

25. oktober 2011

Til  
Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter  
og  
Folketingets By- og Boligudvalg

### **Ang. Andelshaveres usikre retsbeskyttelse**

#### **Resumé**

Et stort antal overvejende ældre pensionister er ved at blive ribbet for deres opsparing og drevet ud af deres bolig af folk, der har lokket dem til at oprette en andelsboligforening. Loven eller retspraksis giver ikke andelshaverne beskyttelse herimod.

#### **Scenariet**

I mange ejendomme har der i de senere år udspillet sig følgende scenarium:

En advokat med ejendomsadministrationsforretning præsenterer ejendommens lejere for noget papirarbejde, der viser sort på hvidt, at lejerne vil gøre en god forretning ved at købe ejendommen, de bor i, og danne en andelsboligforening. I baggrunden er en valuar og et realkreditinstitut. Alle tre kan tjene store penge på at overtale lejerne til at indgå denne handel. Advokaten vil indkassere et betragteligt salær for stiftelse af foreningen, salærer i millionklassen fra realkreditinstituttet i forbindelse med belåningen af ejendommen, og han vil udvide sin ejendomsadministration med den nye andelsboligforening, valuaren vil indkassere et stort honorar for at skrive under på, at ejendommen er meget mere værd end det, den kan købes for, og realkreditinstituttet vil udvide sin markedsandel, sin indtjening og sine krediteksperter bonusgrundlag.

Lejerne undrer sig måske lidt over, at en ejendom kan købes billigere end dens valuarværdi, men det må jo være i orden, hvis realkreditinstituttet vil udlåne alle pengene. De undrer sig måske også lidt over, at de, da de er blevet forelagt alle detaljer, får en frist fra fredag aften til mandag morgen til at bestemme sig, altså et tidssegment, hvor det er vanskeligt at få uvildig økonomisk rådgivning, men det er jo pæne folk med pæne titler, der står bag projektet, så det er jo nok i orden. De fleste lejere tilslutter sig planen.

Så snart andelsboligforeningen er blevet dannet, råder administratoren bestyrelsen og generalforsamlingen til at iværksætte vedligeholdelsesarbejder, som der til andelshavernes overraskelse pludselig er opstået presserende behov for. Administratoren ville så kunne indkassere et nyt stort salær fra realkreditinstituttet for finansieringen af det arbejde, som han selv har anbefalet foreningen at sætte i værk. Andelshaverne er ikke klar over, at administratoren har denne returkommissionlignende ordning, da de også tilslutter sig første etape af denne plan. Den efterlader dem med en klækkeligt forøget gæld og en ejendom, hvis nyopdagede vedligeholdelsesbehov, der kun lige er taget hul på. Andelshaverne indser nu, at de slet ikke har råd til at vedligeholde ejendommen. I hvert fald ikke uden at firedoble den månedlige boligafgift.

Endelig opdager andelshaverne, at de af realkreditinstituttet er blevet belemret med en afsindig dyr lånekonstruktion, der hedder swap og er så uigennemskuelig at realkreditinstituttet næppe ville kunne forklare den. Men det gør man fra den side heller ikke noget forsøg på. Med et par års forsinkelse bliver swaplånet placeret på den rigtige måde i foreningens regnskab, hvilket udraderer andelsværdien. Alle, der i mellemtiden har købt andele af foreningen eller af andelshavere, sagsøger derefter sælgerne for overpris.

Når en andelsboligforening kommer i nød må den sætte den månedlige boligafgift op. Det affinder andelshaverne sig med indtil en vis grænse, fordi de antager, at merbetalingen vil komme tilbage som andelsværdi. Hvis det viser sig, at det stadig ikke løber rundt for foreningen, efter at den månedlige betaling er blevet fordoblet, mister andelshaverne håbet om at se merbetalingen igen som andelsværdi. Så kommer kravet om konkurs.

Før afstemning om konkurs sættes på generalforsamlingens dagsorden, spørger man realkreditinstituttet, om det er villig til at give en gældsnedskrivning. Det vil realkreditinstituttet ikke, men det vil gerne forhandle med foreningen om en anden løsning. Det går der syv måneder med, der kommer ikke noget brugbart ud af det, og fortvivlede andelshavere begynder at forære deres andele væk, når de ikke længere kan betale den forhøjede boligafgift.

Realkreditinstituttet har trukket forhandlingerne med andelsboligforeningen længe nok ud til, at den nye konkurs- og rekonstruktionslov er trådt i kraft, før foreningen beslutter at indgive konkursbegæring. Realkreditinstituttets indgiver lynhurtigt rekonstruktionsbegæring, som skifteretten tager til følge og afsætter foreningens bestyrelse. Andelsboligforeningens medlemmer tager skridt til at oprette en ny forening, til at varetage deres interesser.

### **Det centrale spørgsmål**

Det centrale spørgsmål er: Hvordan er andelshavernes retsstilling i tilfælde af andelsboligforeningens konkurs?

Ifølge andelsboligloven § 4, stk 1. har andelshaverne ret til at forblive som lejere i deres lejligheder. Der står ikke noget om lejefastsættelsen, men i forarbejderne "Andelsboliger", "Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeriet" fremgår det at lejefastsættelsen skal "svare til de almindelige regler i lejelovgivningen", altså omkostningsbestemt leje. Denne åbenlyse konklusion anerkendes ikke af realkreditinstituttet, hvis advokat fortæller andelshaverne, at huslejen efter konkurs kurs kan blive meget højere, endda højere end andelshavernes nuværende boligbidrag.

Som kunde i et pengeinstitut må man forvente, at pengeinstitutts rådgivning er redelig, også når der står store interesser på spil for pengeinstitutts. Det efterfølgende regnestykke er baseret på den antagelse, at realkreditinstituttets rådgivning er uredelig og, at andelshaverne efter en konkurs har ret til at vende tilbage til den omkostningsbestemte leje, de betalte før de blev andelshavere, og som de lejere, der ikke tilsluttede sig andelsboligforeningen, stadig betaler.

Hvis vi antager, at der er 125 andelshavere i en andelsboligforening, deres gennemsnitlige residenstid i ejendommen fra konkurstidspunktet er 12 år og den gennemsnitlig månedlige besparelse efter konkursen er 6.000 kr. vil den samlede besparelse for alle andelshavere ved at få halveret deres månedlige betaling være  $125 (\text{andelshavere}) \times 12 (\text{måneder}) \times 12 (\text{år}) \times 6000 (\text{besparelse}) = 108 \text{ mil. kr.}$ , og gennemsnitsandelshaveren sparer 864.000 kr.

Denne besparelse har andelshaverne ret til ifølge loven, og den må derfor betragtes som et privilegeret krav, som andelshaverne har på ejendommen. Det betyder groft sagt, at ejendommen ved salg eller tvangsauktion kan indbringe 108 mil. kr. mindre til kreditor end hvis andelshaverne ikke havde haft dette krav, og lejlighederne kunne renoveres og udlejes til markedspris. Der er ikke noget, der tyder på, at valuaren eller realkreditinstituttet har indregnet dette retskrav, da de vurderede ejendommen med henblik på belåning. Det ikke nyt, at boliglovgivningens lejerbeskyttelse begrænser beboelsesejendommens markedsværdi.

### **To forskellige måder at gribe sagen an på**

Jeg kender to eksempler på, hvordan realkreditinstitutter har grebet denne problematik an. Det ene er Realkredit Danmarks håndtering af AB Lyngby Søpark og det andet er Nykredits håndtering af AB Duegården. Det ene eksempel, Lyngby Søpark, kender jeg kun fra avisomtale, det andet, Duegården, kender jeg indefra som andelshaver. Det oven for anførte regnestykke er tilpasset forholdene i Duegården

Ifølge avisomtalen indgik Realkredit Danmark en overenskomst med andelshaverne i den konkurstruede AB Lyngby Søpark, der indebar, at andelshaverne kunne afskrive deres medlemskab og indskud i andelsboligforeningen og forblive som lejere i deres lejligheder til omkostningsbestemt leje, hvilket betød den leje, de betalte før andelsboligforeningen blev dannet. Realkredit Danmark respekterede altså andelshavernes retskrav på at kunne forblive som lejer til omkostningsbestemt leje, selv om konkurs blev undgået. Andelshavernes indskud (eller købesum) var i realiteten allerede tabt på grund af foreningens insolvens.

I et interview indrømmede Realkredit Danmarks kreditchef, at Realkredit Danmark kunne have et medansvar for AB Lyngby Søparks vanskeligheder, idet han sagde: "...der er ingen tvivl om, at buen i nogle tilfælde er blevet spændt for hårdt. Det har vi selvfølgelig lært af". (Politiken 8. juli 2011).

Helt anderledes forholder Nykredit sig til sådan en sag. Da AB Duegårdens bestyrelse henvendte sig til Nykredit med et ønske om gældsnedskrivning, var svaret en kategorisk afvisning og en udtalelse om, at "I er jo selv gået ind i det med åben pande". (Formandens referat på foreningens generalforsamling). Med hensyn til andelshavernes ovenfor beskrevne krav på ejendommen synes Nykredits holdning at være, at det betaler de nogle opfindsomme advokater for at hjælpe dem uden om.

Disse advokaters første bud på, hvorledes man kunne forsøge at unddrage andelshaverne 100 mil. kr. og konvertere dem til værdistigning i Nykredits pant, var at skræmme og true andelshaverne med at Nykredit ville udnytte konkursperioden til renovering af andelshavernes lejligheder for at maksimere ejendommens indtjening og

dermed dens markedsværdi. Det var underforstået, at andelshaverne var retsløse i konkursperioden, og det blev antydnet, at konkursperioden kunne vare lige så længe, som det tog, at afslutte Boje-Nielsens konkursbo (7 år). (Formadens referat). Løvrigt anerkendte de ikke andelshavernes retskrav på ejendommen.

Muligvis følte de sig ikke helt sikre på, at Nykredit via konkursboet kunne tiltage sig en ejers rettigheder over ejendommen uden at påtage sig en ejers forpligtelse, at give andelshaverne lejekontrakter til omkostningsbestemt leje. I hvert fald skiftede de taktik og valgte at satse på udnyttelse af konkurslovens nye tilføjelse om rekonstruktion, der ganske vist sigter mod at redde arbejdspladser. Andelsboligforeningen har en vicevært ansat og det vil en eventuel ny ejer af ejendommen nok også nøjes med.

Kan nogen forklare, at skifteretten har accepteret Nykredits begæring om, at en andelsboligforening bliver taget under rekonstruktionsbehandling under en lov, som er indrettet til at redde arbejdspladser? Det kan muligvis redde Nykredit fra at skulle foretage enorme nedskrivninger på deres selvforskyldt nødlidende låneportefølje til andelsboligforeninger eller udskyde tidspunktet herfor, men det redder ikke arbejdspladser. Rekonstruktionsloven er ikke ment som en redningspakke for pengeinstitutter, der herigennem kan fratage andelsboligforeninger retten til at gå konkurs og deraf følgende retskrav på at overgå til omkostningsbestemt leje.

Ved skifterettens andet møde i rekonstruktionssagen blev rekonstruktøernes rekonstruktionsplan fremlagt. Den vist sig at være en tillempet udgave af et tilbud fra Nykredit om tidsbegrænset betalingslempe, som foreningens generalforsamling tidligere havde afvist med stort flertal. Som alternativ til denne plan var tilføjet en plan, der gik ud på, at hver enkelt andelshaver kunne forhandle en individuel ordning med Nykredit. Sidstnævnte plan sigter alene mod at splitte andelsboligforeningen, ikke at rekonstruere den.

Efter at foreningens bestyrelse havde afvist at underskrive rekonstruktionsplanen med den begrundelse, at den ikke havde generalforsamlingens bemyndigelse hertil, blev den afsat af retten. Jeg troede, at den grundlovssikrede foreningsfrihed betød, at retten ikke kunne afsætte en foreningsbestyrelse, der ikke havde gjort noget ulovligt. Den ville jo tværtimod have gjort noget ulovligt, hvis den havde skrevet under på planen uden generalforsamlingens bemyndigelse.

Med rekonstruktionsmanøvren og rettens afsættelse af foreningens bestyrelsen har Nykredit opnået at lamme foreningen og sikret sig, at den ikke kan tage noget initiativ, som for eksempel at indkalde en generalforsamling. Hvis medlemmerne vil have et organiseret juridisk forsvar, må de danne en ny forening og samle penge ind til det formål. Foreningen er lammet, men ikke opløst. Den forhøjede boligafgift, som foreningen har fastsat, opkræves stadig.

Her står sagen nu, og foreløbig står der ti-nul til Realkredit Danmark på den etiske skala. Man kan få den tanke, at forskellen mellem de to realkreditinstitutters behandling af analoge sager beror på, at Realkredit Danmark har styr på sine låneengagementer, mens Nykredit ikke har det og handler i desperation. Nykredits igangværende helsidesannoncekampagne, hvor man med oven ud positiv

selvbeskrivelse forsøger at hverve kunder til Nykredit Bank, og det, at Nykredit udsætter sig for denne ekstremt ugunstige sammenligning, som en konkurrent har lagt op til, tyder på det samme.

**Opfordring til boligudvalget og boligministeren**

Jeg skal opfordre Folketingets boligudvalg og boligministeren til at iværksætte sådanne ændringer af love og/eller bekendtgørelser, at andelshaveres retsbeskyttelse bliver styrket. Dette kan ske ved

at andelsboligforeninger undtages for behandling efter rekonstruktionsloven, og

at andelshaveres ret til at forblive i deres lejligheder til omkostningsbestemt leje efter deres andelsboligforenings konkurs nævnes eksplicit i loven og træder i kraft fra konkursøjeblikket.

I øvrigt henviser jeg til min ikke enslydende henvendelse til Folketingets retsudvalg i samme sag: Retsudvalget. Alm. del. 2011/2012 bilag 26.

Med venlig hilsen

  
Hans Degn, mag. scient. Andelshaver i AB Duegården.  
Duevej 16, 4th, 2000 Frederiksberg