

Kurt Christensen

Alanya, den 8.maj 2005

Investeringsprojektet i Tosmur – personlig og fortrolig meddelelse.

Vi er nu ved at være klar med projektoplægget for de 72 lejligheder i Tosmur, og jeg har fået nogle yderligere informationer fra Eray Erdem, som jeg hermed skal redegøre for. Uden at dette på nogen måde må misforstås, så er det meget vigtigt at fremhæve, at denne meddelelse og samarbejdet i det hele taget er nødt til at være strengt fortrolig (dette gælder naturligvis begge veje). Men der er tale om en "barsk" konkurrenceverden i dette marked:

1. Jeg har fået en kopi af kontrakten mellem grundejeren og entreprenøren, der er den samme som i Antique City, Kerim Alparslan og Adem Ôksüz (søn af Agzem, og jeg har fået den oversat til dansk af en medarbejder hos Troll-Home, der er dansk-tyrk. Ved navn Kenan. Han har en erhvervsjuridisk uddannelse. Der er tale om en oversættelse af de væsentligste dele af kontrakten. Jeg vedlægger en kopi heraf til orientering. Der er ifølge Eray Erdem tale om en standardlignende kontrakt mellem en grundejer og en entreprenør. Jeg skal knytte følgende bemærkninger til kontrakten:
 - 1) De første 2 sider er notarens erklæring ud fra parternes oplysninger til ham om kontraktens parter hovedstruktur.
 - 2) Det oplyses, at der ikke på kontrakttidspunktet præsteres nogen modydelse fra køberens side, men at denne modydelse (købesummen for grunden) skal præsteres i form af levering af en "passende bebyggelse". Det er denne berigtigelsesform, der er bestemmende for den nedenfor beskrevne fremgangsmåde med hensyn til erhvervelse af tinglyst skøde (tapu) for køberne.
 - 3) På oversættelsen af side 3 fremgår, at der er en ret til, at tredjemand kan træde ind i kontrakten, enten som partner eller alene, i tilfælde af, at byggeriet skulle gå i stå. Denne bestemmelse er vigtig og skal også indgå i kontrakten med entreprenøren og Eray Erdem og dermed også med investor.
 - 4) På de følgende sider er den egentlige kontrakt, der er opdelt i 6 afsnit.
 - 5) I afsnit 1 er beskrevet fordelingen af bebyggelserne mellem grundejeren og entreprenøren (43% og 57%). Bygningerne A og B skal tilhøre grundejeren, og bygning C og D skal entreprenøren have.
 - 6) Afsnit 2 regulerer nogle yderligere forpligtelser mellem parterne, herunder afgifter.
 - 7) I afsnit 3 beskrives, i hvilken takt grundsælger udsteder skøder (tapuer) til entreprenøren (køberne), nemlig i de beskrevne procentsatser. Hvis der sælges

hurtigere end denne rytme, vil det være nødvendigt at forhandle med grundejeren om yderligere tapuer af hensyn til købernes retsbeskyttelse.

- 8) Afsnit 4 beskriver tidsfristerne. 3-månedersfristen er overholdt. Derfra er der en frist på 40 måneder til at færdiggøre byggeriet over for grundejeren.
 - 9) Afsnit 5 er en gensidig misligholdelsesbestemmelse, specielt i relation til forsinkelse fra den enkelte parts side.
 - 10) Afslutningsvist indeholder afsnit 6 nogle detailaftaler af teknisk karakter.
2. Dernæst skal der udfærdiges en kontrakt mellem entreprenøren og Eray Erdem om køb og om videresalg af blok C og blok D. Denne kontrakt skal danne grundlag for dels investoraftalen dels standardkontrakterne med lejlighedskøberne. Der er fastlagt følgende betalingsprincipper:
- 1) En første betaling på 500.000 euro som modydelse for byggeriet i dets nuværende stadium. Dette beløb skal betales umiddelbart efter kontraktens indgåelse, og altså i løbet af den kommende uge.
 - 2) Den resterende del skal betales i takt med dels byggeriets fremdrift dels salget af lejligheder. Det er hensigten, at der skal sættes en kraftig salgskampagne i gang, herunder med Københavnsområdet som et væsentligt indsatsområde.
3. Endelig skal der udfærdiges en investoraftale mellem Eray Erdem og dig på de 500.000 euro, som straks skal viderebetales til entreprenøren, når kontrakten med denne er på plads, hvilket det er tanken, at den kommer her i løbet af et par dage. Investoraftalen går ud på, at der udlånes det anførte beløb i tolv måneder, og at der derefter sker en tilbagebetaling af et beløb på 700.000 euro. Beløbet er baseret på en rente på 40% p.a. Byggeperioden er som anført aftalt til 15 måneder med entreprenøren, - men hvor der stiles mod en færdiggørelse i løbet af 12 måneder - og aftalerne med lejlighedskøberne vil være baseret på en færdiggørelse af lejlighederne, inden der kan ske frigivelse af den sidste del af købesummerne. Der vil derfor kunne være behov for at forlænge tilbagebetalingsperioden indtil færdiggørelsen, men også mod en forlængelse af rentebetalingen. Tilsvarende vil det kunne tænkes, at der vil være mulighed for en hurtigere tilbagebetaling, mod en tilsvarende afkorting af rentebetalingen til følge. Til sikkerhed for dit udlån vil der blive foretaget en registrering på tapu-kontoret af en såkaldt "sehr", der er en art servitut eller salgsforbud, i en del af boligerne med andel i grundareal. Jeg har bestilt en skriftlig redegørelse fra nogle juridiske professorer ved universiteterne i Konya og Ankara om det tyrkiske tinglysningssystem, herunder i præcis redegørelse for, hvilke sikringsmuligheder det tyrkiske retssystem indeholder, specielt på det indledende stadium, inden godkendelsen fra Izmir foreligger, og dermed inden den endelige tapu (som jo er udtryk for retsbeskyttelse af køber via den endelige registrering af køber som ny ejer i det tyrkiske landregistreringssystem). Eray Erdem og jeg har et møde med en af professorerne på mandag til en foreløbig mundtlig drøftelse på basis af en længere skriftlig forespørgsel, som jeg har fremsendt for nogle uger siden. Herefter vil jeg

modtage den skriftlige redegørelse for det tyrkiske tinglysningssystem. Men indtil da, vil sikkerheden være baseret på den anførte "sehr-model", som er blevet anbefalet Eray Erdem af tapu-kontoret som sikkerhedsmodel. Det er bl.a. hele dette system, som jeg vil bede dig holde i største fortrolighed. Det gælder naturligvis også, når professor-rapporten foreligger. Den vil jeg få oversat og derpå gennemgå med dig. Men indtil da, har jeg ikke et helt klart og præcist billede af, hvordan systemet fungerer, og hvilke sikringsmuligheder der nærmere er på det indledende stadium, inden tapuen kan udstedes. Det er så denne uafklarede situation, som du har i starten af din udlånsperiode.

--o0o--

Jeg hører gerne, om du har nogle spørgsmål til en yderligere afklaring. Ellers er det tanken, at denne redegørelse skal kunne udgøre det aftalemæssige grundlag for låneaftalen for begge parter og vil skulle tiltrædes af begge, dog således at der udfærdiges et kortfattet dokument, der refererer til denne redegørelse. For ikke at skulle over et tyrkisk notarkontor, vil det nok være nødvendigt, at lade aftalen være omfattet af dansk ret og værneting. Jeg beder dig venligst bekræfte, om du kan tiltræde vilkårene, idet jeg så vil få udfærdiget dette lånedokument straks i løbet af i dag.

Med venlig hilsen

Bjarne Ditlevsen