

Til beboerne i AB Duegården

23. maj 2013

## **A/B Duegården – orientering om Nykredits anmodning til fogedretten om overtagelse af administration af andelsboligforeningens ejendom (brugeligt pant)**

Nykredit ønsker med dette brev at orientere om, at Nykredit via vores advokat har anmodet Retten på Frederiksberg, Fogedretten om overtagelse af administration af andelsboligforeningens ejendom efter retsplejelovens regler om brugeligt pant.

Brugeligt pant betyder kort sagt, at Nykredit for at sikre sit tilgodehavende overtager driften af ejendommen fra andelsboligforeningen. Overtagelsen påvirker ikke andelshavernes og lejernes rettigheder og pligter.

Nykredit ønsker med dette brev også at beskrive baggrunden for anmodningen.

Formålet er at søge en genopretning af andelsboligforeningens økonomi, således at andelsboligforeningens administration efterfølgende kan gives tilbage til andelsboligforeningens bestyrelse til fortsat drift som andelsboligforening.

I brev af 5. december 2012 til andelsboligforeningens bestyrelse resumerede Nykredit forløbet siden det solvente ophør af rekonstruktionsbehandlingen i Sø- og Handelsrettens skifteret den 7. juli 2012. Nykredit præciserede endvidere såvel de formelle som de økonomiske rammer for det fremtidige samarbejde og engagement. Nykredit gjorde i den forbindelse opmærksom på, at den af bestyrelsen foreslåede flytning af andelsboligforeningens konto for indbetaling af boligafgift og leje for andelsboligforeningens lejere til en bankkonto i en anden bank var uden for rammerne af det formål andelsboligforeningens bestyrelse har til at lede og drive andelsboligforeningen. Ikke desto mindre gennemførte bestyrelsen en sådan flytning.

Med breve af 21. marts og 22. april 2013 til andelsboligforeningens bestyrelse fremsatte vi via vores advokat indsigelse mod andelsboligforeningens bestyrelses forslag til generalforsamlingen om at ændre andelsboligforeningens vedtægter, blandt andet således:

- at den enkelte andelshaver med seks måneders varsel skal have mulighed for at opsige sit medlemskab af andelsboligforeningen og dermed sin forpligtelse til at betale boligafgift,
- at den enkelte andelshaver uden begrænsninger kan overlade sin andelslejlighed til benyttelse af andre med risiko for, at indtægten for denne benyttelse bliver reguleret som husleje og ikke en forpligtelse til at betale den boligafgift, der er nødvendig for andelsboligforeningens drift.

# Nykredit

Ikke desto mindre indstillede bestyrelsen de fremsatte forslag til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2013, og generalforsamlingen vedtog forslagene med stor majoritet.

Sideløbende hermed har Nykredit på baggrund af oplysninger fra andelsboligforeningens hjemmeside kunnet konstatere, at andelsboligforeningen endnu ikke har taget skridt til at sikre sig, at Frederiksberg Kommunes Huslejenævns pålæg af 25. marts 2013 om at efterse og reparere det varme brugsvandssystem efterkommes. Nykredit har anvist forslag til løsning af varmtvandsproblemet og tillige anvist yderligere indtægtsmuligheder ved forøgelse af erhvervsleje indtægter.

Nykredit er opmærksom på, at der på baggrund af andelsboligforeningens advokats, advokat Finn Jepsens, brev af 8. maj 2013 foregår drøftelser mellem Nykredit og andelsboligforeningen.


Dette ændrer imidlertid ikke ved, at de nu vedtagne ændringer af vedtægter alene varetager andelshavernes og ikke andelsboligforeningens interesser, og at de vedtagne ændringer efter vores opfattelse ikke er lovlige; i det mindste i den forstand, at de ikke kan have nogen virkning for Nykredit. Risikoen for ugunstige udlejninger og bortforpagtninger og nu manglende efterkommelse af Frederiksberg Kommunes Huslejenævns påbud omfattende de oprindelige lejere i andelsboligforeningen og den heraf mulige forringelse af ejendommene er så åbenbar, at dette udgør en væsentlig misligholdelse af Nykredits tingligt beskyttede rettigheder i henhold til pantet i andelsboligforeningens ejendom.

Derfor har Nykredit med ovennævnte anmodning til fogedretten om udlevering til administration set sig nødsaget til at sikre, at andelsboligforeningens ejendoms indtægter indgår, som de skal, og anvendes til ejendommens relevante og nødvendige udgifter, således at værdien af andelsboligforeningens ejendom ikke forringes. Når fogedforretning om overtagelse af administrationen er gennemført, vil der tilgå alle yderligere information. Overtagelse af administrationen udgør ikke et ophør af andelsboligforeningen, og ændrer ikke ved andelshaveres og lejerers forpligtelse til at betale som hidtil.

Med venlig hilsen  
Nykredit



Steen Munk  
Vicedirektør



Jan Jønsson  
Afdelingsdirektør