

## Lars Erik Sebbelov

---

**Til:** Ketty Gammelgaard <Ketty.Gammelgaard@ft.dk>  
**Cc:** jetteSebbelov@hotmail.com; Kasper Westberg - Elmann Advokatpartnerselskab (kwe@elmann.dk)  
**Emne:** Kommissorium givet 8. februar 2017 - Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger  
**Vedhæftede filer:** mette reissmann byb alm. del 2012-13 spørgsmål nr. 73 - 1241621.pdf; Besvarelse af BYB alm. del spm 36.pdf; BYB, Alm.del - 2012-13 - Endeligt svar på spørgsmål 73 - Spm. om, hvilke....pdf; Orientering til visse beboere i ejendommen Skt. Michaelsgård - 09-04-2018.pdf; AB Engskoven i konkurs er solgt til Actius Aktieselskab - Lund Poulsen, Engskovvænget 92, 8541 Skødstrup indgiver protest over leje og vilkår.pdf

Kære Folkevalgte

For nyligt skrev et folketingsmedlem indigneret til mig efter en meningsudveksling, hvori jeg havde anvendt ordet stigmatisering i forbindelse med andelshavernes status i samfundet, som er under hårdt pres..

Lars Erik Sebbelov Nogle andelshavere er spekulanter, ligesom ejerboligejere er det. Hvis man ikke kan sige det, uden at skulle have græske betegnelser klistret på sig, så er der noget galt.

Naturligvis kan man generalisere og sige, at andelshavere er spekulanter. Det hører sig bare ikke til, at medlemmer af Folketinget, som ved bedre, deltager i stigmatiseringen af 220.000 hæderlige borgere.

----ooo0ooo----

Vedr. de foreslåede ændringer af Andelsbolig-, Leje- og Boligreguleringsloven m.m., så burde Folketingets medlemmer måske bruge lidt tid på at genlytte Høringen om andelsboligforeninger, der den 23. april 2013 blev afviklet på initiativ af By- og Boligudvalget.

----ooo0ooo----

Et kort resumé i det følgende til ny indtrådte Rosa Lund og de medlemmer af Folketinget, som ikke har tid til eller interesse i at læse de fulde vedhæftede indlæg med lix værdi på 55 ([lov tekst](#)), der i detalje beskriver, hvorfor de Folkevalgte begår overgreb ved at ændre på den eksisterende Andelsboliglov og Lejelov m.m., som erhvervsminister Brian Mikkelsen lægger op til i de 16 forslag, der er fremlagt for Folketinget om, hvordan der iflg. ministeren og FinansDanmark kan skabes redelig drift i andelssektoren.

Det siger sig selv at ministeren med overskriften til sine forslag, som udgangspunkt har en opfattelse af, at der foregår uredelig administration i landets andelsforeninger, hvilket hurtigt omsættes til en uværdig mistænkeliggørelse i fuld offentlighed af op imod 220.000 borgere med andelsbeviser, som helt utilbørligt bliver hængt ud politisk, i pressen og af karikaturtegnerne.



Fra nu og i løbet af de kommende måneder skal Folketinget behandle og vedtage en række nye love og regler på andelsboligområdet, fremsat af erhvervsminister Brian Mikkelsen.

----ooo0ooo----

Udgangspunkt, dvs. anklagen fra FinansDanmark, som ligger til grund for forslagene om at stramme op over for andelsboligforeningernes bestyrelser, er i bund og grund forkert.

Som det fremgik af Folketingets høring om andelsboligsektoren i november 2017, var der ingen eksempler på dårlig eller uansvarlig drift, som med ansvar kunne placeres på andelsboligforeningers bestyrelser.

Tværtimod.

Langt de fleste andelsboligforeninger er særdeles robuste og veldrevne, og foreningerne drives lige efter bogen.

Stribevis af retssager har vist, at de ansvarlige for problemerne i andelsboligsektoren, ikke er bestyrelsesmedlemmerne, men derimod rådgivere og kreditivere som helt uforståeligt går fri for enhver anklage i erhvervsministerens oplæg.

AB Bangsbohus og AB Duegården blev i 2013 forsøgt taget til brugeligt pant af deres kreditor, fordi kreditor enslydende mente, at driften af foreningernes aktiviteter var stærkt kritisabel og direkte årsag til konkurssituationen, de to foreninger var gerådet ud i.

Andelshaverne var aldeles uenige i Kreditors uunderbyggede krav om brugeligt pant, hvilket udløste en tur gennem retssystemet, indtil sagerne endte i Østre Landsret.

Østre Landsret modsatte sig at følge Kreditors krav om at tage ejendommene som brugeligt pant med henvisning til, at der i foreningerne beviseligt var tale om ansvarlig drift ud fra de rammer, der var opsat af kreditor.

Bestyrelserne havde ageret, som de skulle for at overholde loven, der siger, at bestyrelsen skal varetage alle kreditors interesser og tilsikre, at tab, tilknyttet vedholdende og uoprettelig underskudsgivende drift, oplyses tidligst muligt til alle de involverede parter, hvilket skal gøres for at fremme lovens ord om i tide - at begrænse risiko for yderligere tab.

At undlade at afslutte et uopretteligt og underskudsgivende engagement er for bestyrelsens vedkommende alvorligt ansvarspådragende.

----ooo0ooo----

Realiteterne er, at Andelskatastrofen er udløst af en lille håndfuld advokater, valuarer og administratorer, som med lokketoner har deltaget i og rådgivet om stiftelsen af de nødlidende og konkursramte andelsboligforeninger, hvilket de har tjent styrtende med penge på, og som for foreningernes vedkommende er hovedårsagen til de senere års hyppige konkurser i andelsboligsektoren.

Foreningerne havde bogstaveligt talt en maskeret dødsdom indbygget i dåbsattesten - AB Bankarot. Det vidste andelshaverne intet om.

Banker, realkredit og revisorer har, som det er alle bekendt, været dybt involveret i stiftelsen af nødlidende AB'er, og det kan undre, at erhvervsminister Brian Mikkelsen har lukket øjnene for blandt andet medlemmerne i FinansDanmarks aktive medvirken, når nu det står klart for enhver, at pengene til køb af de mange dårligt vedligeholdte eller helt nybyggede kædehuse og bofællesskaber - for en stor dels vedkommende er udlånt af de finansielle supermarkeder.

Selvom det ikke har skortet på anklager mod andelshaverne i retssager, ført af diverse finansielle kreditorer i retssystemet, så er ingen bestyrelse til dato dømt for uredelig drift.

Heller ikke bestyrelsen i Klostergaarden i konkurs, som af Nordea Bank med indsættelsen af top advokater, med alle midler og trusler om personlig ruin blev forsøgt draget til ansvar hele vejen til Højesteret, havde på nogen måde handlet uredeligt i tiden før og efter konkursen i maj 2011. Det har andelshaverne Højesterets ord for.

Bestyrelsen i Klostergaarden havde ingen anden udvej, når bestyrelsen på redelig vis skulle varetage alle kreditors interesser.

----0000000----

De eneste i Andelskatastrofen, hvis vandel ikke er prøvet for lovligheden af deres medvirken i katastrofen, er Realkreditlen, bankerne, de til bankerne affilierede institutter, advokaterne, administratorerne, og revisorerne, som har lavet forarbejdet til de færdige stiftelsespakker, og dertil for bankernes vedkommende finansierede boliglån, som i rette antal var nødvendige til køb af andelsbeviser, der kunne understøtte en besværlig stiftelsen, af de senere nødlidende andelsboligforeninger.

Folketingets medlemmer er naturligvis klar over, at alt i finanssektoren ikke er, som det burde være. Det kan der læses utallige historier i pressen om.

Ovenstående konklusion kan udledes af den netop vedtagne lex Roskilde Bank lov, som sikrer, at bankerne ikke kan udlåne penge til egne kunder, for at kunderne med de lånte penge kan købe bankens egne aktier.

Analog til den glimrende beslutning om den adfærdsregulerende lov ovenfor nævnt, bør Folketinget overveje, om det ikke var rimeligt, at banker forbydes at udlåne penge til andelshavere in spe, som har modtaget lånebevilling fra bankens realkreditinstitut eller fra et til banken på anden måde affilieret penge- eller realkreditinstitut af enhver art?

----0000000----

De "opstramninger" Brian Mikkels foreslår, vil stort set gøre det risiko- og ansvarsfrit for gengangerne af pengeinstitutter, rådgivere, administratorer, advokater, revisorer og valuarer at fortsætte deres samfundsskadelige virksomhed.

Den finansielle sektors risiko, som real- og banksektoren i forvejen tager sig godt betalt for, vil med de nye lovforslag lande dobbelt op hos andelsboligforeningerne og dermed hos gamle og nye andelshavere.

De nuværende regler om udbud af andelsboliger og ejendomsmæglerforeningens vejledninger herom er gode nok.

Men, når reglerne og andelsboliglovens forordninger ikke håndhæves, er det paradoksalt, at både domstole og politikere vælger at holde hånden over skadevolderne.

Jeg har vedlagt en uddybning af mine synspunkter.

Dog er der et særligt punkt, jeg gerne vil fremhæve nu, og det er det uafklarede spørgsmål om, på hvilket tidspunkt konkursramte andelshavere bliver lejere.

AB Klostergaardens andelshavere blev under konkursen af kreditor og kurator bevidst holdt fast på boligafgift og en skæbnesvanger uvished om fremtiden i 4 år og 5 måneder fra 1 juni 2011 til 1. december 2015. Konkursen blev afsluttet med en dom, som stillede krav til kurator om, at enten skulle boet leveres tilbage til andelshaverne, eller også skulle ejendommen sælges i fri handel.

Årsagen til nødvendigheden af en dom var den enkle, at kreditor sammen med kurator tjente styrtende med penge på enten at tilsidesætte loven, eller udtrykke tvivl om lovens fortolkning, og dertil udfordre lovens tekst i en sådan grad, at der undervejs i kurators bobehandling blev foretaget økonomiske handlinger, der tangerer svig.

Et eksempel herpå er fremhævet i den vedhæftede Klostergaard tidslinje.

Både her og i andre foreninger er det i realiteten sådan, at alle rettighederne, som andelshavere havde, under konkursen er suspenderet og overgået til kurator i bobehandlingstiden, bortset fra én ting: Pligten til at betale boligafgift, hvilket er et voldsomt incitament for kreditor til at bruge alle de smuthuller i loven, en opfindsom advokat med et godt netværk kan kreere for at trække boets behandling i langdrag.

Derfor bør Folketinget efter min opfattelse fastsætte regler om, at andelshaverne overgår til at blive lejere med omkostningsbestemt leje, når der foreligger et endeligt konkursdekret. Sådan er situationen i Norge.

Et lovkrav herom vil betyde, at kreditor vil tænke sig bedre om, når finansieringspakkerne, der lægges til grund for stiftelser af andelsboligforeninger, skal sammensættes med fokus stift rettet mod at sikre levedygtige foreninger.

De foreslåede regler om betaling af boligafgift i 6 år efter konkursen er et illusorisk virkemiddel, som kun hjælper til at bringe de tvangsindlagte andelshavere endnu længere ud i en personlig økonomisk katastrofe.

Reglerne vil alt efter konjunkturerne give kreditorerne incitament til at fastholde en konkurssituation i årevis, sådan som det allerede er set, at det kunne lade sig gøre i Klostergaard-sagen.

Tilsvarende er 10årsreglen om ansvar hos sælger, som har solgt for dyrt pga. fejl i beregningen af maksimalprisen illusorisk. Det viser Suste Bonnén sagen, som netop har kørt ved ØLD, hvor køber bliver snydt, så vandet driver, fordi sælger ingen penge har at betale med, ligesom valueren, som havde opvurderet andelsboligforeningens eneste aktiv, ejendommen, slap fri af anklagen, fordi retten godtog valuerens søforklaringer.

For borgerne, som er i økonomisk uføre, drejer det sig både om økonomi, om retssikkerhed og om lighed for loven.

Under konkursen, som konkursinstitutionen forvaltes i dag, er andelshaverne reelt retsløse og stavnsbundne borgere, der i tillæg til konkurskatastrofen for manges vedkommende må tåle, at de har mistet en livsopsparing.

I stedet for at sidde med op til 30årige lavtforrentede boliglån uden afdrag, som har sikkerhed i andelsbeviset, kommer fallenterne ofte til at sidde med højtforrentede forbrugslån, når sikkerheden i andelsbeviset er væk.

Forbrugslån er lån, der, som loven foreskriver det, typisk har en rente og afdragsprofil på 72 måneder, vilkår som ofte vælter de fallerede familiers økonomi i årevis.

Det er et aktivt valg, og i så tilfælde mod bedre viden, ifald Folketinget, på trods af mange yderst veldokumenterede advarsler, fortsat vælger at opretholde den retsløse tilstand for borgerne, som retstilstanden er nu, idet erhvervsminister Brian Mikkelsen, uden nogen indbygget løsning for de nuværende og kommende fallerede andelshavere, med sine anbefalinger om dobbeltstraf til alle fallerede andelshavere, vil gøre det om muligt mere uretfærdigt og utåleligt for rigtig mange børnefamilier og ældre fallenter at klare sig videre på fornuftig vis.

Min hustru og jeg håber meget, at de Folkevalgte ikke vil lade en sådan uret passere.

God læse- og arbejdslyst.

Venlig hilsen, Jette & Lars Erik Sebbelov  
Ved Klosteret 12, 3. th., 2100 København Ø