræsenterer, ville ikke tage imod tilbuddet. Disse 8 andelshavere indkaldte herefter til deres egen generalforsamling.

[...]

Rekvirenten oplyste, at der er 24 lejligheder i ejendommen, hvoraf 18 er andelslejligheder og 2 erhvervsandele. Reglerne om tilbudspligt er i lejelovens kap. 14, og gælder ikke ved tvangsauktion. Ifølge andelsboliglovens § 4, har en andelshaver ret til at blive boende i lejligheden, hvis ejendommen sælges. Andelsforholdet konverteres til et lejeforhold. Efter § 4, stk. 2, kan der ske frivillig fraflytning mod betaling.

Rekvirenten oplyste, at [Person B] har anmeldt 5 millioner kroner som størstebeløb. Beløbet vedrører fraflytningsgodtgørelse i henhold til den betingede købsaftale med Flu Invest ApS. Der er tale om 6 andelshavere, der allerede er fraflyttet ejendommen. I medfør af lejelovens § 7, kan der højst medtages et beløb svarende til 6 måneders husleje. Derfor skal de 5 millioner kroner splittes op, således at der alene afsættes lejekrav i størstebeløbet svarende til 6 måneders husleje. Det resterende beløb skal placeres bagerst i prioritetsrækken.

[...]

KENDELSE

Det er oplyst, at 6 fraflyttede andelshavere har fået tilsagn om en fraflytningsgodtgørelse, der er oplyst at udspringe af den betingede købsaftale med Flu Invest ApS.

Fogedretten finder det efter det foreliggende ikke dokumenteret, at der tilkommer fraflyttede andelshavere et lejekrav, der skal betales af auktionskøber uden for budsum som størstebeløb, hvorfor

bestemmes:

Fraflyttede andelshaveres fraflytningsgodtgørelse skal ikke betales af auktionskøber uden for budsum.

[...]"

Ekstra Bladet har fremlagt udskrift af Københavns Byrets dom af 12. juli 2013, der omtales i de påklagede artikler. Af udskriften, hvoraf det fremgår, at sagsøgerne er repræsenteret ved advokat [Person C], fremgår bl.a. følgende:

"Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 11. juli 2012, angår en andelsboligforening og der er i sagen spørgsmål, om eksklusioner af sagsøgerne er gyldige, om de sagsøgte har handlet erstatningspådragende ved deres adfærd i foreningssammenhæng og om sagsøgerne gyldigt har kunnet indtræde som medlemmer i andelsboligforeningen.

Sagsøgerne, 1) Inwestor ApS, 2) [Klager 2], 3) [Klager 3] og 4) Filosos A/S (tidligere Faggruppen A/S) har endeligt nedlagt følgende påstande: 1. De sagsøgte 1-4 tilpligtes at anerkende, at deres eksklusi-

onsskrivelser af 9. juni 2012 stilet til de respektive 4 sagsøgere, bilagene 1-4, er ugyldige. De sagsøgte 1-4 skal endvidere anerkende, at de ikke på noget tidspunkt har haft mandat til at repræsentere Andelsboligforeningen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 hverken samlet eller hver for sig.

2. [...]

Over for de sagsøgte påstande til selvstændig dom har sagsøgerne påstået frifindelse.

De sagsøgte, 1) [CA], 2) [JHH], 3) [SJ], 4) [AAa] og 5) [TKH] har nedlagt påstande om frifindelse.

De sagsøgte har endvidere nedlagt følgende påstande til selvstændig dom:

1.1. Sagsøgerne tilpligtes at anerkende, at de ikke gyldigt kunne indtræde som medlemmer af A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 og ikke kan betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller andelsboligforeningens drift.

1.2. Sagsøgerne tilpligtes at anerkende, at det er i strid med vedtægten for A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 for selskaber at erhverve andel i A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en bolig.

[...]

Forklaringer.

[...]

[Person B] har forklaret blandt andet, at han ejer anparterne i selskabet Mikbo ApS, som i december 2011 købte andelslejligheden beliggende Øster Søgade 36, 5. tv. Sælgeren af andelsboligen var Faggruppen A/S. Han deltog i andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 1. marts 2012, hvor han blev valgt ind i foreningens bestyrelse.

[...]

På generalforsamlingen gennemgik [Klager 3] artiklen i Ekstra Bladet og [Klager 3] tilbød alle, der havde købt andelslejligheder af ham eller hans selskaber, at købe andelene tilbage til samme pris, som man havde købt til.

[...]

[Klager 3]s tilbud blev ført til referat. Ingen andelshavere har dog benyttet sig af tilbuddet fra [Klager 3].

[...]

[Person B] har dernæst forklaret, at han har været direktør i Inwestor ApS i perioden fra 1. marts 2012 til 8. juni 2012. Han har været direktør i en stribe selskaber med tilknytning til [Klager 2's og Klager 3's familie], blandt andet Faggruppen ApS, nu Filosos A/S, hvor han fortsat er direktør og tegner selskabet og har ansvaret for den daglige drift, som kan være køb og salg af ejendomme og af andele i ejendomme. Han har været med i en række selskaber, hvor han har fælles berøringsflade med [Klager 2's og Klager 3's familie]. Inwestor ApS har været andelshaver i andelsboligforeningen Øster Søgade 36-Sølvgade 105. Han er ikke klar over, hvor vidt [Klager 2] eller [Klager 3] personlig har været andelshavere. Han har set navnet [Person K] i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. [Klager 1] er, så vidt han ved, en af [Klager 2] og [Klager 3]s bekendte. Han har aldrig truffet hende. [...]

[...]

[Person G] har forklaret, at han har været direktør i Faggruppen A/S (nu Filosos A/S), som blev stiftet omkring den 1. maj 2010. [...]

Han lærte [Klager 3] at kende gennem sit arbejde, idet [Klager 3] havde kig på et loftsareal, som han udbød i forretningen. [Klager 3] spurgte, om han ville indgå i et samarbejde med ham, hvilket blev etableret. Opgaven var at gå ud og kigge på store ejendomme, som skulle sælges på tvangsauktion, med henblik på at stifte en andelsboligforening og sælge ejendommen til foreningen. På et tidspunkt ringede

[Klager 3] og sagde, at ham havde fundet den omhandlede ejendom på Sølvgade/Øster Søgade, og han fik herefter til opgave at kigge på og vurdere ejendommen i investeringsøjemed og herunder vurdere salgsmuligheder etc. De havde ikke kontakt til beboerne i ejendommen, før Inwestor ApS havde købt ejendommen.

[...]

Sideløbende hermed var Faggruppen A/S ved at blive stiftet. Inwestor ApS rolle var bare at købe ejendommen. Faggruppen A/S skulle stå for det efterfølgende med at stifte andelsboligforeningen etc. Omkring den 16.-17. april 2010 skrev [Klager 3] til advokat [Person D], som skulle medvirke ved stiftelsen, at der var 8-9 tomme lejligheder i ejendommen.

[...]

Set-uppet for [Klager 3] var at tjene penge dels direkte på videresalgssummen for ejendommen og dels på salg af de tomme lejligheder. Der blev indhentet en valuarvurdering, hvorefter priserne steg, således at man kunne tjene penge på salget af andele. Inwestor ApS har ikke selv benyttet lokaler i ejendommen.

[Person G] har endvidere forklaret, at han fratrådte som direktør i Faggruppen A/S i slutningen af januar 2011, dels fordi han har et andet livssyn end [Klager 3], der kun tænker på at tjene penge, og dels fordi han ikke fik betaling for sit arbejde. På det tidspunkt var der 4-5 ejendomme, der var blevet opkøbt på samme måde, bl.a. en ejendom på Gammel Kongevej. Han mente, at det var advokat [Person D], der havde lavet overdragelsesaftalerne. Som direktør i Faggruppen A/S modtog han en fast månedsløn og herudover procenter i forhold til, hvor meget arbejde der skulle laves. I nogle af andelsboligforeningerne kunne han få en bolig som del af sin betaling.

[...]

Forevist sagens bilag H, email af 3. april 2011 fra [Klager 3], har [Person G] forklaret, at indholdet af mailen er helt i tråd med den forretningsmodel, som han har forklaret om. [Person G] har endvidere forklaret, at han har mødt [Klager 1] adskillige gange. Han forstod, at hun var ung pige i huset hos [Klager 2] og [Klager 3] i Jylland, og at hun passede deres børn. Det var hans forståelse, at [Klager 2] og [Klager 3] havde taget [Klager 1] til sig som en slags reserveforældre. Han mener bestemt, at der er identitet imellem [Klager 1] og [Klager 2] og [Klager 3].

[...]

Rettens begrundelse og afgørelse.

Vedrørende sagsøgernes påstand 1

Retten lægger til grund som ubestridt af de sagsøgte, at andelsboligforeningens siddende formand, [Person B], og bestyrelsesmedlem [Person A] ikke blev indkaldt til bestyrelsesmødet den 9. juni 2012 og at det var næstformanden [CA], der tog initiativ til at indkalde bestyrelsesmødet. [CA]s indkaldelse til bestyrelsesmødet den 9. juni 2012 og beslutningerne på mødet om annullation af sagsøgernes medlemskab og efterfølgende eksklusion af andelsboligforeningen skete således i strid med bestemmelserne i § 26 i foreningens vedtægter, da det ikke var den samlede, siddende bestyrelse, som blev indkaldt til mødet. Suppleanterne, [SJ] og [AAa]s, deltagelse i eksklusionsbeslutningerne skete endvidere i strid med § 25 i vedtægterne. Eksklusionsbeslutningerne er derfor ikke gyldige, hvorfor sagsøgerne gives medhold i påstand 1, 1. led.

Det fremgår af referatet for generalforsamlingen den 1. marts 2012, at de sagsøgte 1-4 blev valgt som medlemmer henholdsvis suppleanter til andelsboligforeningens bestyrelse. [...].

[...]

Vedrørende de sagsøgtes påstand 1.1.

Andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5, er sålydende:

”Stk. 5. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, kan ikke indtræde som medlem af foreningen eller betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. En overdrager, der selv bruger lokaler i ejendommen, kan dog indtræde som medlem for så vidt angår disse lokaler [eller] betinge sig fortsat brugsret som lejer af lokalerne samt de nærmere vilkår herfor.”

Af de specielle bemærkninger i lovforslaget, LFF 1980-1981.1.8, til bestemmelsen fremgår følgende:

”I stk. 4-5 foreslås i overensstemmelse med redegørelsen fastsat regler, der begrænser den oprindelige ejers eller långivers indflydelse på andelsboligforeningens drift. Det har været afgørende for stiftelsen og driften af en andelsboligforening, at indflydelsen alene lå hos de andelshavere, der boede i ejendommen, således at de hver havde én stemme. Man har derfor fundet det uheldigt, at den oprindelige ejer har mulighed for at etablere en andelsboligforening, hvor han i realiteten har den afgørende indflydelse, så længe han ejer et vist antal af lejlighederne eller har finansieret disse.”

[...]

Efter bevisførelsen i sagen lægger retten til grund, at ejendommen blev købt og andelsboligforeningen blev stiftet for at muliggøre, at Inwestor ApS og selskabets reelle ejere, [Klager 3] og [Klager 2] under omgåelse af reglerne i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5, kunne opnå fortjeneste dels ved salget af ejendommen og dels ved salget af de 8-10 lejligheder, som selskabet fortsatte med at disponere over, efter at andelsboligforeningen var stiftet. Retten har herved især lagt vægt på forklaringen afgivet af [Person G] sammenholdt med indholdet af sagens bilag B og referatet fra generalforsamlingen 1. marts 2012, men også på de øvrige forklaringer og oplysninger. Det lægges til grund som ubestridt af sagsøgerne, at de fire sagsøgere er nærtstående i forhold til hinanden og retten har fundet, at der skal ske identifikation mellem sagsøgerne i relation til andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5. Retten har således bl.a. lagt til grund, at Inwestor ApS købte ejendommen, fordi der var omkring 10 tomme lejemål, som blev udlejet til nærtstående personer og selskaber, med det sigte, at selskabet kunne oppebære provenuet ved salget af lejlighederne efter, at andelsboligforeningen var stiftet, at Inwestor ApS delvis finansierede foreningens køb af ejendommen, jf. bilag B, og at [Klager 3] og [Klager 2] herudover sikrede sig bestemmende indflydelse i foreningen ved at indsætte sig selv, bekendte og forretningspartnere i foreningen bestyrelse, hvilket må antages at have givet sig udslag i flere usædvanlige vedtægtsbestemmelser, bl.a. § 3, stk. 1, hvorefter der ikke var bopælspligt for andelshavere.

På det grundlag tages de sagsøgtes påstand 1.1. til følge.

Vedrørende de sagsøgtes påstand 1.2.

De relevante vedtægtsbestemmelser i §§ 3, 11, 13 og 25, stk. 6, er dokumenteret under sagen. Der har ikke været anden bevisførelse. Hertil kommer, at foreningen er opløst. På det grundlag er det usikkert, om selskaber kunne erhverve andele i foreningen, hvorfor sagsøgerne frifindes for de sagsøgtes påstand 1.2.

Der afsiges dom i overensstemmelse med det, der er anført ovenfor.

[...]

Thi kendes for ret:

De sagsøgte 1-4 tilpligtes at anerkende, at deres eksklusionsskrivelser af 9. juni 2012 stilet til de respektive 4 sagsøgere, bilagene 1-4, er ugyldige.

Sagsøgerne tilpligtes at anerkende, at de ikke gyldigt kunne indtræde som medlemmer af A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 og ikke kan betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller andelsboligforeningens drift.

I øvrigt frifindes parterne for hinandens påstande under sagen.

[...]

2 Parternes synspunkter

2.1 Klagerens synspunkter

[Klager 3]

[Klager 3] har vedrørende artiklen *"Sejr over andelsbanditterne"* anført, at artiklen omhandler en retssag anlagt af [Klager 2] og [Klager 3] samt Faggruppen A/S og Inwestor ApS, som alle er blevet forsøgt ulovligt ekskluderet af andelsboligforeningen A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105. De sagsøgte var en gruppe tidligere andelshavere, som havde forsøgt at ekskludere sagsøgerne fra andelsboligforeningen. Sagsøgerne fik medhold for deres påstand om, at deres eksklusion var ulovlig.

De sagsøgte er alle lovligt blevet ekskluderet af andelsboligforeningen i sommeren 2012. [Klager 3] har ikke været involveret i denne beslutning, som er truffet af foreningens bestyrelse efter hans udtræden af bestyrelsen i marts 2012. De sagsøgte var på tidspunktet for Ekstra Bladets artikler ikke andelshavere, og deres synspunkter om snyd og bedrag deles ikke af andelsboligforeningen eller nogen andelshaver.

[Klager 3] har aldrig forsøgt at diktere nogen andelshaver eller foreningen, hvem man skal vælge til andelsboligforeningens bestyrelse.

De ti andelshavere, som har stemt for eksklusionen, er ikke de samme otte-ti lejligheder, som byretten omtaler i sin dom. Ekstra Bladet identificerer uden videre denne kreds af andelshavere med [Klager 3].

Dagen inden forberedelsen til retssagen blev afsluttet, fremførte de sagsøgte to påstande, herunder at sagsøgerne skulle anerkende at de ikke lovligt havde kunnet indtræde som andelshavere ved foreningens stiftelse. På trods af sagsøgernes protester tillod byretten påstandene, men afviste nyt bilagsmateriale.

Sælger af ejendommen, Inwestor ApS, var slet ikke andelshaver, da andelsboligforeningen blev stiftet. [Klager 2] og [Klager 3] benyttede to tilstødende lejligheder som privat bolig i de cirka seks måneder, Inwestor ApS ejede ejendommen, og Faggruppen A/S brugte erhvervslokaler i ejendommen. Der kan føres omfattende bevis for disse forhold, men det lod sig ikke gøre, da forberedelsen blev afsluttet dagen efter, at påstandene blev fremført. Dommen er blevet anket.

Ekstra Bladet har tilsidesat de presseetiske regler om objektivitet under retsreportage ved bl.a. at undlade at nævne, at sagsøgerne i den omtalte retssag fik medhold i sagens egentlige tema, nemlig ugyligheden af de sagsøgte forsøg på at ekskludere en lang række lovlige andelshavere på vedtægtsstridige bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Ekstra Bladet har også undladt at oplyse, at de sagsøgte ikke fik medhold i deres påstand om, at selskaber ikke lovligt skulle kunne være andelshavere i beboelsesandelslejligheder.

Sagsøgerne fik endvidere medhold i, at selskaber lovligt kunne indtræde som andelshavere i beboelseslejligheder. Artiklens underrubrik *"Professionelle investorer har intet at gøre i andelsforeninger. Det slår en byretsdom fra i går fast"* giver således ikke et retvisende indtryk af dommens udfald.

Når Ekstra Bladet i artiklerne konsekvent omtaler de sagsøgte fra retssagen som andelshavere, efterlader det læseren med det indtryk, at det er andelsboligforeningen eller nogle andelshavere, som sagsøgerne har ført sagen imod. Det er ikke korrekt. Det forkerte indtryk forstærkes af, at Ekstra Bladet omtaler en af de sagsøgte, [Person F], som bestyrelsesmedlem. [Person F] har aldrig været andelshaver i foreningen, og han har aldrig været medlem af bestyrelsen. En vedtægtsændring i 2012, der skulle have tilladt pårørende til andelshavere at indtræde i bestyrelsen, blev fundet ugyldig, hvilket [Person F] har erkendt.

[Klager 3] har vedrørende udsagnet *"Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten"* anført, at det er ikke korrekt, når Ekstra Bladet omtaler [Klager 3] som *"andelsbandit"*, eller at han skulle *"stå i spidsen"* for nogle *"andelsbanditter"*.

Det er injurierende, og i modstrid med sandheden, når Ekstra Bladet påstår, at klager skulle have *"tømt andelsboligforeningen for penge"* for at stryge af sted med gevinsten. Politiet har tidligere fundet en anmeldelse fra de sagsøgte med de samme anklager, som Ekstra Bladet fremfører, grundløs.

Det er ikke korrekt, at andelsboligforeningen skulle være *"et fallitbo"* ved stiftelsen.

Det er ikke korrekt, at [Klager 3] skulle have ”tildelt [sig] selv 10 lejligheder” efter andelsboligforeningens stiftelse, og byrettens dom siger intet derom. Foreningen købte ejendommen fuldt udlejet.

Investor ApS købte ejendommen i foråret 2010, og andelsboligforeningen købte ejendommen til overtagelse 1. december 2010. Investor ApS kunne i de seks måneder, selskabet ejede ejendommen, frit disponere over de tomme lejligheder. Byretsdommen handler ikke om disse seks måneder.

Byretsdommen siger, at sagsøgerne ikke lovligt kunne indtræde som andelshavere i foreningen, da den overtog ejendommen, med henvisning til andelsboliglovens § 2, stk. 5. Retten finder ikke, at sagsøgerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i 2. punktum, selvom sagsøgerne benyttede lejlighederne i ejendommen. Dette spørgsmål vil blive belyst under den verserende ankesag.

Det er ikke korrekt, at [Klager 3] eller andre skulle ønske, at andelsboligforeningen går konkurs.

Den tvangsauktionsbegæring, som Ekstra Bladet har fremlagt, er ikke indgivet af [Klager 3] eller Investor ApS, og de har ingen rolle i, hvad advokat [Person C] har begæret i sin rekvisition.

Hverken [Person B] eller [Person A] repræsenterer [Klager 3] eller Investor ApS.

Det er ikke korrekt, at [Klager 3] eller andre personer/selskaber, som betegnes som ”andelsbanditter”, ikke selv skulle have noget i klemme. Investor ApS har efter stiftelsen købt en lejlighed af andelsboligforeningen for 1.034.000 kr. Det er penge, som er tabt, hvis foreningen erklæres konkurs. Så det er ikke korrekt, når Ekstra Bladet anfører, at nogle blandt de, mediet betegner som ”andelsbanditterne”, skulle ønske at se foreningen gå konkurs, fordi de ikke selv har noget i klemme. Investor ApS er kreditor hos foreningen med et tinglyst udlæg, som uden videre kunne lægge til grund for en konkursbegæring, hvis der var hold i Ekstra Bladets påstand.

Det er ikke korrekt, at sagsøgerne fra den omtalte retssag skulle have ”solgt ejendommen til sig selv”. Investor ApS solgte ejendommen til andelsboligforeningen, som har 18 medlemmer, og vilkårene for overtagelsen blev forhandlet mellem [Klager 3] som repræsentant for sælger, og formanden for lejernes beboerrepræsentation, som sælger intet forudgående kendskab havde til. De sagsøgte, som er Ekstra Bladets kilder, deltog ikke i foreningens stiftelse, og har ingen viden derom.

Det er ikke korrekt, når Ekstra Bladet hævder, at [Klager 3] ”sammen med sine stråmænd flyttede proforma ind i ejendommens 10 tomme lejligheder”. [Klager 3] har ikke haft nogle ”stråmænd”, og Ekstra Bladet har intet belæg for denne fortolkning af fakta eller dommen. Påstanden vedrører alene sagsøgerne, som ikke er [Klager 3]s stråmænd, men hans hustru og de selskaber, som de repræsenterede. Betegnelsen ”stråmand” og ”proforma” antyder, at [Klager 3] skulle have deltaget i ulovlige eller uhæderlige aftaler, hvilket ikke er tilfældet.

Ekstra Bladet nævner i avisen, at samme ”skabelon” skulle være brugt i henholdsvis Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej.

I både Ungarnsgade og Birkegade blev [Klager 3]s konsulentvirksomhed ansat af lejerne til på ”no cure – no pay”-basis at bistå lejerne med at købe deres ejendom billigst muligt, enten fra den tidligere ejers konkursbo eller på tvangsauktion. I Ungarnsgade opnåede andelsboligforeningen en besparelse på 30 mio. kr. i forhold til lejernes egne forhandlinger, og i Birkegade opnåede foreningen en besparelse på 24 mio. kr. Hverken [Klager 3] eller noget beslægtet selskab har nogensinde ejet disse ejendomme, og der eksisterer ikke nogen tvist imellem foreningerne og [Klager 3]. I Vigerslevvej købte Investor ApS – efter forudgående aftale med lejerne – en ejendom af en panthaver, og solgte derefter ejendommen til en andelsboligforening. En del af købesummen blev berigtiget med det indskud, foreningen kunne opnå ved salg af nogle tomme lejligheder, hvilket fremgår af skødet.

Ekstra Bladet har anført, at det forhold, at den virksomhed, som [Klager 3] repræsenterede i Ungarnsgade, modtog lejligheder som delvis betaling for det optjente honorar, skulle illustrere, at der var tale om samme skabelon.

De lejligheder som indgik i A/B Ny Ungarnsgades betaling af konsulentonorar, blev afregnet til den maksimale andelsværdi, baseret på den offentlige vurdering, som var den pris, foreningen havde budgetteret med at få de tomme lejligheder i sit stiftelsesmateriale. I gennemsnit blev lejlighederne afregnet til cirka 300.000 kroner, mens de stiftende andelshavere købte deres lejligheder for cirka 35.000 kr.

Det er ikke formanden for bestyrelsen, der bestemmer hvorledes andelsværdien skal beregnes. Det bestemmer andelshaverne, i dette tilfælde 40-45 stykker, som enstemmigt valgte at bruge den offentlige vurdering.

Det var ikke [Klager 3]s ønske, at konsulentaftalen blev honoreret i lejligheder, men det var en nødvendig foranstaltning, fordi andelsboligforeningen ikke kunne skaffe finansiering til at betale kontant.

[Klager 3] har vedrørende artiklen *"Advokat sovset ind i andelsbanditters lyssky forretninger"* og dens underrubriks *"[Person C], der er advokat for andelsbanditten [Klager 3], købte selv et andelsbevis til spotpris"* yderligere anført, at begrebet "lyssky forretninger" indikerer, at klager skulle have været involveret i uhæderlige eller ulovlige forretninger, hvilket han bestrider, er tilfældet.

Artiklens indhold giver læseren det indtryk, at andelsboligforeningen i Ungarnsgade skulle være blevet snydt som konsekvens af, at advokat [Person C]s søn blev andelshaver på lige vilkår med alle andre stiftende andelshavere. Det er ikke tilfældet.

[Klager 3] har videre anført, at han i en årrække har bistået lejere i nødlidende ejendomme med at erhverve deres ejendomme på andelsbasis. Den forretningsmulighed er fuldstændigt ødelagt af Ekstra Bladets artikler, eftersom ingen lejere ønsker at lade sig repræsentere af "andelsbanditter" som deltager i "lyssky forretninger" og "tømmer kassen" i andelsboligforeninger for at "stryge af sted med gevinsten". Artiklerne skader ikke alene [Klager 3]s muligheder for at fungere som konsulent for lejere, men også enhver mulighed for klager for at drive forretning i Danmark. Ved søgninger på klagers navn på Google og andre søgemaskiner dukker Ekstra Bladets artikler op, og allerede det afholder mange fra at ønske at lave forretninger med klager.

[Klager 3] har vedrørende genmæle anført, at såfremt de påklagede artikler ikke bliver fjernet, bedes mediet bringe et genmæle.

[Klager 2]

[Klager 3] har vedrørende [Klager 2] anført, at det ikke er korrekt at omtale [Klager 2] som "andelsbandit".

[Klager 2] har ikke ageret som "stråmand" for [Klager 3] eller Inwestor ApS, som [Klager 2] var direktør for, da selskabet købte og videresolgte den omtalte ejendom til andelsboligforeningen A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105.

"Andelsbandit" og "stråmand" indikerer, at [Klager 2] har medvirket til at snyde nogen, hvilket hun ikke har.

Det er ubestridt, at andelsboligforeningen købte en fuldt udlejet ejendom. Inwestor ApS har aldrig betinget sig nogen indflydelse på foreningens drift.

[Klager 2] har ikke deltaget i eksklusionen af nogen andelshavere. Hun har aldrig deltaget i bestyrelsen og var ikke længere andelshaver, da beslutningen om eksklusion blev truffet.

Inwestor ApS har kun købt to udlejningsejendomme, som efterfølgende er blevet omdannet til andelsboligforeninger. Selskabet investerer i ejendomme med henblik på at opnå en gevinst ved videresalg. Vil lejerne ikke købe deres ejendom, bliver den solgt til andre købere.

Det er ikke korrekt, når det fremgår, at [Klager 2] personligt skulle have solgt en lejlighed til [Person F]s datter. Lejligheden blev solgt af Inwestor ApS.

Ekstra Bladet fremstiller [Person F]s datter som et offer, der nu sidder tilbage med en lejlighed, som er købt for dyrt. Faktum er, at Inwestor ApS i februar 2012 tilbød at annullere købet og returnere datteren den fulde købesum, hvis hun havde fortrudt sit køb. Tilbuddet er fremsat adskillige gange siden, men er hver gang blevet afvist.

Dette er i høj grad relevant for en balanceret fremstilling af sagen, når Ekstra Bladet vælger at fremstille [Klager 2] og [Klager 3] som "andelsbanditter", som forsøger at opnå en gevinst på bekostning af nogle andelshavere.

Det er ikke korrekt, når Ekstra Bladet antager, at [Klager 2] var ejer af Inwestor ApS på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen til A/B Øster Søgade/Sølvgade. Ekstra Bladet må være bekendt med, at en stifter af et selskab ikke uden videre kan antages at være selskabets ejer adskillige år efter, at selskabet er stiftet, uanset om den pågældende fortsat er direktør eller ej.

Såfremt Ekstra Bladet ikke fjerner [Klager 2]s navn og billede fra artiklerne, bedes mediet bringe et genmæle.

[Klager 1]

[Klager 3] har vedrørende [Klager 1] anført, at Ekstra Bladet ved at bringe [Klager 1]s navn og et computergenereret billede af hende i forbindelse med faktaboksen "*DERFOR BLEV DE DØMT*" på ekstrabladet.dk under rubrikken "*Her er det primære persongalleri, som har været involveret i sagen:*" giver læseren det indtryk, at hun har været involveret i den retssag, som artiklen "*Sejr over andelsbanditter*" omhandler, og at hun er dømt. [Klager 1] er hverken sagsøger eller sagsøgt i den sag. Hun har ikke været andelshaver i andelsboligforeningen under den konflikt, som verserer imellem de to grupperinger.

[Klager 1] er ikke og har ikke været involveret i retssager med nogen andelshavere, og hun har aldrig modtaget nogen klager fra købere, hun har solgt en lejlighed til.

[Klager 1] er aldrig blevet indsat i nogen bestyrelse.

[Klager 1] har aldrig været ung pige i huset hos [Klager 2's og Klager 3's familie], som forklaret af [Person G] i byretten, eller stuepige, som omtalt af Ekstra Bladet. At [Person G]s opfattelse af [Klager 1] som ung pige i huset ikke blev imødegået under retssagen skyldes, at ingen af de tilstedeværende havde kendskab til hendes forhold til [Klager 2's og Klager 3's familie].

[Klager 1] har i flere perioder lejet et værelse hos [Klager 2] og [Klager 3], og efter hun flyttede til København, tog hun imod Inwestor ApS' tilbud om en lejlighed i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105. På det tidspunkt vidste selskabet ikke, om det kunne lade sig gøre at stifte en andelsboligforening.

[Klager 1] blev først bestyrelsesmedlem i A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105, da de tre bestyrelsesmedlemmer, som blev valgt på den stiftende generalforsamling, trådte ud af bestyrelsen.

Da det er bestyrelsen, som tegner andelsboligforeningen, er der ikke noget odiøst i, at [Klager 1] har været medunderskriver på en række dokumenter vedrørende ejendommen og lån mv. Det understøtter på ingen måde Ekstra Bladets synspunkt, at [Klager 1] har ageret "stråmand" for [Klager 3], eller at hun i øvrigt har været en del af et persongalleri i forbindelse med tvivlsomme forretninger.

Det er ikke korrekt, når Ekstra Bladet anfører, at [Klager 1] har deltaget i tre andelsforeninger samtidig.

Vedrørende A/B Vigerslev har [Klager 1] anført, at hun blev andelshaver i sommeren 2009. At administrator var lang tid om at udstede andelsbeviser, har hun ingen rolle i, og [Klager 1] tjente ikke nogen penge på at videresælge lejligheden.

Vedrørende A/B Ny Ungarnsgade har [Klager 1] anført, at situationen adskiller sig fra A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105, idet andelsforeningen ikke købte ejendommen af Inwestor ApS, og fordi generalforsamling valgte at benytte den offentlige vurdering frem for en valuarvurdering til at fastsætte andelsværdien.

Ekstra Bladet har ikke foretaget sin subjektive vurdering på et oplyst grundlag og har derfor intet grundlag for at kalde [Klager 1] for ”stråmand” for [Klager 3]. ”Stråmand” og ”bagmand” indikerer deltagelse i ulovlige forretninger, og [Klager 1] har ikke deltaget i sådanne forretninger.

Ved at omtale [Klager 1] som en del af persongalleriet af ”stråmænd”, som skulle have bistået [Klager 3] med hans ”tvivlsomme forretninger”, kan læseren ikke få andet indtryk end, at [Klager 1] skulle have deltaget i ”lyssky” forretninger, hvilket ikke er tilfældet.

Pressenævnet anmodes derfor om at tage stilling til, om god presseskik er tilsidesat. Ekstra Bladet anmodes om at bringe et genmæle, og [Klager 1]s navn bedes slettet fra artiklerne på ekstrabladet.dk.

2.2 Ekstra Bladets synspunkter

Ekstra Bladet har anført, at mediet i en lang række tidligere artikler har omtalt, at en række investorer og deres rådgivere har gjort det til deres levebrød at opkøbe udlejningsejendomme for derefter, mod betaling, at stifte en andelsboligforening, som skal overtage ejendommen.

Som led i andelsboligprojektet sikrer investor sig typisk indflydelsen på andelsboligforeningen, selvom lovgivningen forbyder noget sådant. Det sker for eksempel ved at investor overtager en række tomme andelslejligheder, som ”sælges” til nærtstående, venner og bekendte. Investor sikrer sig herved også indflydelse på andelsboligforeningernes bestyrelser og generalforsamlinger og indflydelse på den økonomiske administration og daglige ledelse af foreningen.

Med udgangspunkt i en konkret retssag mellem nogle investorer og almindelige andelshavere, har Ekstra Bladet belyst nogle af disse aspekter, som er af væsentlig samfundsmæssig og politisk interesse.

Københavns Byret afsagde den 12. juli 2013 dom i sagen.

Som det fremgår af dommen, var der i andelsboligforeningen to grupperinger, nemlig på den ene side de almindelige andelsbeboere og på den anden side de investorer, der stod bag andelsprojektet, herunder [Klager 2] og [Klager 3]. Mellem disse to grupper var der en omfattende tvist om investorgruppens dispositioner og gruppens indflydelse på andelsboligforeningen.

Det fremgår af dommen, at [Klager 2] og [Klager 3] og deres venner m.fl. ikke kunne indtræde gyldigt som medlemmer af andelsboligforeningen. Sagen drejer sig om, at [Klager 2] og [Klager 3] og personer tilknyttet dem har forsøgt at kontrollere andelsboligforeningen, hvilket gælder en række andre andelsboligforeninger, som [Klager 2] og [Klager 3] har overtaget efter samme koncept med henblik på at tjene penge.

[Klager 3]

For så vidt angår [Klager 3]s bemærkninger om, at Ekstra Bladet har undladt at omtale retssagens egentlige tema, har Ekstra Bladet anført, at temaet for artiklen ”*Sejr over andelsbanditterne*” var, at klager og andre professionelle investorer ikke lovligt kan være andelshavere i en andelsboligforening.

Det er irrelevant for omtalen af dette tema at gengive diverse eksklusionssager mellem investorgruppen og de almindelige andelshavere og rettens afvisning af klagers erstatningskrav.

Ekstra Bladet har ikke omtalt [Person F] som andelshaver i foreningen. Som det fremgår af byrettens dom, var [Person F] bestyrelsesmedlem i andelsboligforeningen. Han trak sig som bestyrelsesmedlem under trusler om sagsanlæg og fagedforbudssag fra [Klager 3].

For så vidt angår udsagnet ”Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten”, har Ekstra Bladet anført, at udsagnet klart fremtræder som mediets subjektive og kritiske kommentar, et value judgement, som i lyset af sagens oplysninger er helt berettiget, og som blot gengiver, at [Klager 3]s formål med investeringen efter Ekstra Bladets – og rettens – opfattelse var at tjene penge på køb og videresalg af ejendomme, at tjene penge på køb og salg af tomme

andelsboliger efter gennemførelse af en opskrivning af andelskronen og at oppebærer konsulentonorarer mv. i de foreninger, han stiftede.

For så vidt angår A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 var [Klager 3] ikke lovlig andelshaver i foreningen, hvilket må indebære, at hans køb og salg af andele med fortjeneste, hans deltagelse i beslutninger om opskrivning af andelskronen og hans forsøg på at diktere bestyrelsens sammensætning mv. har været ulovlige.

Udsagnet ”andelsbandit” er på tilsvarende vis Ekstra Bladets kritiske og subjektive kommentar til [Klager 3]s adfærd.

Det har været et gennemgående træk, at [Klager 3] har involveret sig i andelsboligforeninger med henblik på at sælge ejendomme til nystiftede andelsboligforeninger, som han via pårørende og nærtstående efterfølgende har kontrolleret for at tjene penge på salg af tomme lejligheder efter, at andelskronen er blevet opskrevet.

Betegnelsen ”stråmænd” er Ekstra Bladets kritiske og subjektive kommentar baseret på byrettens dom. ”Stråmænd” er ikke en relevant juridisk term, men rettens dom er udtryk for, at [Klager 3] har betjent sig af et loyalt netværk af nærtstående og pårørende, og at dette har været ulovligt som en omgåelse af lovgivningens forbud mod, at en investor som f.eks. [Klager 3] har haft indflydelse på foreningens forhold.

Det fremgår ikke af Ekstra Bladets artikel, at andelsboligforeningen skulle være ”et fallitbo” ved stiftelsen.

For så vidt angår udsagnet om, at [Klager 3] skulle have ”tildelt [sig] selv 10 lejligheder” efter andelsforeningens stiftelse, har Ekstra Bladet anført, at det fremgår af byrettens dom, at retten har lagt til grund, at ”Investor ApS købte ejendommen, fordi der var omkring 10 tomme lejemål, som blev udlejet til nærtstående personer og selskaber med det sigte, at selskabet kunne oppebære provenuet ved salget af lejligheder efter, at andelsboligforeningen var stiftet.”

Om [Klager 3] har opnået rådighed over lejlighederne før eller efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen er uinteressant. Det er ligeledes ligegyldigt, at ejendommen skulle være fuldt udlejet ved overtagelsen.

Ekstra Bladet har vedrørende [Klager 3]s bemærkninger om, at det ikke er korrekt, at han eller andre skulle ønske, at andelsboligforeningen går konkurs, anført, at [Klager 3] og personkredsen omkring ham besluttede at likvidere andelsboligforeningen, jævnfør referatet af generalforsamlingen den 29. oktober 2012 og retsbogsudskriften af 12. juni 2013. [Klager 3] har endvidere arbejdet på at få gennemført en tvangsauktion over ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, som nødvendigvis må resultere i en konkurs.

Advokat [Person C], som mødte sammen med [Klager 3]s repræsentanter ([Person B] m.fl.), har således indgivet begæring om tvangsauktion over ejendommen, jævnfør retsbogsudskriften af 12. juni 2013, der ville resultere i en konkurs.

[Person C] er også advokat for [Klager 3] og Investor ApS under retssagen mod de almindelige andelshavere i A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105.

Der er efter det oplyste ikke indgivet nogen formel konkursbegæring eller lignende, og Ekstra Bladet har derfor for en god ordens skyld den 28. august 2013 indrykket en præcisering i den trykte udgave af Ekstra Bladet. Præciseringen ændrer ikke ved, at det er Ekstra Bladets opfattelse, at artiklen korrekt gengiver det faktum, at [Klager 3] m.fl. har arbejdet målbevidst på at få gennemført en tvangsauktion over andelsboligforeningens ejendom med deraf følgende konkurs. Som det fremgår af retsbogsudskriften af 12. juni 2013, havde [Klager 3] til hensigt at opnå vederlag for opgivelse af sit lejemål i ejendommen i forbindelse med et salg af ejendommen.

Det fremgår af artiklen, at [Klager 3] m.fl. har ”småpenge” i klemme, hvilket i betragtning af de beløb, der er involveret i sagen er en korrekt vurdering.

Ekstra Bladet har ikke skrevet, at sagsøgerne fra den omtalte retssag skulle have ”solgt ejendommen til sig selv”. Det korrekte citat er: ”Altså sælger han i princippet ejendommen til sig selv”. Det skal i den forbindelse bemærkes, at Inwestor ApS solgte ejendommen til andelsboligforeningen, hvilket også lægges til grund i Københavns Byrets dom af 12. juli 2013.

For så vidt angår [Klager 3]s klage over, at det er ikke korrekt, at klager ”sammen med sine stråmænd flyttede proforma ind i ejendommens 10 tomme lejligheder”, og at han ikke har haft nogle ”stråmænd”, har Ekstra Bladet henvist til de under retssagen afgivne forklaringer og rettens præmisser, hvor det er lagt til grund, at [Klager 3] og hans pårørende m.fl. har haft til formål at tjene penge på at erhverve ejendommens ti tomme lejligheder og sætte disse til salg; i øvrigt efter en opskrivning af andelskronen.

Ekstra Bladet har ikke anført, at [Klager 3] har deltaget i ulovlige eller uhæderlige aftaler, men det er et faktum, at retten har erklæret [Klager 3]s og hans pårørendes erhvervelse af andele i andelsboligforeningen for ulovlige.

For så vidt angår [Klager 3]s bemærkninger om, at Ekstra Bladet har anført, at klager m.fl. har brugt ”samme skabelon” i flere københavnske ejendomme, har Ekstra Bladet anført, at [Klager 3] og hans pårørende m.fl. har brugt samme eller lignende fremgangsmåder i ejendommene Øster Søgade/Sølvgade, Ny Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej.

Den i Ekstra Bladet omtalte ”skabelon” er en korrekt gengivelse af [Klager 3]s grundlæggende metoder: Opkøb og salg af ejendomme til andelsboligforeninger eller bistand mod konsulentonorarer for køb af ejendomme, opkøb af tomme lejligheder i andelsboligforeningen og tildeling heraf til venner m.fl., efterfølgende opskrivning af andelskronen baseret på ejendommens offentlige vurdering eller valuarvurderinger indhentet fra [Klager 3]s faste forretningsforbindelser, alt med henblik på opnåelse af fortjeneste.

I tilfældet A/B Ny Ungarnsgade modtog [Klager 3] lejligheder som betaling for sit konsulentonorar. Han blev vedlagt i andele til en andelskrone på 700 kroner per kvadratmeter. Efterfølgende blev andelskronen forhøjet til 8.934,73 kroner per kvadratmeter på baggrund af den offentlige vurdering.

[Person C], [Person D], [Klager 1], [Person B], [Klager 2] og [Person A] går igen i de nævnte andelsboligforeninger.

Vedrørende artiklen ”*Advokat sovset ind i andelsbanditters lyssky forretninger*” har Ekstra Bladet yderligere anført, at det ikke fremgår af mediets artikler, at andelsboligforeningerne eller andre skulle være blevet unddraget gevinst eller er blevet snydt som en konsekvens af, at advokat [Person C] blev andelshaver, således som [Klager 3] anfører.

Ekstra Bladet har forsøgt at foreholde [Klager 3] kritikken og opnå interview med [Klager 3], mediet har omtalt en konkret retssag af væsentlig samfundsmæssig og politisk karakter, mediet har i den forbindelse udført en grundig journalistisk research og har overholdt alle de presseetiske regler. Ekstra Bladet har ikke handlet i strid med god presseskik.

Der er ikke grundlag for noget krav om genmæle eller fjernelse af Ekstra Bladets artikler. Ekstra Bladets udsagn er korrekte og i det væsentlige består de af mediets kritiske og subjektive vurderinger, value judgements, som i lyset af de foreliggende oplysninger har været berettigede.

[Klager 2]

Ekstra Bladet har vedrørende betegnelserne ”andelsbanditter” og ”stråmand” om [Klager 2] anført, at [Klager 2] var direktør i og ejer af Inwestor ApS samt direktør i Faggruppen A/S, og hun har via disse selskaber og personligt købt og videresolgt andelsbeviser i A/B Øster Søgade/Sølvgade, A/B Vigerslev, A/B Ny Ungarnsgade mv. efter, at værdien af andelsbeviserne var blevet opskrevet. Dette har ifølge Københavns Byrets dom af 12. juli 2013 været ulovligt, da [Klager 2] som investor og initiativtager til andelsboligforeningens stiftelse ikke lovligt har kunnet være andelshaver i disse.

[Klager 2] har via Inwestor ApS solgt ejendomme til de andelsboligforeninger, som hun har etableret sammen med [Klager 3].

[Klager 2] har desuden været med til ulovligt at ekskludere en række andelshavere. [Klager 2] og [Klager 3] og Inwestor ApS har imidlertid ifølge Københavns Byrets dom ikke lovligt været medlemmer af andelsboligforeningen og har derfor ikke kunnet ekskludere andre.

[Klager 2] var direktør for og ejer af Inwestor ApS, da andelslejligheden blev solgt til [Person L]. Som det fremgår af byrettens dom identificeres Inwestor ApS og [Klager 2] og [Klager 3] fuldstændig i forhold til andelsboligforeningen og de andelshavere, som har købt andele i foreningen.

Andelsbeviset på den pågældende lejlighed blev udstedt til [Klager 2] personligt mod et andelsindskud på 111.300 kroner. Af købekontrakten mellem Inwestor ApS og [Person L] vedrørende lejligheden fremgår det, at [Klager 2] har underskrevet overdragelsesaftalen for Inwestor ApS.

Da [Klager 2] var direktør for og ejer af Inwestor ApS, og hun lukkede økonomisk på salget af den opskrevne andelsbolig til [Person L] – andelen blev videresolgt for 600.000 kroner – er det korrekt, når Ekstra Bladet skriver, at [Klager 2] har solgt en lejlighed til [Person L]. Det er i forhold til temaet for Ekstra Bladets artikler irrelevant, at det formelt måtte være [Klager 2]s selskab Inwestor ApS som har solgt den andel, som [Klager 2] fik andelsbevis til.

Det bemærkes, at [Klager 2] anfører, at hun ikke var ejer af Inwestor ApS på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, uden at hun dog vil løfte sløret for, hvem der så var/er ejer.

For så vidt angår det forhold, at Ekstra Bladet ikke har omtalt, at [Klager 2] skulle have tilbudt [Person L] at lade handlen gå tilbage, har mediet anført, at man ikke er i besiddelse af dokumentation for, at der skulle være afgivet et juridisk bindende tilbud om at annullere handlen. Et eventuelt tilbud er irrelevant i forhold til Ekstra Bladets omtale af Københavns Byrets dom af 12. juli 2013.

Handlen omtales, fordi [Person L]s far, [Person F], var en aktiv kritiker af [Klager 2] og [Klager 3] m.fl.

Det er derfor Ekstra Bladets kritiske og subjektive vurdering af [Klager 2], at hun er en af flere ”andelsbanditter”, og at hun med rette må betegnes som ”stråmand”. Der er tale om et berettiget value judgement baseret på [Klager 2]s adfærd.

Ekstra Bladet har udført en grundig research og har omtalt en retssag af væsentlig interesse. De påklagede udtryk vedrører mediets kritiske og subjektive vurderinger, value judgements. Ekstra Bladet har således ikke tilsidesat god presseskik.

Der er ikke grundlag for noget krav om genmæle, da Ekstra Bladets oplysninger er korrekte og fuldt dækkende, og at mediets subjektive vurderinger har tilstrækkeligt grundlag i sagens fakta.

[Klager 1]

Ekstra Bladet har anført, det på baggrund af [Person B] og [Person G]s vidneforklaringer under retssagen i Københavns Byret kan lægges til grund, at [Klager 1] har haft særdeles tætte relationer til [Klager 2] og [Klager 3].

Ved opslag i CPR-registeret kan det endvidere konstateres, at [Klager 1] har haft samme bopæl som [Klager 2] og [Klager 3].

[Klager 1] har været en aktiv del af [Klager 3]s andelsprojekter blandt andet på generalforsamlinger, som bestyrelsesmedlem i de af [Klager 3] etablerede andelsboligforeninger, som [Klager 2] og [Klager 3]s vitterlighedsvidne, som underskriver af fuldmagter til pantsætning mv. af ejendommen og lånehjemtagelse, som underskriver af pantsætningsaftaler med kreditforening, som beslutningstager vedrørende eksklusion af de ”lovlige” andelshavere og bestyrelsesmedlemmer og som medunderskriver af nogle ret bemærkelsesværdige aftaler mellem [Klager 3]/Inwestor ApS og andelsboligforeningerne. Endelig har

[Klager 1] købt andele i [Klager 3]s andelsboligforeninger, som hun har videresolgt efter, at andelskronen var blevet opskrevet.

[Klager 1] har således været andelshaver og bestyrelsesmedlem i flere andelsboligforeninger etableret af [Klager 3] m.fl. – vel at mærke i flere andelsboligforeninger på samme tid.

Ekstra Bladet har anført, at der den 22. februar 2011 blev udstedt et andelsbevis i A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 til [Klager 1] med et andelsindskud på 111.300 kroner. Af referatet for den stiftende generalforsamling den 14. juni 2010 fremgår det, at de stiftende andelshavere, der køber deres lejlighed til 1.200 kroner per kvadratmeter lovligt kan sælge lejligheden efter stiftelsen for 8.750 kroner per kvadratmeter plus forbedringer. [Klager 1] var blandt de stiftende andelshavere.

Den 17. marts 2010 blev der udstedt et andelsbevis i A/B Vigerslev til [Klager 1] med et andelsindskud på 179.200 kroner, og [Klager 1] har den 1. april 2010 overdraget den samme lejlighed til en ny køber for 279.730 kroner. [Klager 1] har på fjorten dage opnået en gevinst på 100.000 kroner.

[Klager 1] har været andelshaver i A/B Ny Ungarnsgade, hvor samme fremgangsmåde vedrørende køb og salg, opskrivning af andele mv. blev anvendt. [Klager 1]s lejlighed, som blev erhvervet for 38.500 kroner blev i oktober 2011 sat til salg for 345.000 kroner.

Når Ekstra Bladet omtaler [Klager 1] som ”en del af persongalleriet bag sagen” og som ”stråmand” er dette mediets kritiske og subjektive vurdering af [Klager 1]s rolle i sagen, hendes relationer til [Klager 2] og [Klager 3], hendes ageren som en del af investorgruppen, som bestyrelsesmedlem i andelsboligforeningerne, som køber og sælger af andele mv.

Det fremgår ikke af Ekstra Bladets artikler, at [Klager 1] var sagsøgt under retssagen eller part i denne. Det fremgår heller ikke, at [Klager 1] var dømt for noget, endsige at hun skulle være sigtet eller tiltalt for noget.

Ekstra Bladets omtale vedrører primært [Klager 3], og mediet nævner i den forbindelse alene, at [Klager 1] er en del af persongalleriet bag sagen, hvilket ubestrideligt er tilfældet.

Når byretten i dommen blandt andet henviser til, at [Klager 3] har brugt blandt andet venner og bekendte ved køb og salg af andele, ved udlejning af lejemål og ved indsættelse i bestyrelsen, er det relevant at omtale [Klager 1].

Til [Klager 1]s genmæletekst, hvoraf det fremgår, at [Klager 1] fik ”brugsret til sin lejlighed i Øster Søgade inden foreningens stiftelse og havde derfor ret til at indtræde som andelshaver i henhold til andelsboligforeningens regler inden foreningens stiftelse”, har Ekstra Bladet henvist til Københavns Byrets dom, hvoraf fremgår, at ”Investor ApS købte ejendommen, fordi der var omkring 10 tomme lejemål, som blev udlejet til nærtstående personer og selskaber med det sigte, at selskabet kunne oppebære provenuet ved salget af lejligheden efter at andelsboligforeningen var stiftet [...]”

Det er muligt, at [Klager 3] opkøbte ejendommen og formelt udlejede et lejemål i ejendommen til [Klager 1], før andelsboligforeningen blev stiftet, men dette ændrer ikke på sagen og kritikken af [Klager 1].

[Klager 1] er under alle omstændigheder i tidsperioden 2009-2010 indtrådt som andelshaver i mindst tre andelsboligforeninger i forventning om, at andelskronen, som det også skete, efterfølgende ville blive opskrevet ganske betydeligt.

[Klager 1] er ikke en almindelig andelshaver, som har haft brug for en bolig. I så fald havde hun ikke været andelshaver i tre forskellige andelsboligforeninger på samme tid, deltaget i bestyrelserne i disse og underskrevet dokumenter mv.

Det kan oplyses, at [Klager 1] er født i 1989. I 2009-2010, hvor andelsboligforeningerne blev etablerede, var hun således 20-21 år.

Hvad angår udsagnet om, at [Klager 1] var stuepige hos [Klager 2] og [Klager 3], er det en oplysning, som [Person G] under strafansvar har afgivet som vidne i retten, og denne oplysning er ikke blevet imødegået under rettens behandling af sagen. Oplysningen stemmer overens med de øvrige forklaringer om tætte relationer mellem [Klager 1] og [Klager 2's og Klager 3's familie], og det faktum, at hun har boet hos [Klager 2] og [Klager 3].

Ekstra Bladet har under de i sagen foreliggende omstændigheder haft tilstrækkeligt grundlag for at omtale [Klager 1] som stuepige, hvilket i forhold til sagen og til kritikken af [Klager 1] er en ligegyldig detalje.

Det bestrides, at der skulle være grundlag for noget genmæle i sagen, herunder vedrørende udsagnet "stuepige", som efter de i sagen foreliggende oplysninger er korrekt. Det gøres også gældende, at betegnelsen "stuepige" ikke er en faktisk oplysning, som er egnet til at påføre nogen økonomisk eller anden skade af betydning. Det afgørende er [Klager 1] meget tætte relationer til [Klager 3], hos hvem hun har boet, og disse relationer er en kendsgerning.

3 Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

I sagens behandling har følgende nævnsmedlemmer deltaget:

Hanne Schmidt, Inger Bach, Ulrik Holmstrup og Otto Juhl Nielsen.

Pressenævnet bemærker indledningsvist, at spørgsmålet om, hvorvidt forhold er injurierende, henhører under domstolene og falder uden for nævnets kompetence. Dette forhold behandles derfor ikke.

God presseskik

Det følger af de vejledende regler for god presseskik, at det er mediernes opgave at bringe korrekt og hurtig information. Så langt det er muligt, bør det kontrolleres, om de oplysninger, der gives eller gengives, er korrekte. Oplysninger, som kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for nogen, skal efterprøves i særlig grad, inden de bringes, først og fremmest ved forelæggelse for den pågældende. Forelæggelse bør ske således, at der gives den adspurgte rimelig tid til at svare. Det skal gøres klart, hvad der er faktiske oplysninger, og hvad der er kommentarer. Overskrifter og mellemrubrikker skal i form og indhold have dækning i den pågældende artikel, jf. punkterne A.1, A.3, A.5 og A.6.

Det følger endvidere af de vejledende regler for god presseskik, at retsreportagen bør være objektiv. På ethvert stadium af sagernes forberedelse og ved behandlingen i retten bør journalisten tilstræbe en kvalitativ ligelig gengivelse af parternes synspunkter jf. punkt C.3.

I overensstemmelse med det almindelige princip om redaktørens ret til at redigere mediet er redaktøren som udgangspunkt berettiget til at beslutte, hvad man vil bringe i mediet.

Pressenævnet lægger på det foreliggende grundlag til grund, at Københavns Byret den 12. juli 2013 afsagde dom i sagen mellem sagsøgerne [Klager 2] og [Klager 3] og selskaberne Inwestor ApS og Filosos A/S og de sagsøgte, der var medlemmer og suppleanter i bestyrelsen i andelsboligforeningen A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105.

Sagen handlede bl.a. om, hvorvidt eksklusioner af sagsøgerne var gyldige, og om sagsøgerne gyldigt kunne indtræde som medlemmer i andelsboligforeningen.

Af byrettens begrundelse fremgår det, at retten lagde til grund, at ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 blev købt, og andelsboligforeningen blev stiftet for at muliggøre, at Inwestor ApS og selskabets reelle ejere, [Klager 2] og [Klager 3], under omgåelse af reglerne i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5, kunne opnå fortjeneste dels ved salget af ejendommen, dels ved salget af de 8-10 lejligheder, som selskabet fortsatte med at disponere over, efter at andelsboligforeningen var stiftet. Retten lagde endvidere til grund, at [Klager 3] og [Klager 2] herudover sikrede sig bestemmende indflydelse i foreningen ved at indsætte sig selv, bekendte og forretningspartnere i foreningens bestyrelse.

Retten fandt endvidere, at der skulle ske identifikation mellem sagsøgerne i relation til andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5.

Retten fandt videre, at det på det foreliggende grundlag var usikkert, om selskaber kunne erhverve andele i andelsboligforeningen.

De sagsøgte blev af Københavns Byret tilpligtet at anerkende, at deres eksklusionsskrivelser var ugyldige, og sagsøgerne blev tilpligtet at anerkende, at de ikke gyldigt kunne indtræde som medlemmer af andelsboligforeningen og ikke kunne betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller andelsboligforeningens drift. Sagsøgerne blev frifundet for påstanden om, at de skulle anerkende, at det er i strid med andelsboligforeningens vedtægt for selskaber at erhverve andele i foreningen, hvortil der er knyttet brugsret til en bolig.

Dommen er efter det oplyste anket.

Pressenævnet finder, at Ekstra Bladets omtale af retssagen ikke overskrider rammerne for redaktørens redigeringsret. Det fremgår endvidere af sagen, at Ekstra Bladet havde forsøgt at indhente kommentarer fra såvel [Klager 3] som sagsøgernes advokat. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at udtale kritik af Ekstra Bladet for ikke at omtale, at eksklusionen af sagsøgerne ifølge Københavns Byrets dom af 12. juli 2013 var ugyldig.

Ekstra Bladet har i artiklen *"SEJR OVER ANDELSBANDITTER"* kritisk beskrevet forløbet før, under og efter etableringen af A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 samt Københavns Byrets dom af 12. juli 2013 for så vidt angår spørgsmålet, hvorvidt sagsøgerne gyldigt kunne indtræde som medlemmer af andelsboligforeningen. Det fremgår af artiklen, at der er tale om en byretsdom, og der er ikke i klagesagen fremlagt oplysninger om, at dommen straks blev anket. Nævnet finder derfor, at der er dækning for artiklens underrubrik *"Professionelle investorer har intet at gøre i andelsforeninger. Det slår en byretsdom fra i går fast"*, og udtaler ikke kritik af Ekstra Bladet.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at Inwestor ApS forud for salget af ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 til andelsboligforeningen udlejede eventuelle tomme lejligheder, og at ejendommen var fuldt udlejet, da andelsboligforeningen overtog den.

Pressenævnet finder det på den baggrund beklageligt, at det for læseren i den bragte sammenhæng i artiklen *"BANDITTERNES PLAN Ville lade forening gå konkurs"* fremstår, som om [Klager 3] tildelte sig selv ti lejligheder efter andelsboligforeningens stiftelse. Nævnet finder dog ikke tilstrækkeligt grundlag for at udtale kritik af Ekstra Bladet i denne forbindelse.

Pressenævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at advokat [Person C] repræsenterede sagsøgerne i den af Ekstra Bladet omtalte retssag. Advokat [Person C] har efter det oplyste begæret A/B Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion på vegne af Tømrer- og Snedkerfirmaet Tetschner og Kjær A/S.

Nævnet finder derfor, at der er tale om ukorrekte oplysninger, når Ekstra Bladet skrev, at *"Banditternes advokat [Person C] allerede har begæret tvangsauktion over ejendommen"*, idet det for læseren i den bragte sammenhæng fremstår, som om [Klager 2] og [Klager 3] har begæret ejendommen på tvangsauktion. Pressenævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet. Da Ekstra Bladet den 28. august 2013 bragte en præcisering af dette forhold, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge mediet at offentliggøre nævnets kendelse på dette punkt.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at Inwestor ApS købte ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion og efterfølgende solgte ejendommen til den nystiftede andelsboligforening. [Klager 3]s konsulentvirksomhed blev af A/B Ny Ungarnsgade og A/B Birkegade ansat til at bistå med købet af andelsboligforeningernes respektive ejendomme. En del af konsulenthonoraret vedrørende A/B Ny Ungarnsgade blev betalt med lejligheder afregnet til den maksimale andelsværdi, da andelsboligforeningen ikke kunne skaffe finansiering til at betale kontant. Vedrørende A/B Vigerslev

købte Inwestor ApS efter aftale med lejerne den ejendom, som andelsboligforeningen lå i, af en panthaver og solgte herefter ejendommen videre til andelsboligforeningen.

Pressenævnet finder herefter ikke, at det er korrekt, når det af faktaboksen "*Sådan gør andelsbanditterne*" fremgår, at [Klager 2] og [Klager 3] har benyttet sig af de i faktaboksen kritisk beskrevne metoder i forbindelse med etableringen af andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej.

Nævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet.

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at [Klager 1] har boet hos [Klager 2] og [Klager 3]. Parterne har over for Pressenævnet afgivet modstridende oplysninger om, hvorvidt [Klager 1] har været ansat i huset hos [Klager 2] og [Klager 3]. På grund af de begrænsede muligheder for at føre bevis for nævnet, kan nævnet ikke tage stilling til, hvilken forklaring der er den rigtige. Nævnet udtaler derfor ikke kritik af Ekstra Bladet.

Pressenævnet finder, at, at beskyldningerne om, at [Klager 3] har benyttet sig af "stråmænd", at indflytningen i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete "proforma", og at [Klager 2] og [Klager 1] har været "stråmænd" for [Klager 3] kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1], og oplysningerne har derfor skullet efterprøves i særlig grad, først og fremmest ved forelæggelse for [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1].

Da Pressenævnet på det foreliggende grundlag må lægge til grund, at Ekstra Bladet har forsøgt at indhente [Klager 3]s kommentarer, men ikke har forsøgt at forelægge sagen for [Klager 2] og [Klager 1], udtaler nævnet derfor kritik af Ekstra Bladet.

I artiklerne fremkom udsagnene "andelsbanditter" og "lyssky forretninger", "Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsboligforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten", "andelsforeningen var et potentielt fallitbo", "foreningen reelt er et fallitbo" og "andelsbanditterne [...] de har småpenge i klemme". Det er nævnets opfattelse, at udsagnene klart fremstår som Ekstra Bladets vurderinger på baggrund af de foreliggende oplysninger.

Pressenævnet udtaler derfor ikke kritik.

Pressenævnet finder ikke i øvrigt anledning til at udtale kritik af Ekstra Bladet.

Genmæle

Det følger af medieansvarslovens § 36, stk. 1, at anmodning om genmæle i massemedierne over for oplysninger af faktisk karakter, som er egnet til at påføre nogen økonomisk eller anden skade af betydning, og som er blevet bragt i et massemedie, skal tages til følge, medmindre oplysningernes rigtighed er utvivlsom.

Pressenævnet finder på det foreliggende grundlag, at oplysningerne om, at [Klager 3] tildelte sig selv ti lejligheder efter andelsboligforeningens stiftelse, at oplysningen om, at [Klager 2] og [Klager 3] har benyttet sig af de i faktaboksen "*Sådan gør andelsbanditterne*" kritisk beskrevne metoder i forbindelse med etableringen af andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej, at [Klager 3] har benyttet sig af "stråmænd", at indflytningen i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete "proforma" og at [Klager 2] og [Klager 1] har været "stråmænd" for [Klager 3], ikke er dokumenteret som utvivlsomt rigtige.

Nævnet finder, at oplysningen om [Klager 3]s tildeling af ti lejligheder ikke er egnet til at påføre ham skade af betydning, idet det af sammenhængen fremgår, at [Klager 3] via et selskab købte ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, og at ejendommen var fuldt udlejet, da den blev solgt til andelsboligforeningen. Pressenævnet finder imidlertid, at de øvrige oplysninger er egnet til at påføre klagerne skade

af betydning, hvorfor [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1] er berettigede til at få bragt et genmæle heroverfor.

Nævnet finder videre, at udsagnet ”Banditternes advokat [Person C] allerede har begæret tvangsauktion over ejendommen” i den bragte sammenhæng fremstår, som om bl.a. [Klager 2] og [Klager 3] har begæret ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 på tvangsauktion, hvilket ikke er dokumentet som utvivlsomt rigtigt. Da Ekstra Bladet den 28. august 2013 bragte en præcisering, finder Pressenævnet ikke, der er grundlag for at få bragt et genmæle heroverfor.

Nævnet finder som ovenfor anført, at udsagnene ”andelsbanditter” og ”lyssky forretninger”, ”Andelsbanditterne med ejendomsinvestoren [Klager 3] i spidsen troede, at de havde fundet en fundet en fantastisk pengemaskine, som gik ud på at tømme andelsboligforeninger for penge og stryge af sted med gevinsten”, ”andelsforeningen var et potentielt fallitbo”, ”foreningen reelt er et fallitbo” og ”andelsbanditterne [...] de har småpenge i klemme” klart fremstår som vurderinger, og [Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1] er ikke berettigede til at få bragt et genmæle heroverfor.

I medfør af medieansvarslovens § 49, jf. lovens § 39, pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Ekstra Bladet og ekstrabladet.dk at offentliggøre følgende:

”[Rubrik]

Pressenævnet kritiserer Ekstra Bladet for udokumenterede oplysninger i artikler om etablering af andelsboligforeninger

[Underrubrik]

Ekstra Bladet skrev i juli 2013 artiklen *Sejr over andelsbanditter*. I den og senere i flere andre artikler kom Ekstra Bladet med urigtige oplysninger om [Klager 2] og [Klager 3], ligesom Ekstra Bladet undlod at give [Klager 2] og [Klager 1] mulighed for at svare på beskyldninger om, at de skulle have været stråmænd for [Klager 3].

[Brødtekst]

Sagen begyndte, da [Klager 3] via et selskab købte en udlejningsejendom med ti tomme lejligheder på tvangsauktion. Ekstra Bladet beskrev i artiklerne, hvordan Københavns Byret havde fundet, at nogle investorer ikke kunne være medlemmer af den andelsboligforening, som blev stiftet efter tvangsauktion.

I faktaboksen *Sådan gør andelsbanditterne* nævnte Ekstra Bladet en række kritisable metoder og skrev, at dem havde [Klager 2] og [Klager 3] også benyttet sig af, da de etablerede andelsboligforeninger i ejendomme på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej. Da etableringen af disse andelsforeninger ikke foregik på den måde, Ekstra Bladet beskrev, får Ekstra Bladet kritik af Pressenævnet.

I artiklerne skrev Ekstra Bladet også, at [Klager 2] og [Klager 1] havde været ”stråmænd” for [Klager 3]. I den forbindelse har Ekstra Bladet forsøgt at få en kommentar fra [Klager 3], men ikke fra [Klager 2] og [Klager 1]. Da oplysningen kunne virke krænkende, burde Ekstra Bladet have spurgt dem selv. Det har Ekstra Bladet ikke gjort, og derfor får Ekstra Bladet kritik af Pressenævnet.

Derudover kan følgende oplysninger i artiklerne medføre skade for de omtalte personer:

- at [Klager 2] og [Klager 3] skulle have benyttet sig af de kritisable metoder, som avisen opridser i faktaboksen *”Sådan gør andelsbanditterne”*, da andelsboligforeninger på Ungarnsgade, Birkegade og Vigerslevvej blev etableret,
- at [Klager 3] har benyttet sig af ”stråmænd”,
- at der var tale om en proforma indflytning i ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade 105, inden andelsboligforeningen overtog ejendommen og
- at [Klager 2] og [Klager 1] har været ”stråmænd” for [Klager 3].

Da Ekstra Bladet samtidig ikke har dokumenteret oplysningernes rigtighed, er de omtalte personer berettiget til at få bragt et genmæle:

Ekstra Bladet har i juli 2013 beskrevet, at [Klager 2] og [Klager 3] skulle have benyttet sig af kritisable metoder i forbindelse med etableringen af tre andelsforeninger, at [Klager 3] skulle have benyttet sig af stråmænd, og at indflytningen i Søgade 36/Sølvgade 105 forud for andelsboligforeningens overtagelse skete proforma samt at [Klager 2] og [Klager 1] skulle have været stråmænd for [Klager 3].

Dette er ikke korrekt.

[Klager 2] og [Klager 3] og [Klager 1]

Hele kendelsen kan læses på www.pressenaevnet.dk”

* * *

Pressenævnet bemærker, at nævnet i sin årsberetning for 2005 præciserede praksis vedrørende offentliggørelse på internettet. En kendelse bør bringes i mediet i en periode, der svarer til den tid, i hvilken den påklagede artikel har været bragt, og der bør oprettes et link til kendelsen fra artiklen, hvis denne fortsat bringes på hjemmesiden.

Afgjort den 19. november 2013