

BECH-BRUUN

HASTER - VIGTIGT

Retten på Frederiksberg
Fogedretten
Howitzvej 32
2000 Frederiksberg

Carsten Ceutz

Partner

Sagsnr. 048797-0006 cac/

T +45 72 27 33 66

cac@bechbruun.com

7. maj 2013

Anmodning om overtagelse til brugeligt pant: Ejendommen matr.nr. 15 c Frederiksberg, Duevej 4-28 og Godthåbsvej 74, 2000 Frederiksberg

På vegne af min klient

Nykredit Realkredit A/S
CVR-nr. 12719280
Kalvebod Brygge 1
1560 København V

der i henhold til tinglyste realkreditpantebreve store 288.371.000 kr. og 9.000.000 kr. (**bilag 1 og 2**) og tingbogsudskrift af 6. maj 2013 (**bilag 3**) har pant i ejendommen

matr.nr.: 15 c Frederiksberg
beliggende: Duevej 4-28 og Godthåbsvej 74, 2000 Frederiksberg
tilhørende: Andelsboligforeningen Duegården

skal jeg herved begære Nykredit Realkredit A/S indsat som brugspanthaver i ejendommen, inklusiv tilbehør omfattet af tinglysningslovens § 37, jf. retsplejelovens § 588, stk. 1 med kortest mulige varsel.

Begæringen er begrundet i, at A/B Duegården på anden måde – jf. nærmere herom nedenfor – end betalingsmisligholdelse har misligholdt ovennævnte realkreditpantebreve.

Nedenfor følger redegørelse for misligholdelse, der berettiger til indsættelsen som brugspanthaver (1) samt begrundelse for, hvorfor indsættelsen som brugspanthaver undtagelsesvist skal ske uden forudgående orientering af A/B Duegården (2).

BECH-BRUUN

1. Redegørelse for misligholdelse, der berettiger til indsættelsen som brugspant-haver

1.1 Sagsfremstilling

A/B Duegården forsøgte med egen konkursbegæring i august 2011 at anmode skifteretten om at tage A/B Duegården under konkursbehandling, idet forhandlingerne med panthavere og långivere og Nykredit om finansiering af den fortsatte drift af ejendommen var mislykkedes. Nykredit begærede den 1. september 2011 rekonstruktion, hvilket i medfør af konkurslovens § 24 førte til skifterettens beslutning om at indlede rekonstruktionsbehandling frem for at tage andelsboligforeningen under konkursbehandling. I den forbindelse blev advokaterne Søren Aamann Jensen, Kromann Reumert og Lars Skanvig, Bruun & Hjejle udpeget som rekonstruktører og Poul Erik Olsen udpeget som tillidsmand.

Efter forgæves forsøg på dialog med andelsboligforeningens bestyrelse og andelsboligforeningens medlemmer besluttedes det fremfor gennemførelse af rekonstruktion at søge at dokumentere, at andelsboligforeningen var solvent, og ifølge udskrift af retsmøde den 6. juli 2012 konstaterede skifteretten, at betingelserne for en fortsættelse af rekonstruktionen ikke længere var opfyldt, da andelsboligforeningen var solvent, og rekonstruktionsbehandlingen ophørte og rekonstruktørerne og tillidsmanden fratrådte.

Nykredit er panthaver og långiver til A/B Duegården med følgende engagementer:

- CIBOR6 realkreditlån med 30 års løbetid, afdragsfrit til 30/6 2027, afdækket via renteswap. Oprindelig 30-årig renteswap DKK 288.000.000 med rente på 4,56 % de første 10 år, herefter 11 års trappetigning med 0,175 % årligt med start i 2017. Slutrente fra 2027 andrager 6,485 % frem til 31/3 2037. 5-årig fastrenteswap DKK 55.000.000 med rente på 4,45 % med udløb 31/12 2013.
- F2 tilpasningslån med 27 års restløbetid, afdragsfrit til 30/6 2019, renten er under rentetilpasning nu (forventet rente 0,65 %), bidrag 0. Afdragsfrihed.
- Anlægsloan, CIBOR6, med afdragsfrihed til 31/12 2013, hvor lånet forfalder. Rentenulstillet.
- Andelsboligkredit med årlig genforhandling. Rentenulstillet.

A/B Duegården har i strid med Nykredits nævnte finansieringstilsagn i december 2012 flyttet andelsboligforeningens administrationskonto fra Nykredit til en ny bank. Om baggrunden herfor henvises til Nykredits brev (**bilag 4**) af 5. december 2012 til A/B Duegårdens bestyrelse, og hvoraf det blandt andet fremgår:

"Nykredit har forstået, at A/B Duegårdens vedtægter for så vidt angår administrator, er på linje med den i medfør af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsatte normal vedtægt for en privat andelsboligforening. Heraf følger bl.a. at der, for at beskytte andelsboligforeningen mod uretmæssige beslutninger, er fastsat krav til, hvad administrator på andelsboligforeningens vegne skal kunne tegne for og være forsikret for, således at der ikke senere opstår tvivl om, hvorvidt administrator har truffet beslutning på egne vegne eller på andelsboligforeningens vegne.

BECH-BRUUN

I overensstemmelse med disse hensyn til beskyttelse af andelsboligforeningen mod uretmæssige beslutninger, meddelte Nykredit ved brev af 15. august 2012 i forlængelse af sit finansieringstilsagn af 19. juni 2012 bl.a.

"Med baggrund i at A/B Duegårdens samlede bestyrelse beklageligvis ikke har ønsket at drøfte foreningens udtrædelse af rekonstruktion med Nykredit og med baggrund i risikoen for uoverensstemmelser som følge af divergerende opfattelser i foreningen, ser vi os hermed nødsaget til at meddele nedenanførte procedure for betaling af foreningens udgiftsbilag.

Denne procedure vil være gældende, indtil der træffes anden aftale med bestyrelsen.

Regninger på over 5.000 DKK vil alene blive honoreret, hvis de er tiltrådt af samtlige medlemmer af foreningens bestyrelse. Regninger til offentlige myndigheder, terminsydelser samt forbrugsafgifter vedr. ejendommen er dog undtaget – disse skal blot tiltrædes af administrator.

Vi henleder opmærksomheden på, at kun regninger, der vedrører foreningens løbende drift, vil blive honoreret."

Nykredit har med ovennævnte tiltag på én og samme gang søgt at varetage egne men også andelsboligforeningens A/B Duegårdens interesser, således at der afprøves alle muligheder for at opnå værdi af andelsboligforeningens andelshaveres andelsbevis og ikke uberettiget skrives til insolvensbehandling med tab til følge for alle.

...

Nykredit skal imidlertid også med dette brev meddele, at hvis bestyrelsens løsningstiltag nævnt i mail af 28. november 2012 fra Lasse Larsen, indeholder tanker om at meddele beboerne i ejendommen, at der fremadrettet skal ske indbetaling af boligafgift for andelshaverne og leje for andelsboligforeningens lejere til en bankkonto i en bank, der ikke er Nykredit Bank vil vi gøre opmærksom på, at Nykredit vil anse sådanne og tilsvarende tiltag for at være uden for rammerne af det formål, andelsboligforeningen A/B Duegårdens bestyrelse har til at lede og drive andelsboligforeningen A/B Duegården, og at sådanne eventuelle dispositioner af Nykredit vil blive anset for at være en vanrøgt af det pant, Nykredit har i ejendommen tilhørende andelsboligforeningen A/B Duegården".

Ved indkaldelse af 11. marts 2013 indkaldte A/B Duegårdens bestyrelse til ekstraordinær generalforsamling den 21. marts 2013 med forslag om ændring af vedtægter, som det fremgår af vedhæftede **bilag 5**.

Jeg protesterede over for andelsboligforeningens bestyrelse på vegne af Nykredit mod generalforsamlingens vedtagelse af de foreslåede ændringer af vedtægter, idet jeg ikke fandt, de var lovlige og i hvert fald ikke var bindende for Nykredit. Brev af 21. marts 2013 vedhæftes som

BECH-BRUUN

bilag 6. Generalforsamlingen besluttede på dette grundlag at udskyde behandlingen af forslaget til ændring af vedtægter.

Den 8. april 2013 (**bilag 7**) indkaldte bestyrelsen til ordinær generalforsamling til afholdelse den 23. april 2013. Til behandling på den ordinære generalforsamling var stillet forslag om ændring af andelsboligforeningens vedtægter uændret i forhold til tidligere fremsatte forslag (bilag 5). Dagsordenen var tillige at behandle forslag til budget og årsregnskab (**bilag 8**).

På ny protesterede jeg på vegne af Nykredit mod de foreslåede ændringer til andelsboligforeningens vedtægter. Kopi af brev af 22. april 2013 vedhæftes som **bilag 9**.

På andelsboligforeningens hjemmeside (ab-duegaarden.dk) oplyste andelsboligforeningen den 24. april 2013, at de fremsatte forslag om ændring af vedtægterne på de væsentligste punkter var vedtaget med følgende stemmefordeling: 84 stemte ja, 8 stemte nej og 5 stemte blankt (**bilag 10**).

Samtidig offentliggjordes på hjemmesiden en redegørelse af 19. april 2013 (**bilag 11**), andelsboligforeningen har indhentet hos advokat Kasper Westberg.

Af denne redegørelses konklusion fremgår bl.a.:

"På ovennævnte baggrund er jeg, om end retsstillingen med afgørelsen U 2012.415 Ø måske kan siges at have forrykket sig til gunst for panthavere i den interesseafvejning, der må foretages, mest tilbøjelig til at mene, at det ikke vil være forbundet med noget ansvar for de enkelte andelshavere eller bestyrelsen som forslagstillere at vedtage de foreslåede ændringer."

Selvom advokat Kasper Westberg er blevet anmodet om vurdering af lovligheden af det forslag til ændring af foreningens vedtægter, der er vedhæftet som bilag 5, udtaler Kasper Westberg sig ikke entydigt herom i sin redegørelse.

1.2 Misligholdelse, der berettiger til indsættelsen som brugspanthaver

Af retsplejelovens § 588, stk. 1, fremgår:

"Misligholdes betalingsforpligtelsen i henhold til et pantebrev i fast ejendom, eller indtræder der anden væsentlig misligholdelse i henhold til et sådant pantebrev, kan pant-haveren ved fogedrettens foranstaltning overtage brugen af ejendommen med henblik på at få dækning for sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift."

Bestemmelsen er den seneste lovregulering af panthavers adgang til brugspant, som oprindeligt var fastsat i Danske Lov (1683 5-7-6 til 5-7-14).

Andelsboligforeningen har, som det fremgår ovenfor, vedtaget nye vedtægter, der bl.a. indebærer, at andelsboligforeningens medlemmer – modsat tidligere og modsat hvad der var gældende

BECH-BRUUN

for tidspunktet for Nykredits bevilling af ovennævnte engagementer til andelsboligforeningen – nu uden andelsboligforeningens bestyrelses godkendelse kan overlade brugen af sin lejlighed til, hvem andelshaveren ønsker, og på hvilke vilkår andelshaveren ønsker, ligesom andelshaveren kan opsiges sit medlemskab af andelsboligforeningen med seks måneders varsel.

Disse ændringer udgør – gør jeg gældende – en væsentlig misligholdelse af Nykredit Realkredit A/S' tingligt beskyttede rettigheder, og skal betragtes som *"anden væsentlig misligholdelse i henhold til et sådant pantebrev"*.

Baggrunden herfor er følgende:

Af Nykredits pantebrevs individuelle- og standardvilkår fremgår bl.a.:

"Nykredit kan uden varsel opsiges lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis:

- *ejendommen uden Nykredits forudgående samtykke udlejes for en leje, der ikke giver dækning for terminsydelserne på dette og foranstående lån,*
...
- *der sker helt eller delvist ejerskifte af den pantsatte ejendom,*
- *der gennemføres væsentlige ændringer i erhvervsdriften på ejendommen, herunder at arten og/eller omfanget ændres væsentligt,*
...
- *der i øvrigt foreligger omstændigheder, der efter Nykredits opfattelse vil forringe debtors evne til at opfylde sine forpligtelser efter låneaftalen.*

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR B

6. *Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.*

9. *Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:*

c. *hvis pantet, uden at der efter påkrav er stillet betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,*

f. *hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsøvertagelse."*

I relation til, hvad der forstås ved væsentlig misligholdelse af pant, når der ikke er tale om betalingsmisligholdelse, anfører Jens Anker Andersen, Brugeligt pant, 2. udgave 1994, s. 45 ff. bl.a.,

BECH-BRUUN

at anticiperet misligholdelse kan foreligge i et omfang, der berettiger panthaver til at få ejendommen udleveret til brugeligt pant med fogedrettens bistand, inden virkningen af den anticipe-rede misligholdelse indtræder.

Jens Anker Andersen anfører i samme værk under kap. V, under overskriften: "Brugeligt pant som beskyttelse mod ugunstige udlejninger og bortforpagtninger" på s. 31 bl.a.:

"Det er herefter klart, at det ved alle former for ejendomme er således, at panthaver-nes sikkerhed i større eller mindre omfang kan forringes ved, at der op til en tvangs-auktion foretages ugunstige udlejninger og bortforpagtninger af pantet. Ved parcelhu-se og ejerlejligheder behøver der endda ikke at være tale om lejemæssigt ugunstige udlejninger, idet enhver udlejning af sådanne ejendomme – der som nævnt normalt skal respekteres af auktionskøberen i en vis periode – i meget høj grad forringer ejen-dommens værdi. ..."

[Side 33]

"Befrygtes det, at pantedeбитор vil foretage udlejninger eller bortforpagtninger op til tvangsauktionen, kan dette bl.a. forhindres ved, at ejendommen tages til brugeligt pant, selv om dette dog normalt ikke er hovedformålet med at blive brugspanthaver."

I mine breve (bilag 6 og 9) til andelsboligforeningens bestyrelse har jeg bl.a. om konsekvenser-ne af de foreslåede ændringer til andelsboligforeningens vedtægter anført:

"Læst i sammenhængen må hensigten med det forslag til ændringerne af vedtægter-ne, som er refereret ovenfor, være, at en andelshaver – i strid med de eksisterende vedtægter og i strid med andelsboligforeningslovens regler og forudsætningerne jf. ovenfor – kan sikre sig ophør af sine forpligtelser over for andelsboligforeningen, ale-ne med et opsigelsesvarsel på seks måneder, og således uden at gøre sine forpligtel-ser over for andelsboligforeningen op.

Konsekvensen af de foreslåede ændringer kan således blive, at samtlige andelshave-re op siger deres medlemskab i foreningen, således at der ultimativt opstår en forening uden medlemmer.

Konsekvensen kan endvidere være, at de enkelte andelshavere forud for deres med-delelse om opsigelse på vilkår, som er særdeles byrdefulde for andelsboligforeningen, fremlejer, udlejer eller udlåner deres lejlighed – herunder bl.a. til andre andelshavere i samme ejendom – for herefter at opsiges deres medlemskab, således at der i andels-boligforeningen herefter er risiko for et betydeligt antal lokaler og i yderste konsekvens alle lokaler, der er udlejet, og uden at andelsboligforeningen har en hæftende andels-haver at indkræve betalinger hos for den del af andelsboligforeningens indtægter, der svarer til forskellen mellem, hvad der oppebæres for det enkelte lokale, og det, som andelshaveren efter gældende regler er forpligtet til at betale i boligafgift.

BECH-BRUUN

Når hertil kommer, at de foreslåede ændringer af vedtægter alene kan anses at tilsigte at varetage andelshavernes og ikke andelsboligforeningens interesse, er der efter min opfattelse ikke tvivl om, at de foreslåede ændringer ikke er lovlige; i det mindste i den forstand, at de ikke kan have nogen virkning for parter – herunder Nykredit A/S -, som andelsboligforeningen har indgået forpligtende aftaler med på tidspunktet for afholdelse af den varslede ekstraordinære generalforsamling."

og

"Af det med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling medfølgende materiale fremgår således blandt andet:

Bestyrelsens motivering for vedtægtsændringerne

"Der har til stadighed i foreningen været forskellige opfattelser af foreningens fremtidige bæredygtighed, og det er bestyrelsens opfattelse, at andelshaverne generelt skal have mulighed for at kunne opsigte deres medlemskab af foreningen, således at ingen er stavnsbundet i foreningen."

Udkast til årsrapport for 2012 - Note 14 Egenkapital - side 18

<i>"Tilgang nye andele, bolig nr. 119</i>	<i>31.800</i>
<i>Tillægsværdi ny andel</i>	<i>18.920"</i>

Udkast til årsrapport for 2012 – Administrator- og bestyrelsespåtegning - side 4

"Foreningen har afhændet 4 andele i perioden 1. januar – 7. marts 2013"

Den positive salgsværdi, der kan konstateres af note 14 samt den omstændighed, at der kan konstateres salg, dokumenterer, at alle andelshavere burde være i stand til at sælge deres andele."

Risikoen ved ugunstige udlejninger og bortforpagtninger og den heraf følgende forringelse af ejendommene er så åbenbar, at dette tillige med, at de foreslåede og nu vedtagne ændringer af andelsboligforeningens vedtægter ikke er gyldige og i det mindste ikke bindende for Nykredit, udgør en væsentlig misligholdelse af Nykredit Realkredit A/S' tingligt beskyttede rettigheder, at fogedretten skal efterkomme denne anmodning om at udlevere ejendommen til brugeligt pant til Nykredit Realkredit A/S.

De særlige hensyn, der må gælde til beskyttelse af panthavers retstilling, fremgår senest af A/B Odinsvej-sagen, hvor panthavers interesser gik forud for andelsboligforeningens (U 2012.415 Ø).

Andelsboligforeningen har med henvisning til redegørelse fra Kasper Westberg (bilag 11) alene søgt at afklare, om der var risiko for erstatningsansvar for andelshavere og bestyrelse ved ved-

BECH-BRUUN

tagelse af vedtægtsændringerne. Kasper Westberg har imidlertid ikke forholdt sig til eller argumenteret imod, at vedtægtsændringerne er en misligholdelse af Nykredit Realkredit A/S' tingligt beskyttede rettigheder. Hertil kommer, at de i redegørelsen nævnte afgørelser ikke har præjudikatsværdi for denne anmodning om brugeligt pant. Dette skyldes, at de afgørelser, som Kasper Westberg har refereret, adskiller sig betydeligt fra de faktiske forhold beskrevet ovenfor, derved:

- at enten havde vedtægterne for andelsboligforeninger, der er nævnt i afgørelserne, en opsigelsesadgang allerede inden bevilling af de pågældende lån,
- eller også havde vedkommende långiver ikke på anden måde – således som Nykredit har gjort det – sikret sig ret til at kunne foreskrive, hvem der skulle være medlemmer af den aktuelle andelsboligforening,
- eller også havde de pågældende andelsboligforeninger på tidspunktet for opsigelsernes meddelelse eller udløb sikret fuld dækning for deres panthavere eller kreditorer.

Når hele formålet med den vedtagne ændring af vedtægterne er et ønske om at undgå en stavnsbinding af andelsboligforeningens medlemmer – andelshaverne – på bekostning af andelsboligforeningen og andelsboligforeningens kreditorer, er det uændret den deklaratoriske regel, at et medlem – en andelshaver – trods meddelelse om udtræden hæfter over for andelsboligforeningen, indtil kreditors – Nykredits – fordring ophører. Nykredits fordring består og er ikke indfriet, hvorfor Nykredit må have en berettiget retlig adgang til via brugeligt pant at kunne beskytte sig mod, at Nykredits interesser tilsidesættes.

A/B Duegården har tilmed vist sine intentioner om fortsat misligholdelse ved i strid med Nykredits ovennævnte finansieringstilsagn i december 2012 at flytte andelsboligforeningens administrationskonto fra Nykredit til en ny bank.

2. Begrundelse for, hvorfor indsættelsen som brugspanthaver undtagelsesvist skal ske uden forudgående orientering af A/B Duegården

Anmodningen om indsættelse i ejendommen til brugeligt pant er ikke begrundet i betalingsmisligholdelse, hvorfor der i medfør af Retsplejelovens § 588 stk. 3, der har følgende ordlyd:

"Overtagelse til brugeligt pant ved fogedrettens foranstaltning som følge af betalingsmisligholdelse kan ikke ske, før der er forløbet 2 uger efter, at panthaver har givet pantsætter skriftlig meddelelse om, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af misligholdelsen."

ikke er krav om Nykredit Realkredit A/S' fremsættelse af påkrav om brugeligt pant til A/B Duegården.

Med hjemmel i Retsplejelovens § 589 stk. 4, der blandt andet har følgende ordlyd:

BECH-BRUUN

"Pantsætteren skal underrettes om eller tilsiges til forretningen vedrørende ejendommens overtagelse til brugelighed, medmindre retten undtagelsesvis finder, at afgørende hensyn tilsiger, at sagen behandles uden sådan meddelelse. Underretning eller tilsigelse af pantsætter sker normalt med et varsel på mindst 7 dage og skal forkyndes for pantsætter. Er der ikke givet pantsætter sådan meddelelse, skal rekvirenten efterfølgende snarest muligt underrette pantsætter om forretningens foretagelse, jf. stk. 3, 2. pkt."

skal jeg anmode fogedretten om, at forretningen for udlevering af ejendommen til brugeligt pant sker uden underretning.

Baggrunden herfor er, at følgende afgørende hensyn tilsiger, at meddelelse ikke sker:

- Som for andelshaverne i A/S Odinsvej-sagen, hvortil der ovenfor er refereret, gælder, at andelshaverne i A/B Duegården også via indgivelse af konkursbegæring har søgt at bringe beskyttelsen i Andelsboligforeningslovens § 4 i anvendelse, således at andelshaverne kan fortryde deres stiftelse og erhvervelse af ejendom og andele og blive lejere igen, til en forventelig lavere boligudgift end boligafgiften i andelsboligforeningen, nemlig husleje fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Nykredit A/S fik med begæring om rekonstruktion og efterfølgende dokumentation af, at andelsboligforeningen var solvent, afværget, at der skete salg af ejendommen i konkurs, og dermed at andelshavernes lejestatus indtrådte.
- Andelshaverne har nu via en selvbestaltet beslutning om ændring af A/B Duegårdens vedtægter til ganske andre lempeligere forpligtelser for andelshaverne end de, der gjaldt, da A/B Duegården søgte og fik finansiering hos Nykredit Realkredit A/S, uberettiget søgt igen at skyde genvej til lejestatus. Nykredit Realkredit A/S kan af de årsager, der er angivet straks ovenfor ikke søge vedtægtsændringerne ændret ved omstødelse, idet dette er med risiko for, at andelshaverne så netop opnår, hvad de søger, lejestatus. Nykredit Realkredit A/S er derfor henvist til, via overtagelse af ejendommen til brugeligt pant, at opretholde sine oprindelige i forhold til de på lånetidspunktet gældende vedtægter og Nykredit Realkredit A/S' følgende rettigheder overfor den enkelte andelshaver, og således forfølge den enkelte andelshaver med indsigelse om, at opsigelse af medlemsskab og uberettiget overlidelse af brug er væsentlig misligholdelse, der berettiger til eksklusion efter reglerne andelsboligforeningsloven, således at der kan ske gensalg af andele til et publikum, der efter Nykredit Realkredit A/S' efterretninger er rigeligt af, og som vil betale for erhvervelsen samt bo i A/B Duegården til den aktuelle boligafgift.
- En forudgående meddelelse til A/B Duegården forud for overtagelse af ejendommen til brugeligt pant må være forbundet med betydelig risiko for, at majoriteten eller samtlige af de andelshavere, der har stemt for vedtagelse af vedtægtsændringer, straks og inden overtagelse til brugeligt pant opsiges medlemsskabet af A/B Duegården og/eller i henhold til den foreslåede ændring af vedtægternes § 12 med teksten:

BECH-BRUUN

"En andelshaver har ret til helt eller delvist at fremleje, udleje eller udlåne sin lejlighed."

overlader brugen til en anden, således at det fulde tab for Nykredit Realkredit A/S som panthaver når at blive en realitet, inden overtagelse til brugeligt pant sker. Nykredit Realkredit A/S har overslagsmæssigt beregnet det årlige beløb, som A/B Duegården som følge heraf kan lide som tab på driftsindtægter til 3.893.425 kr.

- Endelig kan det bestemt ikke udelukkes, at andelshaverne, hvis meddelelse sker, påny vil indkalde til (ekstraordinær) generalforsamling og søge vedtagelse af yderligere misligholdende ændringer til tilsidesættelse af Nykredit Realkredit A/S' tingligt beskyttede rettigheder. At denne risiko er nærliggende fremgår af vedhæftede artikel (**bilag 12**) i Børsens Internetavis fra i går 6. maj 2013, hvor andelshavere fra A/B Duegården er refereret for at udtale:

"Da foreningen blev stiftet i 2007, betalte andelshaverne omkring 30.000 kr. for et andelsbevis. For dem, der har været med siden foreningens begyndelse, er der altså tale om et begrænset tab, hvis foreningen går konkurs. Andre er kommet til senere og har købt deres andelsbevis for et langt højere beløb. Blandt dem er Lasse Dahlberg, der i 2008 købte sin andelslejlighed for 1,25 mio. kr. Han har gjort sig til talsmand for det mindretal, der ønsker, at foreningen lever videre.

Han hæfter sig ved, at de nye vedtægter, som altså betyder, at andelshaverne kan forlade foreningen uden at hæfte for mere end andelsbeviset, kun er til medlemmernes fordel.

"Når man kigger på de nye vedtægter, så ligner det umiddelbart, at de har til formål at sikre, at det bliver Nykredit, der hænger på regningen, hvis foreningen kører ud over kanten," siger Lasse Dahlberg til Børsen Finans."

Nykredit Realkredit A/S vil selvsagt opfylde enhver panthaverforpligtelse efter overtagelse af ejendommen til brugeligt pant, herunder straks sende orientering til pantsætter mv., som Retsplejeloven foreskriver, ligesom Nykredit Realkredit A/S, hvis fogedretten finder det fornødent, vil stille sikkerhed.

A/B Duegårdens interesser tilsidesættes ikke ved, at der ikke sker meddelelse om forretningen til overgivelse til brugeligt pant, idet A/B Duegården, når overgivelse er sket fortsat, kan søge fogedrettens afgørelse herom prøvet ved kære.

Måtte fogedretten – mod min anmodning, jf. straks ovenfor – ikke finde grundlag for at gennemføre overgivelsen uden meddelelse, anmoder jeg om at blive orienteret herom, inden denne anmodning fremmes til forkyndelse, idet jeg sammen med Nykredit Realkredit A/S må vurdere, hvilke forholdsregler, der skal træffes for at imødegå den tabsforvoldende skade, der kan overgå Nykredit Realkredit A/S.

BECH-BRUUN

3. Dokumenter, der påberåbes

- Bilag 1 Pantebrev, pålydende 288.371.000 kr.
- Bilag 2 Pantebrev, pålydende 9.000.000 kr.
- Bilag 3 Tingbogsattest
- Bilag 4 Brev af 5. december 2012 fra Nykredit til A/B Duegårdens bestyrelse
- Bilag 5 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling af 11. marts 2013
- Bilag 6 Brev af 21. marts 2013 fra mig til A/B Duegårdens bestyrelse
- Bilag 7 Indkaldelse til ordinær generalforsamling af 8. april 2013
- Bilag 8 Materiale til ordinær generalforsamling
- Bilag 9 Brev af 22. april 2013 fra mig til A/B Duegårdens bestyrelse
- Bilag 10 Print fra A/B Duegårdens hjemmeside
- Bilag 11 Brev af 19. april 2013 fra advokat Kasper Westberg til A/B Duegårdens bestyrelse
- Bilag 12 Artikel i Børsens Internetavis 6. maj 2013.

Retsgebyr, 300 kr., vedlægges i check.

Med venlig hilsen

Carsten Ceutz

