

Til Folketingets Retsudvalg

Vedrørende udtalelser om andelshaveres grådighed og spekulation fremsat i høring i Folketingets Retsudvalg 04-12-2012.

Jeg citerer fra en udskrift, som er uarbejdet af næstformand for AB Duegården Bent Schmidt-Nielsen og lagt ud på Duegårdens hjemmeside (<http://www.ab-duegaarden.dk/wp-content/20121204-hc3b8ring-i-retsudvalget-10-min-o-m-andelsboligforeninger.pdf>).

Mette Reissmann (S), forbrugerordfører, formand for By- og Boligudvalget og medlem af Retsudvalget, sagde blandt andet:

*Der er også nogen sager, hvor der har været ufattelig dårlig juridisk rådgivning, og det har man jo så også regler for hvordan man kan håndtere den slags. Så det at sige at det er renteswappen, der er det onde selv, men det er jo ikke tilfældet. Så derfor er det selvfølgelig ikke en løsning at skulle til at forbyde finansielle produkter af den karakter. Det går jeg ikke ind for. Jeg mener naturligvis, at en regulering, som sikrer, at andelshavere /forbrugere beskyttes mest muligt, men der er også **grådighed** og det vil vi ikke beskytte folk imod.*

Torben Kuld Hansen, dommer i SØ- og Handelsrettens Skifteretsafdeling, sagde blandt andet:

*Jeg er helt enig i, at man jo selv har bragt sig i den her situation. Man kan måske lidt groft sige, at man har deltaget i **spekulation** og man har tabt.*

Foranlediget af disse udtalelser, skal jeg fortælle, hvordan det gik til, da jeg blev andelshaver i Andelsboligforeningen Duegården og dermed gjorde mig fortjent til at blive kaldt en grådig spekulant.

Jeg var lejer i Magistrenes Pensionskasses ejendom på Duevej. En dag fik jeg en indbydelse til et orienteringsmøde om muligheden for, at lejerne kunne danne en andelsboligforening, da pensionskassen havde sat ejendommen til salg. For indkaldelsen til mødet stod lejerforeningens daværende formand Michael Chesnutt, forhen professor i oldislandsk ved det Arnamagnæanske Institut. Indkaldelsen kom som et lyn fra en klar himmel. Jeg og alle andre lejere, jeg talte med, anede intet om, at noget sådant var på færde.

På mødet fik jeg indtryk af, at der forelå udførlige planer om transaktionen, planer, der ikke var lagt af andelshavere men af Nicolaj Giødesen, advokat med speciale i oprettelse af andelsboligforeninger. Nicolaj Giødesen forsikrede os på orienteringsmødet om, at ejendommen var det værd, som man forlangte for den og endda mere. Det ville ikke være noget problem, at låne de penge, der krævedes, og den påtænkte andelsboligforenings økonomi så godt ud. Vi vidste ikke noget ondt at sige om ham, så vi troede på ham.

Michael Chesnutt var på mødet en energisk fortaler for projektet. Han lagde vægt på, at vi ved at købe ejendommen undgik risikoen for, at den ville falde i hænderne på en ejendomsspekulant, der kunne finde på alskens uhyrligheder i retning af fupmoderniseringer og opskrining af huslejen. Det forekom os at være et vægtigt argument. Det lykkedes Giødesen og Chesnutt at overbevise os.

Der blev snart efter afholdt stiftende generalforsamling en fredag aften og fristen for bindende tilmelding blev sat til mandag morgen kl. 9. Det var altså ikke muligt at søge uvildig rådgivning i betænkningstiden. Nicolaj Giødesen forklarede den korte betænkningstid over en weekend med, at der var stor fare for at renten ville gå op og lånene blive dyrere. Det var jo tilsyneladende pæne mennesker, der anbefalede projektet.

Vi troede på dem og foreningen blev stiftet af ca.70% af lejerne. Giødesen blev foreningens første administrator og Chesnutt blev dens første formand, men han solgte sin andel få måneder efter at foreningen blev dannet.

Det var sådan det var. Nu vil jeg præcisere, hvordan det ikke var. Det var ikke grådighed hos lejerne, der var drivkraften for projektet. Initiativet kom ikke fra lejerne, det kom fra et konsortium bestående af Nykredit og Nicolaj Giødesen som hovedaktører og en valuar, der spillede en birolle. De lagde alt til rette, før lejerne fik noget at vide om, hvad der foregik.

Socialdemokraternes forbrugerordfører Mette Reissmann må utvivlsomt have stiftet bekendtskab med den teori, som mange hælder til, at det var finansinstitutionernes grådighed, der var årsagen til, at ejendomsmarkedet løb amok. Alligevel betragter hun åbenbart andelshaverne som de skyldige. Det samme gør skifteretsdommer Torben Kuld Hansen. Han bruger ikke som Mette Reissmann skældsordet grådighed om dem, der lod sig narre, han kalder dem spekulanter. Det er også et skældsord. Disse to høringsdeltageres ensidige ansvarsplacering er helt i tråd med det, Nykredit plejer at sige.

Andelshaverne i AB Duegården var ikke spekulanter, da de lod sig overtale til at gå ind i Giødesen & Co's projekt, men de blev det uden at vide det, da Giødesen formidlede Nykredits salg af en swapaftale til foreningen. Købet af dette spekulative finansielle produkt var den næststørste disposition i foreningens historie, og den foregik i stilhed. Andelshaverne blev ikke underrettet, generalforsamlingen blev ikke spurgt. Bestyrelsen forstod lige så lidt som "bankrådgiverne" konsekvenserne af en swapaftale og aftalen gav foreningens økonomi dødsstødet. Handelen udløste formentlig et kraftigt salær til Giødesen, den pyntede på Nykredits kvartalsrapport, de bonusbelønnede rådgivere havde noget at se frem til og andelshaverne sad med Sorteper.

Andelshaverne forestillede sig nu, at ligesom aktionærene i et tabsgivende aktieselskab med negativ egenkapital kan lade være med at skyde flere penge i selskabet og lade det gå konkurs, kan andelshaverne i en tabsgivende andelsboligforening med negativ egenkapital ligeledes undlade at skyde flere penge i deres foretagende og lade det gå konkurs. Skifterettens afgørelse i sagen var ikke i overensstemmelse med denne analogislutning. Andelsboligforeningen Duegården blev nægtet retten til at gå konkurs. Afgørelsen var baseret på en - jeg tror ad hoc - tese om retlig interesse, som andelshaverne ikke havde råd til at få afprøvet ved en højere instans.

Med venlig hilsen
Hans Degn

Duevej 16, 4th, 2000 Frederiksberg