

Lars Erik Sebbelov

Til: min@evm.dk; brian.mikkelsen@ft.dk
Cc: morten.bodskov@ft.dk; joachim.olsen@ft.dk; hans.skibby@ft.dk; ida.auken@ft.dk; pelle.dragsted@ft.dk; rene.gade@ft.dk; karin.gaardsted@ft.dk; Anders.Johansson@ft.dk; lisbeth.poulsen@ft.dk; dorthelillemose@ft.dk; dfamgn@ft.dk; mogens.jensen@ft.dk; peter.kofod.poulsen@ft.dk; trine.bramsen@ft.dk; christina.egeland@ft.dk; bang.henriksen@ft.dk; naser.khader@ft.dk; rune.lund@ft.dk; carolina.maier@ft.dk; lisbeth.poulsen@ft.dk; zenia.stampe@ft.dk; lennart.damsbo-Andersen@ft.dk; kim.christiansen@ft.dk; merete.larsen@ft.dk; kirsten.normann.andersen@ft.dk; britt.bager@ft.dk; villum.christensen@ft.dk; kaare.dybvad@ft.dk; roger.matthisen@ft.dk; soeren.egge.rasmussen@ft.dk; andreas.steenberg@ft.dk; martin.henriksen@ft.dk; tilde.bork@ft.dk; michael.aastrup@ft.dk; nikolaj.villumsen@ft.dk; mette.reissmann@ft.dk; Kasper Westberg - Elmann Advokatpartnerselskab (kwe@elmann.dk)
Emne: Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger - afrapportering maj 2017 - dokumenterne inklusive denne mail er tilgængelige i de respektive udvalgssekretariater :-)
Vedhæftede filer: 06 10 Arbejdsgruppens afrapportering andelsboliger.pdf; Brev fra Lars Erik Sebbelov til erhvervsminister Brian Mikkelsen - med emnet Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger (002)....pdf; Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger - afrapportering maj 2017 - LES brev til EHV minisrer Brian Mikkelsen.pdf

Kære hr. erhvervsminister Brian Mikkelsen

Ærede folketingsmedlemmer med sæde i udvalg, hvor problematikken med de nødlidende og konkursramte andelsboligforeninger, som har rådet en del år, indgår i udvalgenes løbende arbejde.

Mit navn er Lars Erik Sebbelov

Min kone, Jette Sebbelov, og jeg, som bor i ejendommen Klostergaarden på Østerbro, har været aktive, for så vidt angår, at vi ved afgørelser i retssystemet har søgt at skabe fornøden klarhed vedrørende de fallerede andelshavers rettigheder, hvor der, selvom loven er klar, angiveligt blandt de lærde efter skifterettens eneste dommers afvisning af, at andelsboligforeninger har en retlig interesse i at gå konkurs, er opstået en vis usikkerhed om, hvornår en andelshaver bliver lejer, og på hvilke vilkår en tidligere andelshaver kan fortsætte som lejer i boligen, familien bor i, når andelsboligforeningen går - eller allerede for længst er gået konkurs.

Emnet »[at blive lejer](#)«, er en del af Arbejdsgruppens kommissorium at komme med oplæg til at skabe klarhed om, hvilket kan undre, når nu Højesteret til september skal tage stilling til netop dette spørgsmål.

Efter 7 års uafbrudt kamp i retssystemet er vi nået til Højesteret, hvor vi forventer en stadfæstelse af gældende lov, hvormed skal forstås, at min kone og jeg blev lejere fra og med konkursdekretet over AB Klostergaarden, som blev offentliggjort den 31. maj 2011, og at vi fra den dato og på lige fod med de gamle lejere i Klostergaard-ejendommen, derfor skal betale omkostningsbestemt leje - nærmere bestemt fra og med 1. juni 2011, hvilket fra dag ét blev os nægtet under påskud af, at kurator med brug af nogle prokuratorfif ville levere foreningen tilbage til andelshaverne, desuagtet kreditor ikke havde gjort indsigelse mod konkursen.

Deraf årsagen til et langt og byrdefuldt slagsmål i retssystemet.

----ooo0ooo----

Kære Brian Mikkelsen

Deres initiativ med at nedsætte en arbejdsgruppe til fastlæggelse af, hvilke regler der fremadrettet skal gælde for ansvarlig drift af andelsboligforeninger, er kommet meget på tværs af de principielle sager, min kone og jeg fører i henholdsvis Højesteret og i Københavns Kommunes Huslejenævn, hvor vi af Huslejenævnet, som gældende lov tilsiger, er tilkendt at bo til omkostningsbestemt leje i vores tidligere andelslejlighed, en afgørelse Udlejer har anket.

Vi har boet i ejendommen siden 1974. Min kone er barnefødt i ejendommen. Vi elsker ejendommen og føler os ikke som spekulanter, fordi vi gerne ville indgå i et kollektiv med mange af de andre beboere, vi har kendt i en menneskealder.

4 generationer boede i ejendommen indtil familiens grand old lady måtte flytte på plejehjem pga. Alzheimers sygdom.

----ooo0ooo----

Jeg har skrevet til Dem den 24. april 2017, angående kommissoriet De har givet til arbejdsgruppen bestående af kontorchef Line Nørbæk, Erhvervsministeriet (formand), underdirektør Lotte Pia Møllerup, FinansDanmark; Vicedirektør, advokat Kenneth Hedegaard, Nykredit, direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, advokat Birgitte Grubbe, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og chef for Offentlig Digitalisering og Bolig, Cathrine Munch Pedersen, Erhvervsstyrelsen, som følger i et kort uddrag:

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Formålet med arbejdet er at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor.

Arbejdsgruppen skal på den baggrund komme med konkrete anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for:

- Andelsboligforeningers bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeningen
- Ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne
- Stiftelse af en andelsboligforening
- Andelshavernes vilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4)

Arbejdsgruppen skal tage stilling til, hvorvidt anbefalingerne skal være af vejledende karakter eller lovfæstes, samt hvorvidt anbefalingerne eventuelt kun skal gælde for andelsboligforeninger af en vis størrelse. Uddrag slut.

Arbejdsgruppens medlemmer har ingen som helst ekspertviden om, hvordan optakten til en stiftelse af en andelsboligforening foregår, hvilket de vage formuleringer af anbefalinger i rapporten bærer præg af. Arbejdsgrupper har af bemeldte årsag ikke beskæftiget sig med årsagen til, at så mange andelsboligforeninger stiftet i tiden 2005 til og med 2008 er endt i økonomiske vanskeligheder. Dermed er årsagerne til de mange andelsboligforeningers økonomiske problemer ikke afdækket, hvilket jeg synes er en svaghed i kommissoriet.

Det kommer jeg tilbage til.

----ooo0ooo----

Det er evident at arbejdsgruppens indstillinger til ministeren vil have indflydelse på henholdsvis Højesterets 7 dommere, som er udset til at afgøre vores sag. Københavns Kommunes Ankenævns medlemmer vil også skele til arbejdsgruppens rapport, og Ankenævnet vil helt naturligt lade sig farve af, hvad flertallet i arbejdsgruppen, bestående af [FinansDanmark](#), underdirektør Lotte Pia Møllerup, de finansielle supermarkeder repræsenteret af Kenneth Hedegaard, Nykredit, og af ABF, [Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation](#), ved Jan Hansen og advokat Birgitte Grubbe, der for de 4 ud af 6 personers vedkommende kender hinandens arbejdsmetoder og baggrund endog rigtig godt, hvorfor der kan være tvivl om deltagernes uvildighed og habilitet, fordi de i vid udstrækning udfører betalte opgaver for de finansielle supermarkeder.

De, der læser rapporten, kan mellem linjerne læse, at andelshaverne er udpeget til at være skurken i misæren med de mange nødlidende andelsboligforeninger, og at kreditor - med ham de øvrige eksterne rådgivere - er frikendt for at have lod og del i katastroferne, som har ramt 1000vis af andelshavere i de store byer og i Udkants Danmark.

----ooo0ooo----

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

---ooo0ooo---

At der med meget kort respit varsles lovgivningsinitiativer om et emne, som pt. behandles i Højesteret og i Københavns Kommunes Huslejenævn er i min optik ikke fair play.

Om det er OK i forhold til Grundlovens rollefordeling af lovgivers og den dømmende magts arbejdsfordeling, ved at lovgiver bryder ind i en retslig tvist via offentliggørelse af forarbejde til fremadrettet lovgivning, ved jeg ikke.

Særligt, synes jeg, er initiativet uheldigt taget i betragtning, at der ikke i offentligheden er viden tilgængelig om, hvem det bagvedliggende er, der i 12. time har presset på for at overhale retssystemets afgørelser indenom?

Hvad er begrundelsen for, at det med ultra kort varsel er nødvendigt at opfordre ministeren til, på baggrund af en måske præfabrikeret rapport, som ensidigt er skrevet af et flertal af partsorienterede arbejdsgruppemedlemmer, som formulerer ønsker til folketinget om at gennemføre lovændringer, der ændrer på væsentligt punkter i gældende lov, uden at det på nogen som helst måde kan indfri almenveldets forventninger om, at sammenbrud i andelsboligforeninger ikke vil gentage sig.

Jeg kan kun gisne om, at [FinansDanmark](#) har været bekymret over, at min kone og jeg skulle få ret i Højesteret.

---ooo0ooo---

Den største trussel mod andelsboligmarkedet kommer fra systematisk overbelåning, som rapporten elegant undviger at gå i detalje med.

Overbelåning dannede og danner fortsat grobund for stiftelse af mange foreninger, som skulle have været stoppet pga. mangel på finansiering.

Nationalbanken har i 2010 skrevet om problemet, og den daværende erhvervsminister, Du kender :-), var, så vidt det er mig bekendt, den gang enig i Nationalbankens konklusioner.

Overbelåning og brug af derivater er generelt noget skidt at anvende over for menigmand, og inkonvertible trappelån egner sig overhovedet ikke til at finansiere andelsboligforeninger.

Siden 2010 er intet hændt. Finanstilsynet har været tavst som graven. [Ulrik Nødgaard](#), nuværende direktør i FinansDanmark, som havde vagten i Finanstilsynet i 2010, skal nok vare sin mund, og kreditorerne, som stod for overbelåningen, har som sådan kunnet fortsætte helt uden risiko for afklapsning, hvilket ses af de seneste stiftelser af Andelsboligforeninger. Det vender jeg tilbage til.

---ooo0ooo---

Overbelåning vil fortsætte i al fremtid, når konstaterbar overbelåning ingen konsekvenser har for institutterne, der med Nykredit i spidsen, praktiserer disciplinen til det perfekte, når lejlighed sig byder.

---ooo0ooo---

Indstillingerne fra arbejdsgruppen ændrer ikke ved, at ulykkerne i Oldekoldeforeningerne og de store foreninger i byerne, som før andelsboligforeningerne bliver stiftet, vil gentage sig, så længe der er smarte advokater og kyniske pengeinstitutter, der er villige til at teste om gældende lov håndhæves.

Når det er gået galt i en del store nystiftede andelsboligforeninger, er der - foruden store gevinster til de stiftende rådgivere - mindst 6 ingredienser, som skal være opfyldt:

1. En Udlejer der med mindst muligt varsel give tilbud til lejerne om overtagelse af ejendommen de bor i til en urimelig høj pris - såkaldt match af allerede aftalt pris ved salg til anden side.
2. En initiativgruppe der ikke har den mindste erfaring skabt om, hvordan man stifter og drive en andelsboligforening med overskud fra dag ét som målsætning.
3. En smart advokat med samt advokatens håndgangne revisor og byggeteknisk rådgiver, som alle har flair for at forføre en flok Lejere, der med julelys i øjnene ser frem til at bo billigt under eget tag.
4. At Lejerne, af advokaten som klarer alle problemer, bliver stillet i udsigt, at advokaten og hans håndgange folk vil arbejde på »no cure no pay basis«.
5. Et finansielt supermarked der med ekstremt lavt sat bidragssats tilbyder at ville belåne fast ejendom på basis af en underliggende valuarvurdering; der vil stille billig driftskredit til rådighed; og som til den del af Lejerne, der ikke har kontante midler, vil yde billige andelsboliglån med sikkerhed i andelsbeviset. Alt sammen er for nemheds skyld samlet i én pakke, som er uden konkurrence.
6. At der på stiftelsesmøderne deltager en kreativ valuar, der, for at skabe Bonanza eufori blandt Lejerne, er villig til at spå om ejendommens værdi og belåningspotentiale 5 til 10 år frem.

En del af de ovenstående ulykkesskabende ingredienser er til stede i optakten til den nystiftede A/B STRANDVEJSKARRÉEN, Strandvejen 16 B-C, Østerled 1 - 3 og Solvænget 2 til 4 på Østerbro, som meget nemt kan udvikle sig til et økonomisk mareridt for de nybagte andelshavere, hvilket en uvildig kender af stiftelsesoplæg vil kunne bekræfte. Jeg er i besiddelse af stiftelsesdokumentet, jeg i påkommende tilfælde vil stille til rådighed.

Advokaterne Qwist & Bræmer kan fortælle alt om denne forenings stiftelse, der følger opskriften for stiftelse af andelsboligforeninger, som kan ses på advokaternes hjemmeside.

<http://www.qbadv.dk/> Henrik Bræmer stiftede blandt andet AB Hostrups Have.

---ooo0ooo---

En af de medstiftende andelshavere i A/B STRANDVEJSKARRÉEN er advokat og m/f Mette Reissmann, kendt fra Luksusfælden, som i 2012 med stærke ord har klandret de økonomisk trængte andelshavere for at være nogle ynkkelige spekulanter, der ligger, som de har redt. Fru Reissmann er nu røget i den samme fælde, som så mange andre naive andelshavere før hende er fanget i. Jeg håber, fru Reissmann bjerges sig.

---ooo0ooo---

Hvis der virkelig er vilje i læserkredsen til at gennemføre lovgivning eller skrive indhold af cirkulærer, som kan dæmme op for tilsvarende katastrofer, der har ramt andelsboligmarkedet, så er der nogle simple værktøjer, der kan tages i brug, som følger.

- a) En andelsboligforening skal ved stiftelsen stille med en egenfinansiering på 15% af bruttokøbesummen, ligesom 75% af lejeboliglejerne i ejendommen skal overgå til at være andelshavere.
- b) Finansieringen af restkøbesummen skal ud over driftskreditter ske ved udstedelse af almindelige konvertible obligationslån med afdrag over minimum 30 år.
- c) Realkreditselskabet, som stiller obligationslånet til rådighed, må ikke være en del af det finansielle supermarked, der stiller driftskredit til rådighed for den nystiftede andelsboligforening.
- d) Banken eller et lignende institut, som stiller driftskredit til rådighed for andelsboligforeningens løbende drift, må ikke udlåne penge til andelshaverne med andelsbeviset som sikkerhed/pant.
- e) Der må ikke på noget tidspunkt i foreningens liv optages swaplån eller lignende.
- f) Der må ikke på noget tidspunkt i foreningens liv indgås rentetrappeaftaler som en del af foreningens finansiering.
- g) Bidragssatsen skal være fast de første 5 år. Derefter kan bidragssatsen reguleres op og ned hvert 3. år.

- h) De eksterne rådgivere skal hæfte for stiftelsesrådgivningen korrekthed i minimum 10 år.
- i) Andelsboligforeninger med mere end 25 andele skal føre dagligt regnskab - eventuelt kan revisoren, som opstiller årsregnskabet, stå for den daglige bogføring og opfølgning af budgetter.
- j) Andelsboligforeninger med mere end 25 andele skal indgå en administrations- og revisionsaftale med et velrenommeret selskab, som meget vel kan være en registreret revisor.
- k) Ingen andelsboligforening skal kunne stiftes på basis af budgetter, der viser de facto underskud eller overvældende risiko for underskud inden for de første 5 år at regne fra stiftelsesdatoen.
- l) Andelskronen må ikke være baseret på en valuarvurdering, men andelskronen skal være udledt af de sædvanlige nøgletal, som fremgår af den reviderede årsrapport, revisor har opstillet efter kostprisprincippet.

----ooo0ooo----

Jeg mener ikke, at den nuværende Lejelovs §7 skal ændres, som det ellers for den juridiske parallelitets skyld vil være nødvendigt at overveje i tilfælde af at Andelsboliglovens §4 bliver ændret.

Realkreditloven og Andelsboligloven kan med enkelte præciseringer fortsætte i den eksisterende udformning.

En præcisering af § 4 i Andelsboligloven, vedrørende andelshavernes overgang til at være lejere, som eventuelt betaler omkostningsbestemt leje på lige fod med restlejerene i ejendommen, når ejendommen er omfattet af reglerne herom^{**}, bør nok have en høj prioritet.

Præciseres reglerne for de fallerede andelshaveres overgang til at blive lejere på vilkår svarende til restlejerene ikke som nugældende lov tilsiger, vil konkursramte ejendomme, der bliver sendt ud på boligmarkedet, blive udsat for en voldsom spekulation til ugunst for hele boligmarkedet. Ref.: Thylander gruppens overtagelse af Klostergaarden. * Viktoria Properties.

Under alle omstændigheder bør der være parallelitet mellem Lejelovs §7 og Andelsboliglovens §4.

For de 3 loves vedkommende kunne det være fornuftigt at stramme og indskærpe de respektive myndigheders pligter til at føre tilsyn med at lovene overholdelse.

Særligt Finanstilsynet lader meget efter, for så vidt angår den finansielles sektors umådeholdende udlånspolitik, som alt for ofte er i strid med god praksis.

Sidst den var gal, måtte skatteyderne lægge ryg til at garantere bankerne lån og anden kredit i størrelsesordenen 400 mia. kr., som jeg husker tallet.

I den forbindelse bør det politiske styringselement nok se på fænomenet »[Parkeringsordning](#)«, som tages i brug, når de finansielle supermarkeder skal undgå hensættelser på engagementer i ejendomsmarkedet, der er nødlidende.

Ad ejendommen Klostergaarden, som blev solgt uden forudgående frit og åbent udbud, der i Sø- og Handelsretten var afsagt dom om skulle finde sted inden for en nærmere bestemt tidsramme.

Ejendommen blev under hånden solgt på vilkår, som blandt andet indikerer overbelåning, rentefrihed, bidragsfrihed og en eksorbitant driftskredit, forhold som Finanstilsynet normalt ville skulle skride ind over for.

Blandt de professionelle i ejendomsmarkedet betragtes salget af Klostergaarden som en »[Parkeringsordning](#)«.

Går det godt tjener den moderne ejendomsspekulant uden den mindste risiko en mindre formue. Går det skidt flyver brevduen tilbage til kreditor, som har sparet ganske mange penge i tiden, hvor det tvivlsomme pant var parkeret uden for bøjerne.

Keine Hexerei nur Behändigkeit 🙌😊

Tak for opmærksomheden.

Venlig hilsen, Lars Erik Sebbelov + 45 20410211

2 bilag.

- * Thylander gik ned med Viktoria Properties, men han har med sit vindende væsen overlevet som kreativ og mestbegunstiget ejendomsspekulant.
- * * Boligreguleringsloven og reglerne for omkostningsbestemt leje.

[Mail og dokumenter indlæses på de respektive udvalgs hjemmeside.](#)