

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/amg

T +45 72 27 33 66

F +45 35 25 98 66

cac@bechbruun.com

Administrator

Advokat Torben Winnerskjold

E-mail: tw@abel.dk

21. marts 2013

Nykredit A/S' indsigelse mod forslag til vedtægtsændringer på ekstraordinær generalforsamling i A/B Duegården, torsdag den 21. marts 2013, kl. 19.00

Som advokat for Nykredit A/S retter jeg henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse og andelsboligforeningens administrator.

Anledningen er, at jeg er blevet orienteret om, at andelsboligforeningens administrator, advokat Torben Winnerskjold, den 11. marts 2013 har indkaldt til ovennævnte ekstraordinære generalforsamling i andelsboligforeningen med forslag om ændring af selskabets vedtægter.

Jeg har også modtaget kopi af forslag til vedtægtsændringerne, og heraf kan jeg konstatere, at det er hensigten:

1. at ophæve vedtægternes § 5, stk. 1, 2. punktum, om mulighed for proratarisk hæftelse for andelsboligforeningens medlemmer, og i den forbindelse ændre vedtægternes § 27, stk. 4, således at enhver fremtidig forhøjelse af foreningens indskudskapital eller fremtidig personlig hæftelse kræver enstemmighed på generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer,
2. at ændre vedtægternes § 12 således, at det nu skal stå en andelshaver frit uden samtykke fra bestyrelsen eller begrænsninger at fremløje, udleje eller udlåne sin lejlighed,
3. at andelshaverne som noget nyt skal være i stand til at kunne opsiges deres medlemskab af andelsboligforeningen og opsiges deres brugsret til lejligheden i andelsboligforeningens lejligheder.

eningen med seks måneders varsel til den første i en måned, jf. nye vilkår i vedtægternes § 23. Samtidig stilles der forslag om, at en andelshaver selv kan bestemme, hvem en andel kan overdrages til.

4. at ændre majoritetskravet i medfør af vedtægternes § 27, således at enhver forhøjelse af boligafgiften nu kun kan vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og med mindst 2/3 flertal; altså en ændring fra eksisterende vedtægtsbestemmelse til kun at kræve almindeligt flertals-majoritet.

Andelsboligforeningsloven og den normalvedtægt for andelsboliger, der er udarbejdet i medfør af § 7, etablerer en juridisk struktur, der bl.a. indebærer, at der er et minimumskrav til antallet af stiftende medlemmer til en andelsboligforening på 1/3 af ejendommens lejere, og at kun de, som samtidig har brugsret til lokaler i andelsboligforeningens ejendom, kan være medlemmer af andelsboligforeningen, herunder at medlemskabet kun kan vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Endvidere indebærer den juridiske struktur, at en andelshavers forpligtelse over for foreningen kun kan ophøre, ved at andelshaveren deltager i en generalforsamlingsbesluttet proces, hvorefter andelsboligforeningen opløses, eller ved at andelshaveren via andelsboligforeningens bestyrelse sælger sin andel, således at der er en ny andelshaver, der indtræder og overtager den udtrædende andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Det er ikke i loven eller den nævnte juridiske struktur forudsat eller tilladt, at der skal være andre muligheder for en andelshaver til at udtræde af en andelsboligforening.

Læst i sammenhængen må hensigten med det forslag til ændringerne af vedtægterne, 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, alene med et opsigelsesvarsel på seks måneder, og således uden at gøre sine forpligtelser over for andelsboligforeningen op.

Konsekvensen af de foreslåede ændringer kan således blive, at samtlige andelshavere opsiges deres medlemskab i foreningen, således at der ultimativt opstår en forening uden medlemmer.

Konsekvensen kan endvidere være, at de enkelte andelshavere forud for deres meddelelse 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 andelsboligforeningen herefter er risiko for et betydeligt antal lokaler og i yderste konsekvens alle lokaler, der er udlejet, og uden at andelsboligforeningen har en hæftende andelshaver at indkræve betalinger hos for den del af andelsboligforeningens indtægter, der svarer til forskellen mellem, hvad der oppebæres for det

BECH-BRUUN

enkelte lokale, og det, som andelshaveren efter gældende regler er forpligtet til at betale i boligafgift.

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.

Henvendelsen 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

