

Hr. erhvervsminister Brian Mikkelsen  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Sebbelov, Ved Klosteret 12, 3. th., den 24. april 2017

Baggrund: AB Klostergaarden i konkurs

Kære Brian Mikkelsen

Mit navn er Lars Erik Sebbelov.

Jeg og min familie følger med interesse offentliggørelsen af detaljer om »[Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger](#)«, De har ladet nedsætte.

Vi er fuldt ud enige med Dem i det formålstjenlige i, at problemerne med de mange små og store konkursramte andelsboligforeninger bør kulegraves, således at de ansvarlige, for de store økonomiske tab og omfattende menneskelig deroute forbundet med konkurser, kan drages til ansvar.

Jeg har nøje læst kommissoriet, og jeg har noteret, at der ikke indgår repræsentanter med førstehåndsviden i Arbejdsgruppen, som kan fortælle ministeren om, hvad der er gået og fortsat går galt i de ganske mange små Oldekolle foreninger, der er på vej i konkurs, en udvikling som tidsmæssigt er sammenfaldende med de relativt få store andelsboligforeninger stiftet i perioden fra ca. 2005 og frem til 2009, som pt. er enten gået konkurs eller på vej i konkurs.

Det, synes jeg, er kedeligt.

Jeg er tillige bekymrede over Arbejdsgruppens sammensætning af eksterne eksperter, og habiliteten, eksperterne måtte mene at have i sådan et opdrag..

De nævnte interessenter Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation(ABF), FinansDanmark, FSR og Birgitte Grubbe er alle via profession tilknyttet virksomheder, som har tjent styrtende med penge på at medvirke til at stifte, finansiere, rådgive og administrere de »syge« foreninger, og jeg har en fornemmelse af, at Arbejdsgruppens medlemmer uvægerligt vil barsle med forslag, som vil føre til, at lovgivning De måtte fremsætte forslag om, risikere at rette smed for bager.

Der er ingen af de involverede eksperter, som har den mindste interesse i at pege på sig selv, som hoved- eller delårsag til balladen med konkursramte andelsboligforeninger. Tværtimod.

Slet ikke når andelshaverne ved høringen i retsudvalget om konkurslovens den 4. december 2012 blev udråbt til at være en flok ynkkelige spekulanter, som havde spekuleret og tabt.

Kendte personligheder, som advokat og medlem af folketinget Mette Reissmann, dommer Torben Kuld Hansen og professor dr. jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, var den gang enige om, at andelshaverne lå som de havde redt. En patetisk historie. Rammeskov Bang-Pedersen gik så vidt som til at betegne det danske system med andelsboliger som "et juridisk bombekrater". Han er siden i pressen citeret for at foreslår, at andelsboliger omdannes til ejerlejligheder, både af hensyn til andelshaverne og ikke mindst af hensyn til långiverne, hvis ærinde han går i denne sag.

Andelshaverne i nogle relativt få foreninger, som er i økonomisk krise, har over tid fået et meget blakket ry, det har taget lang tid at reparere på, når vi som fallenter er oppe mod formidabelt resursestærke modstandere, fordi andelshaverne søger at få en fair behandling på lige fod med andre borgere, som i det danske retssystem finder beskyttelse mod grove overgreb.

Kommissoriets arbejdstitel fortæller med versaler, at nogen har udpeget andelsboligforeningernes bestyrelser til at være uansvarlige, og at det er bestyrelsernes uansvarlighed, der skal sættes ind over for, i form af forslag til ny lovgivning fra Arbejdsgruppen.

På mig virker det lidt alla temaet i Kafkas »Processen«, når De, hr. minister, på forhånd udpeger en ganske lille gruppe af ganske almindelige mennesker til at være potentielle skurke, når samtidigt alle fødselshjælperne i skikkelsen af advokater, rådgivere, valuarer, de stats autoriserede revisorer, administratorer, retssystemet og sidst men ikke mindst de finansielle supermarkeders ledere åbenbart er frikendt for at have lod og del i de mange uheldige sammenbrud af andelsprojekter, vi står med i skrivende stund.

Jeg kan stå inde for, at der ingen andelshavere er, der har interesse i at lade deres foreninger gå neden om og hjem, hvis det på nogen som helst måde kan undgås. Andelshavere ønsker at bo under eget tag i et kollektiv.

Når en andelshaver beslutter sig til at tage et økonomisk opgør med kreditor, som det i øvrigt er alle andre borgere tilladt, så er en konkurs, helt sikkert den sidste udvej for økonomisk overlevelse.

----0000000----

Om end jeg er partsorienteret, fordi jeg med afsæt i Klostergaardens konkurs har ført og vundet en hel del principielle retssager, og fordi jeg fortsat fører en for alle andelshavere meget vigtig retssag ved Højesteret, som afgøres september 2017, så vover jeg at påstå, at stærke kræfter bagved FinansDanmark, hvilket vil sige Realkreditselskaberne og Bankerne, andelssektorens kreditorer, er hovedinteressent og primus motor bag ideen om, at en Arbejdsgruppe skal nedsættes netop nu med udsigt til aflevering af gode råd til ministeren inden folketinget går på sommerferie.

Dermed sendes et signal til Højesteret.

Hvad de gode råd om ændring af den nuværende lovgivning måtte være, kan jeg kun gisne om.

Men skal jeg vove det ene øje, vil jeg tro, at bortfald af Andelsboliglovens § 4 og Lejelovens § 7, den juridiske læres ønske om parallelitet taget i betragtning, vil være højt oppe på ønskelisten.

Men problemerne med andelsboligforeningerne ligger ikke i hverken Andelsboligloven, Lejeloven eller for den sags skyld i Realkredit- og Konkursloven.

Lovgivningen er hverken forkert eller utilstrækkelig i de nævnte love. Tværtimod.

Problemerne opstår først, når lovene ikke følges og håndhæves af de respektive parter, som har pligt til at kontrollere og efterse, at lovenes ord i tekst og tanke følges, som lovgiver har haft intention om, da lovene i sin tid blev vedtaget i folketinget.

Jeg kan opremse utallige eksempler på lovbrud i Bonanzaøkonomien med afdragsfrie lån, som rådede i tiden fra 2004 til 2009, hvor boligmarkedet boomed. Lovbrud var hverdag. Alligevel sås der i Finanstilsynet gennem fingrene med eksempelvis overbelåning af lejeboligejendomme og udbredt brug af derivater, når ejendommene overgik til andelsejendomme mod betaling af fuldstændig vandvittigt opskruede priser til sælger.

Eksemplet AB Klostergården, som Nordea ydede lån til, budgetterede med underskud på driften så langt, som øjet kunne se i efteråret 2007. Dette til trods ændrede det ikke ved, at advokat Niels Arthur Andersen og Nordeas repræsentant fuldhjertet støttede op om, at Lejerne kunne og skulle købe ejendommen og stifte en andelsboligforening med virkning fra 1. februar 2008.

Hvis økonomien svigtede, ville Nordea Bank støtte med en udvidelse af driftskrediten, som i februar måned 2008 var på 27 mio. kr. Bidragssatsen var 0,13 %

Nationalbanken var bekendt med fænomenet lokkelån, og advarede folketinget herom. Tilsvarende var Ulrik Nødgaard ([Nuværende direktør i FinansDanmark](#)) på vagt i Finanstilsynet. Han har utvivlsomt været klar over, at de finansielle supermarketers praksis ved udlån til nystiftede andelsboligforeninger, var ikke blot tvivlsom – men direkte ulovlig. Finanstilsynet reagerede ikke.

Jeg skylder at nævne, at 3 år og 3 måneder efter stiftelsen var AB Klostergården konkurs.

Andelshavene havde på den korte tid tabt et indskud på 25 mio. kr., samt en betalt merleje på henved 6,9 mio. kr. Selvom andelshaverne ikke hæftede solidarisk i tilfælde af konkurs, og kunne "nøjes" med tab af indskud, så har Nordea intet nævneværdigt tabt på foreningens konkurs.

Med skifterettes accept blev det tilladt kurator at trainere boets afvikling, som kører på 6. år.

Her står sagen i dag, når det ses bort fra, at kurator med pålæg fra dommer Henrik Rothe, Sø- og Handelsrettens præsident, pr. 1. december 2015 nødtvunget og uden forgående offentligt udbud, som kurator ellers var pålagt ved dom, fuldt belånt af Nordea, solgte foreningens eneste aktiv for 180 mio. kr. til ejendomsspekulanten Lars Leo Thylander, hvilket er en grov overbelåning, taget i

betragtning, at ejendommen er omfattet af Lejelovens almindelige bestemmelser om omkostningsbestemt leje iflg. Boligreguleringslovens § 5 stk. 1, hvorfor der ikke på sædvanlige vilkår kan tjenes tilstrækkeligt mange penge til at servicere en gæld af den nævnte størrelsesorden.

Det skal heller ikke glemmes at kurator Bo Lauritzen, tidligere landsdommer og ansat i skifteafdelingen under Sø- og Handelsretten, købte en tabsgivende reteswap til boet på 157,4 mio. kr.

Købet i juni 2012 af en 10 årig renteswap til konkursboet, ligger angiveligt uden for kuratorfuldmagtens rammer. Det har såvel skifteretten, som landsretten lukket øjnene for. Heller ikke Finanstilsynet har reageret på det underlige i, at et konkursbo indgår en ultra spekulative kontrakt.

Swappen er sidenhen på forunderlig vis forsvundet ud at boet, må jeg tro, idet hverken Lars Thylander eller kurator Bo Lauritzen vil kendes ved, at renteswappen er en del af Klostergaard-salget.

Lars Thylander er kendt for sammenbruddet af Victoria Properties, som kostede ham selv, banker og en del investorer ca. 500 mio. kr. i tab.

Nu excellerer Lars Thylander i "parkeringsordninger" for bankernes nødlidende ejendomsengagementer, hvor han selv og medinvestorerne næppe risikerer så meget som en krone.

Bankerne betaler gildet mod til gengæld at kunne tage et potentielt tab af bøgerne i håbet om, at der kommer bedre tider og bedre afkast.

Opskriften, AB Klostergården blev henholdsvis solgt til andelshaverne på, og nu metoden, der anvendes til at udsætte afslutningen af behandlingen af AB Klostergården/u konkurs længst muligt, er velkendt af advokater som Allan Thomsen, tidligere partner i advokatvirksomheden under navnet Grubbe, Nielsen & Thomsen. I dag ledes advokatselskabet af Birgitte Grubbe.

Efter en ganske omskiftelig karriere er Allan Thomsen tilbage på scenen, hvor han er Thylander behjælpelig med at fastholde andelshavere på boligafgift, selvom de er lejere.

Et helt nyt felt, advokat Thomsen excellerer i, er rådgivning om solvent opløsning af andelsboligforeninger.

Allan Thomsen reklamerer for, at andelshavere kan tjene mange penge ved at opløse deres forening og sælge ejendommen. Læs mere herom på linket <http://www.andelsboligforening.nu/blog/frivillig-oploesning-af-andelsboligforeningen.aspx>

En anden af de store aktører på andelsfronten er advokat Henrik Bræmer, som var inde over Klostergården frem til 31. maj 2011, hvor han blev afløst af kurator Per Aastrup Madsen, den første kurator i Klostergaard-boet. PAM blev afsat af Nordea, som indsatte advokat Bo Lauritzen.

Henrik Bræmer har stiftet utallige andelsforeninger i sin tid som partner hos Horten Advokaterne, han nødtvungent måtte forlade i 2011. Bræmer slog efterfølgende pjalterne sammen med en kollega fra Horten, med hvem han drev Advokatfirmaet 24B.

I tiden op til i dag har Henrik Bræmer stiftet blandt andet AB Trekanten og AB Strandvejskaréen.

For begge andelsboligforeningers vedkommende gælder det, at der er underbudgetteret på vedligehold og overbudgetteret på boniteten af ejendommens evne til at genere cashflow fra salg af andele og indtægter fra erhvervslejemål, ligesom nye lånetyper, F9 og F10 er taget i brug.

Et kuriosum i den forbindelse er, at advokat Mette Reissmann, MF for S, er medstifter af AB Strandvejskaréen, som helt klart er en forening med et stiftelsesgrundlag, som peger mod en konkurs, såfremt andelshaverne ikke kan leve op til betaling af betydeligt højere boligafgift, når de nuværende lånefaciliteter og driftskreditter løbende skal fornyes.

I skrivende stund har advokat Bræmer endnu en gang flyttet sin residens og har dannet nyt partnerskab med Henrik Qvist <http://www.abstiftelse.dk/?gclid=COLNzrKAvtMCFV4tGQodXt0ECA> med adressen Rådhuspladsen 55, som ses på linkene <http://www.qbadv.dk/> I det følgende referencer. <https://sites.google.com/site/trekantenv/> <http://www.abstiftelse.dk/stiftelsesliste>

Hvis Arbejdsgruppens medlemmer virkelig skal lære noget om, hvordan andelsboligstiftelse foregår, vil det utvivlsomt være meget lærerigt at inddrage kapaciteter som advokat Allan Thomsen og Henrik Bræmer, idet jeg ikke tror på, at advokat Nicolai Giødesen, som stiftede AB Duegården, vil stille op med sine håndgangne hjælpere, valuar Finn Malling og ejendomsmægler Richard Schmidt.

Ovenstående er en appetizer, som løfter sløret en kende, for så vidt angår aktører af forskellig professioner, der deltager i den store Bonanzaøkonomi, som andelsboligmarkedet pt. udgør, fordi der endnu en gang er optur, hvor alt er lovligt ind til det modsatte er bevist.

For FinansDanmarks medlemmer vil den sublime løsning af problemerne i andelssektoren være, at maksimalprisen slippes fri, at Adelsdelsboliglovens § 4 sammen med Lejelovens § 7 annulleres, hvorefter et helt nyt boligmarked med et enormt lånebehov vil være skabt på nul komma fem, hvilket vil være som manna fra himlen for banker med kostbar overskydende likviditet.

At en sådan udvikling til gengæld vil betyde, at de store byer, og i særlig grad København, vil skulle sige farvel til en ganske stor gruppe af beboere fra den lavere middelklasse, som af økonomiske årsager må flytte ud i byernes periferi, hvor prisen for at bo er overkommelig, er en ganske anden historie, som naturligvis skal tages med i betragtning, når Arbejdsgruppens arbejde skal konkluderes og fremmes til lovgivning.

Går det, som jeg frygter med Arbejdsgruppen arbejde, vil de finansielle supermarkeder være frikendt for at have udlånt midler imod gældende lov, og andelstanken på boligmarkedet vil være under hurtig afvikling.

Personligt mener jeg ikke, at danskerne kan være tjent med sådan en udvikling, som vil være ødelæggende for byernes befolkningsmæssige mangfoldighed.

Venlig hilsen, Lars Erik Sebbelov + 45 20410211



Bilag i form af 3 aktuelle artikler fra Politiken.

### **Eksperter advarer: Nye andelsforeninger har farlige lån**

Artikel i Politiken - dateret den 24. april 2017

<https://files.acrobat.com/a/preview/d1db2623-d0fe-405d-ad2d-535da926b8b1>

### **Frit valg på regnemaskinen gør andelsboligforening over 100 millioner mere værd**

Artikel i Politiken - dateret den 4. februar 2017

<https://files.acrobat.com/a/preview/033a0c32-e1b3-4d7e-876c-6fd86b6bc254>

### **Trines andelsboligforening er på vej mod konkurs: »Jeg er afklaret, men det er rigtig trist«**

Artikel i Politiken - dateret den 19. december 2016

<https://files.acrobat.com/a/preview/d59c0dc0-99f4-4ba4-a32c-20ce512b81f1>