

Den 9. marts 2015

Til
By og Boligudvalget

Vedrørende andelshaveres retsstilling under konkurs

Den 17. maj 2013 besvarede ministeren for by, bolig og landdistrikter spørgsmål 73 BYB, almindelig del (2012-13).

Spørgsmålet lød: "Hvilke rettigheder har andelshaverne i det lange tidsrum, der kan gå, mens konkursen er under behandling?"

Spørgsmålet var desuden forsynet med følgende oplysninger: "Andelshaverne er endnu ikke lejere, fordi ejendommen ikke er blevet solgt, men andelshaverne er heller ikke andelshavere, fordi de ikke kan råde over ejendommen som før."

Ministeren for by, bolig og landdistrikter henviste til at konkursloven hørte under justitsministeren og henholdt sig til justitsministerens bidrag til svaret.

I maj 2013, hvor spørgsmål 73 BYB, alm. del, blev besvaret, var det en udbredt opfattelse i vide kredse, at en andelsboligforening ikke kunne gå konkurs og at andelsboligforeninger ikke havde retlig interesse i at indgive egenbegæring om konkurs. Både spørgsmål og svar bærer præg heraf.

Den 2. december 2012 og den 11. februar 2013 skrev vi til By- og Boligudvalget. I begge skrivelser pegede vi på den manglende retssikkerhed for andelshavere i nødlidende andelsboligforeninger og pegede herunder især på skifteretsdommer og medlem af Konkursrådet Torben Kuld Hansens aktive medvirken og hans kontakt til den finansielle sektors advokater.

Den 24. juni 2014 fastslog Højesteret, at skifteretsdommeren og hele Skifteafdelingen i Sø- og Handelsretten var inhabile i sager vedrørende andelsboligforeninger.

En kreds af jurister der beskæftiger sig med insolvensret har i fællesskab – og med udgangspunkt i de konkrete sager – siden 2011 forsøgt at skabe en ny retsudvikling og at danne nye retskilder, der kunne afskære nødlidende andelsboligforeninger fra at få prøvet deres sager ved domstolene. Bestræbelserne fremgår eksempelvis af festskrifter, domme, og faglig litteratur fra bl.a. advokat og adjungeret professor Lars Lindencrone Pedersen, formand for Konkursrådet, professor Ulrik Rammeskov Bang-Petersen og funktionschef i Skifteafdelingen i Sø- og Handelsretten Mette Bøcher. Forfatterne refererer til hinanden og den finansielle sektors advokater henviser i vid udstrækning til disse nye ”retskilder” i processkrifter, avisartikler med videre.

Domme, festskrift, uddrag af lærebøger og processkrifter i sagskomplekset kan læses på www.ab-i-krise.dk og www.abikrise.dk.

Normalt tages en egenbegæring om konkurs til følge uden at kreditorerne på forhånd er underrettet herom, jf. konkurslovens § 22. Den inhabile skifteafdeling i Sø- og Handelsretten indførte på et tidspunkt i 2012 en ny praksis om at egenbegæring fra andelsboligforeninger ikke ville blive behandlet uden at inddrage panthaveren, - den finansielle koncern og dens mange advokater. Det siger sig selv, at dette skridt sammen med "den nye retsudvikling" har trukket sagerne i langdrag og bidraget yderligere til at underminere andelshavernes retssikkerhed. Andelshaverne, der er almindelige mennesker, er ikke i besiddelse af de samme økonomiske ressourcer til at føre alle disse sager ved domstolene som bankerne og realkreditlen, der har adgang til ubegrænsede økonomiske ressourcer.

I den nyeste 4. udgave af professor Mette Nevilles "Andelsboligforeningsloven" er der i 2012 tilføjet følgende nye uprøvede udsagn: "Retten til at fortsætte som lejere er knyttet til et **ejerskifte** og § 4 indtræder således ikke ifølge ordlyden ved kreditorforfølgnings-skridt som overgang til konkursbehandling, da der her ikke sker et ejerskifte."

Ifølge denne nytilkomne retskilde er andelshaverne hverken beskyttet af andelsboliglovens § 4 eller lov om leje under konkursbehandling, som ifølge den finansielle sektors advokater kan trækkes ud i årevis.

Vi vil på baggrund af ovenstående gerne stille nogle spørgsmål til besvarelsen af spørgsmål 73 BYB almindelig del 2012-2013.

(1) Det fremgår af besvarelsen at: "Andelshaverne er som udgangspunkt stillet som før konkursens indtræden med hensyn til de rettigheder og forpligtelser, de som andelshavere er tillagt, herunder med hensyn til brugsretten til deres bolig og forpligtelsen til at afholde boligafgift herfor."

Spørgsmålet er - bortset fra retten til at bo i en bolig og pligten til at betale for boligen - hvilke rettigheder eksempelvis i henhold til ABF's normalvedtægt har andelshaverne så fortsat under en konkursbehandling?

(2) Af besvarelsen fremgår: ”Afsigelsen af konkursdekret indebærer imidlertid ikke, at andelsboligforeningen ophører med at eksistere. Således står foreningens vedtægter fortsat ved magt, og andelshaverne mister ikke deres status som andelshavere.”

Hvordan skal det forstås? Ved et konkursdekretets afsigelse etableres vel en ny og fra skyldneren adskilt juridisk enhed, nemlig konkursboet? Er den tidligere enhed (foreningen) dermed ikke ophørt og uden ledelse?

Forholder det sig således i henhold til svaret, at foreningen – ved siden af konkursboet – kan indgå retlige dispositioner som fx at optræde som part i retssager eller indgå aftaler mv. uden om kurator eller skal svaret forstås således, at kurator tegner begge juridiske enheder og i givet fald på hvilket hjemmelsgrundlag?

(3) Af besvarelsen fremgår: ”Kurator overtager i den forbindelse den rolle, som foreningens bestyrelse – og i visse anliggender generalforsamlingen – havde indtil konkursens indtræden.”

Spørgsmålet er: hvilke dispositioner ligger fortsat hos generalforsamlingen?

Vi håber at udvalget vil se på de spørgsmål vi har rejst ovenfor og medvirke til at få afklaret den usikre retsstilling, der hersker på området.

Venlig hilsen

Lasse Larsen og Bent Schmidt-Nielsen
Forhenværende formand og næstformand i A/B Duegården, nu under konkurs

Kontaktoplysninger

Lasse Larsen, 60 70 63 43, lasselarsendk@gmail.com

Bent Schmidt-Nielsen, 26 85 68 64, bsn_cph@hotmail.com