

Bestyrelsesmedlemmerne

Lasse Larsen

E-mail: lasselarsenk@gmail.com

Aksel Walløe Hansen

E-mail: awh@gfy.ku.dk

Bent Schmidt-Nielsen

E-mail: bsn\_cph@hotmail.com

Carsten Fentz

E-mail: carstenfentz@tdcadsl.dk

Lars Toft

E-mail: lt@smallcph.dk

Fælles e-mail: ab.duegaarden.200.f@gmail.com

Carsten Ceutz

Partner

Sagsnr. 048797-0006 cac/

T +45 72 27 33 66

cac@bechbruun.com

Administrator

Deas, v/ Per Holm

E-mail: pho@deas.dk

22. april 2013

## **Nykredit A/S' indsigelse mod forslag til vedtægtsændringer på ordinær generalforsamling i A/B Duegården, tirsdag den 23. april 2013, kl. 18.00**

Som advokat for Nykredit A/S retter jeg i forlængelse af mit vedhæftede brev af 21. marts 2013 henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse og andelsboligforeningens administrator.

Jeg kan konstatere, at de fremsatte forslag til ændring af andelsboligforeningens vedtægter er uændrede i forhold til de forslag, der var fremsat til behandling på den ekstraordinære generalforsamling den 21. marts 2013, kl. 19.00.

Følgelig er mine og Nykredits synspunkter i mit brev af 21. marts 2013 om:

- at de foreslåede vedtægtsændringer ikke er lovlige, og
- at de foreslåede ændringer ikke kan have nogen virkning over for parter – herunder Nykredit A/S – som andelsboligforeningen har indgået forpligtende aftaler med på tidspunktet for afholdelse af den varslede ordinære generalforsamling.

også uændrede.

Det nu fremsendte materiale har kun forstærket min opfattelse, at de foreslåede ændrede er ulovlige, og at vedtagelse udløser et ansvar for den bestyrelse, der fastholder ændringerne, samt de andelsboligforeningsmedlemmer, der vedtager disse.

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 opsiges 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.

En varetagelse af de enkelte andelshaveres privatøkonomiske forhold er ikke en lovlig eller berettiget opgave for andelsboligforeningen – eller andelsboligforeningens bestyrelse eller generalforsamling - idet eventuelle restancer eller manglende betalingsevne for andelshaverne skal løses som foreskrevet i andelsboligforeningslovens § 6b, der har følgende ordlyd:

*"Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.*

*Stk.2. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.*

*Stk.3. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.*

*Stk.4. Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.*

*Stk.5. Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.*

*Stk.6. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse.*

*Stk.7. Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.”*

eller via gældssanering eller lignende for den enkelte andelshaver.

Såvel andelsboligforeningslovens § 6b som gældssanering mv. indebærer, at andelshaveren hæfter for sine boligafgifter over for andelsboligforeningen, indtil ny andelshaver indtræder.

Som for andre boligformer, hvor brugeren selv eller i forening med andre har påtaget sig forpligtelser til at dække ejendommens udgifter, gælder, at brugeren har fordele og ulemper ved prisudsving, og at brugeren ikke kan opsig eller fortryde sine forpligtelser over for de kreditorer, der repræsenterer ejendommens udgifter.

Havde A/B Duegårdens andelshavere ønsket denne opsigelsesadgang, skulle beboerne have undladt at stifte andelsboligforeningen og fortsætte som lejere i ejendommen. A/B Duegårdens andelshavere har ved at vælge at stifte en andelsboligforening set mulighederne for at få en formuegevinst ved at blive boligejer. Fald i prisen på boligen, hvad dette end skyldes, kan og skal ikke løses ved, at boligens kreditorer lider tab, men ved at ejeren lider tab.

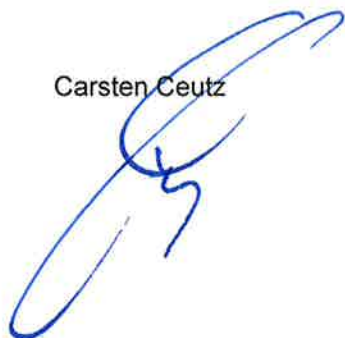
Den nu varslede og ikke lovlige opsigelsesadgang kan jeg således kun forstå som A/B Duegårdens andelshaveres forsøg på at komme tilbage til "gamle dage" forud for stiftelsen af andelsboligforeningen, og dette kan og må selvfølgelig ikke ske via en vedtægtsændring af en andelsboligforening, der har til formål at eje og administrere andelsboligforeningens ejendom på bedste måde. Administration på bedste måde må ske ved i A/B Duegården at få nye andelshavere, der kan og vil betale sine forpligtelser, og det kan og må ikke ske ved, at A/B Duegården hjælper andelshavernes rettigheder som lejere tilbage til andelshaverne.

# BECH-BRUUN

Denne fornyede henvendelse til Dem med dette brev sker således med opfordring til, at De foranlediger, at de foreslåede vedtægtsændringer tilbagekaldes og ikke gennemføres, idet det er min opfattelse, at De ved at gennemføre de foreslåede ændringer på den varslede generalforsamling pådrager Dem et erstatningsansvar for det tab, min klient, Nykredit A/S, måtte lide som følge af, at ændringerne gennemføres.

Med venlig hilsen

Carsten Ceutz

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller 'e' and 'u'.