

Retten på Frederiksberg



Den 3. juni 2013 kl. 09:00 blev fogedretten sat i Retten på Frederiksberg, Retssal K af retsassessor Tine Hammershøj Madsen.

Der blev foretaget FS J11-6373/2013

NYKREDIT REALKREDIT A/S

Kalvebod Brygge 1

1560 København V

mod

A/B Duegården

v/ formand Lasse Larsen

St. Karlsmindevej 103

3390 Hundested

og

A/B Duegården

v/ Nicolai Moll

Duevej 16, 6. sal

2000 Frederiksberg

For rekvirenten Nykredit Realkredit A/S mødte advokat Carsten Ceutz, som fremlagde begæring med bilag 1-12 samt processkrift af 29. maj 2013 med bilag 13-19 samt yderligere bilag 20 og 21.

For rekvisitus A/B Duegården mødte advokat Finn Lyng Jepsen, som fremlagde svarskrift af 31. maj 2013 med bilag A-N.

Advokat Finn Lyng Jepsen anmodede om, at sagen udsættes, således at rekvisitus får mulighed for tillige at føre administrator advokat Torben Winnerskjold som vidne.

Advokat Carsten Ceutz protesterede herimod.

Advokat Jepsen oplyste, at han tillige vil føre bestyrelsesformanden Lasse Larsen samt yderligere et bestyrelsesmedlem, som begge er mødt, som vidner.

Advokaterne havde lejlighed til at komme med deres synspunkter.

Fogedretten besluttede at sagen behandles i dag uden udsættelse på afhøring af administrator.

Parterne nedlagde påstande.

Rekvirenten nedlagde påstand om som panthaver at overtage ejendommen matr. Nr. 15 c Frederiksberg, beliggende Duevej 4-28 og

Godthåbsvej 74, 2000 Frederiksberg til brugelig pant.

Rekvisitus nedlagde påstand om, at rekvirentens begæring ikke tages til følge.

Rekvirenten forelagde og dokumenterede sagen.

Der blev afgivet forklaring behørigt formånet af Lasse Larsen.

Lasse Larsen forklarede, at han er formand for andelsboligforeningens bestyrelse. Det har han været siden maj 2011. Foreningens problemer med vandrørene er et gammelt problem, som rekonstruktøren også var bekendt med, uden at der blev gjort noget ved det. Bestyrelsen har indhentet tilbud på opsætning af vandvarmere i lejlighederne. Det vil koste ca. 50.000 kr. pr. lejlighed. Frederiksberg kommune har imidlertid meddelt, at det kræver en dispensation at opsætte vandvarmere, som foreningen ikke skal forvente at få. Bestyrelsen har også undersøgt andre løsninger og er blevet anbefalet at udskifte alle rørene på en gang. Der er blevet målt legionella bakterier i rørene i et omfang, som har krævet, at der skulle gøres noget. Derfor har bestyrelsen sørget for, at rørene er blevet skyllet igennem.

Foreningen foretog bankskifte omkring årsskiftet 2012/2013. Årsagen hertil var, at Nykredit Bank forlangte, at alle bestyrelsesmedlemmer skulle underskrive betalingen af regninger større end 5.000 kr., hvilket var umuligt at administrere i bestyrelsen. Dertil kom, at Nykredit Bank ikke ville acceptere betaling for bestyrelsens rådgivere herunder advokat. Nykredit var orienteret om bankskiftet allerede i december 2012.

Forslaget om ændring af vedtægtens § 12 blev trukket tilbage og aldrig gennemført. Det kræver således fortsat bestyrelsens godkendelse at udleje. Ændringen af vedtægtens § 23 har ikke medført, at nogen har opsagt deres medlemskab.

Der er ikke regninger, som ikke bliver betalt og der foretages al den vedligeholdelse, som der er penge til.

Bestyrelsen anser det ikke for et problem, at sælge en andelsbolig i foreningen. Der plejer at være købere.

Sagen procederedes.

Fogedretten afsagde

Kendelse

Efter parternes anbringender lægger fogedretten til grund, at der ikke er en betalingsmisligholdelse, som kan danne grundlag for rekvirentens overtagelse af ejendommen til brugelig pant, jf. retsplejelovens § 588.

Spørgsmålet er herefter, om der foreligger anden væsentlig misligholdelse, som bevirker, at rekvirenten kan overtage ejendommen til brugelig pant efter reglerne i retsplejelovens kapitel 54.

Rekvirenten har gjort gældende, at følgende forhold kan begrunde brugelig pant:

1. Andelsboligforeningens bankskifte,
2. Ændringen af vedtægtens § 23,
3. Pålæg fra huslejenævnet om vedligeholdelse af ejendommens vandværk og
4. Den forestående generalforsamling den 4. juni 2013, hvor der er stillet forslag om foreningens opløsning og udmeldelse af likvidator til salg af ejendommen.

Rekvisitus har protesteret herimod.

Ad punkt 1: Den omstændighed, at andelsboligforeningen har oprettet en konto i et pengeinstitut til håndtering af foreningens løbende indtægter og udgifter uden i forvejen at have aftalt det med rekvirenten som pantgiver, er ikke en væsentlig misligholdelse, som kan begrunde brugelig pant.

Ad punkt 2: Ved ændringen af foreningens vedtægt § 23 er der skabt mulighed for, at andelshaverne kan opsiges deres medlemskab af foreningen med den virkning, at andelen overtages af foreningen til 0 kr. inkl. forbedringer, og at foreningen har ret til at sælge andelen til tredjemand og bestemme vilkårene herfor. Da der ikke herved findes større risiko for, at foreningen vil miste sine medlemmer, og det tillige er oplyst, at ingen p.t. har udmeldt sig, og at andelene forholdsvis nemt kan sælges, finder fogedretten ikke, at vedtægtsændringen udgør en væsentlig misligholdelse, som kan begrunde brugelig pant.

Ad punkt 3 og 4: Det fremgår af sagen, at foreningen har haft et driftsunderskud hvert år fra stiftelsen i 2007, som nu er akkumuleret til i alt ca. 12 mill. kr. Foreningen kører stadig med driftsunderskud, og der er ikke flertal for at forhøje boligafgiften, hvilket synes at være nødvendigt for at skabe balance på driften. Driftsgælden og det løbende driftsunderskud bevirker også, at der ikke er penge i foreningen til at gennemføre den nødvendige vedligeholdelse af ejendommen. Det har betydet, at foreningen har fået pålæg fra Frederiksberg Huslejenævn den 25. marts 2013 om at efterse og reparere det varme brugsvandssystem inden den 1. juni 2013. Det er ikke sket, og der er ikke konkrete planer om, hvordan eller hvornår det vil ske, eftersom der ikke er penge i foreningen hertil.

Bestyrelsen har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 4. juni 2013, hvor der er stillet forslag om foreningens opløsning og valg af likvidator, som skal sælge foreningens ejendom. Foreningen er eneste debitor for gælden til rekvirenten, og en opløsning af foreningen vil derfor have alvorlige konsekvenser for betalingen af pantegælden og drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne på ejendommen og dermed også pantesikkerheden.

Fogedretten finder på baggrund af punkt 3 og 4, at der foreligger væsentlig misligholdelse – eller for så vidt angår punkt 4 i hvert fald nærliggende risiko for væsentlig misligholdelse – af rekvirentens pantesikkerhed. Da endvidere de øvrige betingelser for brugelig pant er opfyldt, herunder at ejendommen afkaster indtægter i form af lejeindtægter og boligafgifter, jf. også FM 2010.74, tager fogedretten rekvirentens påstand til følge, jf. retsplejelovens § 588.

Spørgsmålet om sikkerhed blev drøftet, jf. retsplejelovens § 590.
Parterne var enige om, at sikkerheden bør fastsættes til 20 mill. kr. og
kan stilles i form af en bankgaranti fra Nykredit Bank A/S.

Sagens omkostninger er fastsat ud fra et skøn over rekvirentens
omkostninger til advokatbistand samt retsafgift.

Derfor bestemmes:

Rekvirenten Nykredit Realkredit A/S overtager ejendommen matr. nr.
15 c Frederiksberg, beliggende Duevej 4-28 og Godthåbsvej 74, 2000
Frederiksberg til brugelig pant, på betingelse af at rekvirenten senest
den 5. juni 2013 stiller sikkerhed stor 20 mill. kr.

I sagsomkostninger skal rekvirentens A/B Duegården inden 14 dage til
rekvirenten betale 25.000 kr. plus moms 6.250 kr. samt retsafgift 300 kr.
i alt 31.550 kr.

Fogedretten hævet.

Tine Hammershøj Madsen