

**AB Duegården  
2000 Frederiksberg**

Til  
Retsudvalget  
By og Boligudvalget  
Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

Den 2. december 2012

Den 4. december 2012 afholder Folketingets Retsudvalg en høring om kuratorordningen og konkurslovgivning.

I den anledning ønsker vi at henlede udvalgenes opmærksomhed på en række problemer, der er knyttet til konkurslovgivning og andelsboliger, bl.a.:

- andelsboliger og konkurslovens regler,
- andelshaveres beskyttelse under konkursen og
- lejefastsættelse efter konkursen.

Andelsboligforeningen AB Duegården har i 2011/12 været gennem et langvarigt rekonstruktionsforsøg, som mislykkedes. Med skifterettens hjælp undgik Nykredit en konkurs, hvad der ville have været den normale og eneste udgang, hvis en rekonstruktion ikke lykkedes.

Andelsboligforeningen var og er insolvent, tyngt af en enorm og langvarig gæld bestående af inkonvertible lån og swaptaler. Insolvensen har intet med finanskrisen at gøre. Den økonomiske situation kan henføres til, at foreningen i forbindelse med dens stiftelse, finansiering og låneomlægning er blevet ført bag lyset af foreningens stiftende advokat og administrator, af en valuar og af Nykredit.

I et forsøg på at undgå økonomisk kollaps hævede andelsboligforeningen i 2010 boligafgiften med 18%, med den virkning at boligafgiften mindre end 3 år efter stiftelsen var mere end dobbelt så høj som huslejen var før - og dobbelt så høj som huslejen er den dag i dag for ejendommens lejere. Størstedelen af foreningens medlemmer er pensionister, som i forvejen lider under den høje boligafgift. Det lykkedes ikke at rette foreningens økonomi op og i 2011 var foreningen tvunget til at indgive egenbegæring om konkurs, idet de løbende driftsudgifter ikke

længere kunne afholdes indenfor foreningens kassekredit. Nykredit kom foreningen i forkøbet og indgav med baggrund i den konstaterede insolvens begæring om rekonstruktion.

Andelshaverne afviste under rekonstruktionsforløbet hver gang alle forsøg på at påtage sig ansvaret for den enorme gæld, som Nykredit gennem rekonstruktionen forsøgte at fastholde andelsboligforeningen på. Andelshaverne afviste også at påtage sig øget gæld. En gæld (forårsaget af uhensigtsmæssige finansielle instrumenter som inkonverterbare lån, swap og rentetrappe) som Nykredit medvirkede til at påføre foreningen i 2007 bag om ryggen på andelshaverne. Indregnes den negative markedsværdi af swap-aftalen er foreningens gæld ca. 550 mio. kr., det lånte beløb er omkring 380 mio. kr. og ejendommens værdi er 275 mio. kr. eller mindre.

Rekonstruktionsforløbet bestod bl.a. af en lang række krænkelser af andelshavernes og andelsboligforeningens retssikkerhed:

- Under rekonstruktionsforløbet forsøgte et kvalificeret flertal af andelsboligforeningens medlemmer at få rekonstruktionen ophævet, men det blev hver gang afvist af skifteretten, der så gode rekonstruktionsmuligheder.
- Derfor vækker det undren, at dommeren i skifteretten har udtalt til Jyllands-Posten lørdag den 22. september 2012 at sager om andelsboligforeninger ikke hører under konkursreglerne.
- Foreningens ledelse blev afsat og to advokater, betalt af Nykredit, den ene udpeget af andelshaverne, blev indsat som ledelse. Begge varetog Nykredits interesser.
- Rekonstruktørernes forslag og planer var kendte forslag fra Nykredits side (såkaldte "hjælpepakker"), der indebar yderligere gældsstiftelse og stigende boligafgifter, hvilket foreningens generalforsamling både før og under rekonstruktionen afviste.
- Da andelshaverne i den opståede situation følte sig retsløse, indsamlede en del af andelshaverne midler til at skaffe sig advokatbistand i et begrænset omfang. Andelshaverne har ikke ressourcer til dyre advokater i et omfang, der modsvarer Nykredits.
- Efter telefonisk kontakt mellem Nykredit og andelshavernes rekonstruktionsadvokat besluttede advokaten at trække sig fra sagen, hvilket bevirkede at andelshaverne var uden advokat til at repræsentere sig i skifteretten få dage før det afsluttende møde.
- Forløbet i skifteretten blev afsluttet ved at Nykredit gjorde foreningen solvent med et tilsagn om i en periode at betale foreningens løbende driftunderskud.

Der er stillet spørgsmålstejn ved, om en andelsboligforening kan gå konkurs.

Når bankerne kunne afsætte uigennemskuelige og uhensigtsmæssige finansielle instrumenter til mange andelsboligforeninger under overskrifter som "tryghed og rentesikring", skyldtes det, at bankerne tillod sig at betragte andelsboligforeningerne som professionelle værdipapirhandlere.

Hvornår er det blevet sådan, at en værdipapirhandler ikke kan gå konkurs?

I artiklen i Jyllandsposten 22. september 2012 fremstiller dommeren i skifteretten sagen således, at andelshaverne ønsker at gå konkurs for at blive lejere og få en lavere husleje.

Det er nemlig ikke nok, at foreningen ikke kan betale sine regninger. Den skal også have en retlig interesse i at gå konkurs. Den retlige interesse i konkurs er at fordele aktiverne ligeligt mellem kreditorerne. Til gengæld er det ikke en retlig interesse, at man gerne vil blive boende som lejer og være beskyttet af huslejerreglerne. Som regel får ejerne af andelene i en andelsboligforening væsentligt lavere boligydelse ud af en frivillig konkurs. Men det er ikke formålet. Vi så en række sager komme ind sidste år, og dem forsøger vi at finde en passende afslutning på. Samtidig har de fleste advokater indstillet sig på, at vi i skifteretterne gør vores bedste for at luge nye sager fra. De hører ikke hjemme under konkursreglerne, siger Torben Kuld Hansen.

Det er ikke en retvisende fremstilling. Såvel skifteretten som rekonstruktørerne afviste i hele forløbet at tage hensyn til sagens faktiske omstændigheder. Foreningen var af økonomiske og ansvarspådragende årsager nødt til at indgive egenbegæring om konkurs. Foreningen står overfor behov for at optage yderligere lån til ejendomsrenovering, rentestigning på eksisterende lån og en umulig afdragsordning på inkonvertible lån. Skifterettens ophævelse af konkurssagen har alene begrænsede økonomiske konsekvenser for Nykredit i en kort årrække.

Under forhandlinger og møder med Nykredit i foråret og sommeren 2011 var det Nykredit, der truede med konkurs, hvilket forskrækkede mange andelshavere. Nykredits advokater fremførte bl.a., at konkursen ville blive trukket ud over 7 år og blive mere langvarig end Boye Nielsens konkurs. I en meget lang periode ville man pakke ejendommen ind, renovere den, tvangsmodernisere lejlighederne og flytte folk ud og ind af deres lejligheder, med henblik på at skabe grundlag for en højere huslejefastsættelse. Derfor skaffede andelshaverne sig oplysninger om retstilstanden og fandt ud af, at andelshaverne efter en konkurs - når ejendommen var blevet solgt - ville være beskyttet af lejelovens regler. Men under selve konkursen var man tilsyneladende retsløse. Nykredits advokater har dygtigt spillet på den usikkerhed der er om huslejeniveauet efter en konkurs og på andelshavernes manglende retssikkerhed under selve konkursforløbet, hvilket er angstfremkaldende for mange andelshavere, som føler sig voldsomt truet, både økonomisk og bolig-mæssigt.

Der er behov for, at Folketinget - af hensyn til de mange andelsboligforeninger, der er blevet lokket i uføre og de der endnu ikke ved at de er det - ser på, om det regelsæt, der skal beskytte andelshavere i tilsvarende situationer er dækkende og om det yder tilstrækkelig beskyttelse. Det er ikke nok at henvise andelshaverne til at føre sager mod aktører i den finansielle sektor ved domstolene. Der er behov for klare regler, som effektivt beskytter andelshavere mod de finansielle institutioner.

Det er krænkende for retsbevidstheden, at en stor finansiel koncern, der har ført andelsboligforeningen bag lyset, med retssystemets hjælp kan fastholde forening på en langvarig og meget dyr gæld i mange år - op til 60 og sandsynligvis endnu flere år. Sammenlignes med fx. aktieselskaber og andre tilsvarende konstruktioner svarer det til, at aktionærene/indskyderne - for at undgå en truende konkurs - tvinges til at indbetale yderlige kapital til brug for driften af selskabet.

Pengeinstitutankenævnet har afvist at behandle AB Duegårdens klage over Nykredit, bl.a. med den begrundelse, at sagen er principiel. På nuværende tidspunkt forbereder foreningen en ansøgning om fri proces ved domstolene.

Som det også er påpeget af andre andelsboligforeninger, har andelsboligforeninger, der består af almindelige mennesker, ikke de nødvendige økonomiske ressourcer til at tage kampen op ved domstolene mod de institutioner i den finansielle sektor der udviser grænseoverskridende adfærd. I UK er det engelske finanstilsyn gået aktivt ind i sagerne på bankkundernes side. I Danmark overlades borgerne til sig selv eller domstolene.

Med venlig hilsen

Lasse Larsen og Bent Schmidt-Nielsen

Formand og næstformand, AB Duegården, Frederiksberg