

Til medlemmerne i Interesseforeningen af andelshavere i A/B Duegården

24. februar 2012
J.nr. 19619-1

Sekr.:
Ninna Haastrup

E-mail:
ttc@homannlaw.dk

Advokater

Amagertorv 11
1160 København K
Tlf. (+45) 33 15 01 02
Fax (+45) 33 14 19 33
www.homannlaw.dk

Henrik Andersen (H)
Henrik Steen Andersen (H)
Jacob Steen Andersen
Solvejg Bosche
Kent Brixtofte (L)
Jesper Dreyer
Jens H. Elmerkjær (H)
Bent-Ove Feldung (H)
Nicolai Platzer Funder (L)
Suzanne Helsteen (H)
Gunnar Homann (H)
Bjørn Dilou Jacobsen (ph.d)
Sysette Vinding Kruse, dr. jur. (H)
Carsten Lang-Jensen (H)
Gregers R. Lauridsen
Jette Malberg
Jesper Seeger Perregaard (H)
Poul Helmuth Petersen (H)
Marie-Louise Pind
Elsebeth Rasmussen (H)
Hans Henrik Skjødt (H)
Gitte Skouby (H)
Lars Søndergaard (H)
Thomas Torré-Christiansen (H)
Jan Worsøe

Hermed skal vi på bestyrelsens vegne orientere foreningens medlemmer om bestyrelsens og vores arbejde med rekonstruktionen siden sidste orientering.

1. Boligafgiften

På den ekstraordinære generalforsamling den 9. januar 2012 blev det vedtaget at nedsætte boligafgiften til et beløb svarende til den omkostningsbestemte husleje, som betales af lejerne i A/B Duegården, og som vil skulle betales af andelshaverne i forbindelse med et (tvangs-)salg af ejendommen (ca. kr. 425 kr. pr. m²).

Formålet med denne beslutning var at fjerne Nykredit A/S' økonomiske interesse i at trække rekonstruktionen og en efterfølgende konkurs i langdrag.

Imidlertid beordrede rekonstruktørerne foreningens administrator til at fortsætte med at opkræve den hidtidige boligafgift. Denne ordre blev udstedt i deres egenkab af foreningens ledelse og var begrundet med, at forslaget var for "*usagligt og upræcist*" og ikke vedtaget med det fornødne flertal. Vi er uenige heri og vil søge denne tvist indbragt for domstolene.

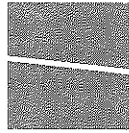
På denne baggrund har administrator fortsat med at opkræve den høje boligafgift. En administrator er til enhver tid underlagt ledelsens instruktioner.

Sagen er væsentlig. Boligafgiften kan som udgangspunkt ikke ændres under en konkursbehandling uden kurators accept. Kurator udpeges i realiteten af Nykredit.

En nedsættelse af boligafgift skal derfor være vedtaget under rekonstruktionen, mens generalforsamlingen stadig er øverste myndighed.

2. Rekonstruktionens ophør

På den ekstraordinære generalforsamling blev det endvidere vedtaget, at den fremlagte rekonstruktionsplan **ikke** skal danne grundlag for fortsatte rekonstruktionsforhandlinger.



Skifteretten har klart tilkendegivet, at generalforsamlingen fortsat var foreningens øverste myndighed, og at vedtagelse af rekonstruktionsforslaget krævede generalforsamlingens medvirken. Det var derfor interesseforeningens opfattelse, at generalforsamlingens forkastelse af rekonstruktionsplanen måtte medføre, at rekonstruktionen var udsigtsløs, hvilket efter loven har den konsekvens, at rekonstruktionen ophører og overgår til konkurs.

Der er fastsat et retsmøde i Sø- og Handelsrettens skifteret til den 29. februar 2012 til afgørelse af dette spørgsmål.

Den eneste mulighed for, at en igangsat rekonstruktion kan ophøre uden konkurs, er, hvis skyldneren bliver solvent under rekonstruktionen. I så fald vil hele rekonstruktionen blot ophøre og andelsboligforeningen træde i normal drift igen.

Rekonstruktørernes foreløbige reaktion på generalforsamlingens afvisning var derfor at hævde, at foreningen alligevel ikke er insolvent – og **således er i stand til at betale alle sine kreditorforpligtelser efterhånden som disse forfalder**. Denne påstand har interesseforeningen modtaget med lige dele undren og skepsis, idet foreningen med sin nuværende gæld, kun vil kunne løbe rundt med en yderligere boligafgiftsforhøjelse på ca. 4 mio. kr. årligt. Dette overslag er dog baseret på de senest kendte budgetter, idet rekonstruktørerne har afvist at give interesseforeningen indsigt i andelsboligforeningens aktuelle økonomi. Nykredit vil i sagens natur kunne gøre andelsboligforeningen "solvent" ved enten at meddele en væsentlig gældsafgivelse, rentenedsættelse eller henstand.

Solvensargumentet er i det hele taget helt udokumenteret. Trods interesseforeningens gentagne opfordringer om økonomisk indsigt er forblevet ubesvaret. Skifteretten havde meddelt rekonstruktørerne en frist til senest 23. februar 2012 at fremsende et processkrift herom til både skifteretten og interesseforeningens advokater. Fristen udløb i går, men endnu er intet modtaget.

I stedet har alle andelshavere fået omdelt en "Redegørelse for forløbet af rekonstruktionen i A/B Duegården" af 24. februar 2012. Heraf fremgår det blandt andet, at rekonstruktørerne nu alligevel anser rekonstruktionen som udsigtsløs og påtænker at træde tilbage, medmindre et flertal af andelshaverne beder dem om at fortsætte. Medmindre der sker en positiv udvikling i forligsforhandlingerne i den næste uge, så må det således forventes, at der afsiges konkursdekret over A/B Duegården på torsdag den 29. februar 2012. Se dog om forligsforhandlingerne nedenfor:

3. Forligsforhandlinger

Lørdag den 11. februar 2012 fik interesseforeningens advokat Bent-Ove Feldung en noget utraditionel henvendelse fra Advokat Allan Thomsen, der oplyste, at han var antaget af Nykredit A/S til "i al fortrolighed" og udenom rekonstruktørerne at forsøge at indgå et forlig i sagen. Interesseforeningens bestyrelse og advokater udbad sig et konkret tilbud at forholde sig til, men tilbuddet det egnede sig ikke til at nedfælde på skrift. Desuden måtte det nærmere indhold af henvendelse ikke offentliggøres. Efter en drøftelse med bestyrelsen indvilligede Bent-Ove Feldung i at deltage



i et kort møde med Allan Thomsen. Desværre blev der skitseret et meget ukonkret forslag, der omfattede opdeling af andelshaverne i A-andele og B-andele. Det var dog ikke klart, hvem der skulle i hvilken klasse og hvordan omkostningerne skulle betales. Det blev dog gjort klart, at det var helt udelukket, at et forlig kunne indeholde nogen form for akkordering, bortset fra at kunne gives henstand, der sandsynligvis ville føre til, at beløbene aldrig ville blive opkrævet. Noget bindende tilsagn herom ville Nykredit dog ikke give. Både bestyrelsen og advokaterne var enige om, at vi ikke skulle indgå "gentleman-aftaler" med Nykredit. Vi krævede derfor et juridisk bindende tilsagn, hvilket ikke kunne imødekommes.

Vi har efterfølgende bedt Allan Thomsen om at konkretisere forslaget om opdeling af andele i klasser, herunder spurgt til hvad formålet med dette egentligt er. Det er dog vores umiddelbare opfattelse, at det næppe er juridisk muligt at have flere andelsklasser med forskellige rettigheder og forpligtelser. I vores forligsudspil har vi dog lagt fokus på økonomien. Uden at kompromittere vores forhandlingssituation kan vi afsløre, at vores overordnede fokus er, at andelsboligforeningen ved en rekonstruktion skal have en **varig** løsning, hvorefter økonomien hænger sammen både med gældsafvikling og nødvendig vedligeholdelse af ejendommen, således at andele igen bliver salgbare. Dette har Allan Thomsen endnu ikke besvaret. Såfremt der foreligger et konkret tilbud, vil dette blive forelagt for interesseforeningens medlemmer og i sidste instans for generalforsamlingen i A/B Duegården.

I dag er der omdelt en redegørelse fra rekonstruktørerne, hvori der under pkt. 3 er refereret, at interesseforeningen har afvist et konkret forligstilbud med ny andels-haverstruktur. Dette tilbud *minder* om den løsning, der blev skitseret i fortrolighed, men det skal understreges, at det refererede tilbud **ikke** har været forelagt interesseforeningens advokater eller bestyrelse inden den udsendte redegørelse. I samme redegørelse trækkes tilbuddet imidlertid samtidig tilbage. Det er således decideret ukorrekt, når det påstås, at interesseforeningen har afvist dette tilbud. Dermed ikke sagt, at vi i givet fald ville anbefale det. Vi har ganske enkelt ikke haft lejlighed til at drøfte det.

København, den 24. februar 2012

Thomas Torr -Christiansen

Bent-Ove Feldung