



Andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg fik i Højesteret medhold i, at foreningen opfylder betingelserne for at gå konkurs. Foto: Scanpix/Nikolai Linares

Andelsboligforening kan gå konkurs

Højesteret har ændret en kendelse fra Østre Landsret, så andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg kan få lov at opgive.

JURA

Af Lars Møgelvang Hansen

Advokat

Lou Advokatfirma

RANDERS: Højesteret har netop afsagt kendelse om, at andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg kan få lov til at gå konkurs.

Dermed har Højesteret omgjort en tidligere kendelse fra Østre Landsret og afsluttet en flerårig tvist mellem andelsboligforeningen og det realkreditinstitut, der har belånt ejendommen.

Andelsboligforeningen har siden sin stiftelse i 2007 kæmpet med økonomiske problemer, og foreningen besluttede derfor i 2013 at indlevere en begæring om konkurs. På det tidspunkt skyldte foreningen realkreditinstituttet væsentligt mere, end ejendommen var værd.

Ejendommen på Frederiksberg blev købt i 2007 for 350 millioner kroner, og budgettet for den nystiftede andelsboligforening var blandt andet lagt an på, at lejerne skulle blive til andelshavere, hvilket ikke skete i det forventede omfang. Da ejendommen samtidig var finansieret med trappelån og en renteswap, blev gælden - og dermed boligafgiften - blot større og større, så den nu udgør et beløb i størrelsesorden 500-600 mio.

Realkreditinstituttet har hele tiden modsat sig en konkurs, fordi dette i realiteten ville betyde, at andelshaverne ville blive frigjort for ansvaret for gælden til realkreditinstituttet.

Betingelser for konkurs

I henhold til Konkurslovens § 17 er det en betingelse for at gå konkurs, at en skyldner er "insolvent", hvilket er tilfældet, hvis skyldner "ikke kan opfylde sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, medmindre betalingsudygtigheden må antages blot at være forbigående".

Insolvens antages - jf. samme lovs § 18 - i almindelighed "at foreligge, hvis skyldneren erkender at være insolvent".

Herudover gælder der et grundlæggende - ulovbestemt - krav om, at den, der indgiver en

konkursbegæring, skal have en individuel, væsentlig interesse ("retlig interesse") i, at skyldnerens bo tages under konkursbehandling. En konkursbegæring skal således afvises, hvis den ikke har et fornuftigt og rimeligt formål.

Både kravet om retlig interesse og insolvens blev prøvet i Højesteret.

Retlig interesse

Højesteret lagde til grund, at den aktuelle situation i andelsboligforeningen var, at der ikke var balance mellem indtægter og udgifter, at der ikke var midler til at udbedre vedligeholdelsesefterslæbet, herunder udskiftning af rør, renovering af klimaskærmen og rensning af varmtvandsrør for legionella-bakterier, og at gælden ville være stigende i de næste mange år.

Højesteret lagde herudover til grund, at foreningens aktiver ikke kunne dække gælden, og at foreningen ikke havde kunnet opnå en løsning med kreditorerne.

Under disse omstændigheder fandt Højesteret, at foreningen havde en pligt til at indgive en konkursbegæring, og at der derfor ikke var noget grundlag for at nægte konkurs med henvisning til, at andelsboligforeningen ikke havde retlig interesse i at blive erklæret konkurs.

Insolvens

Realkreditinstituttet havde anført, at betingelsen om insolvens ikke var opfyldt som følge af, at realkreditinstituttet - for at holde liv i foreningen - havde givet tilsagn om økonomisk støtte til driften af andelsboligforeningen.

Tilsagnet indebar, at realkreditinstituttet siden 2011 havde givet afkald på bidrag på realkreditlån og

renter på banklån (anlægs lån og kassekredit) og alene opkrævet renter på realkreditlån og renteswap aftale. I tillæg hertil bestod tilsagnet i, at realkreditinstituttet ved tilskud ville dække driftsunderskuddet i 2015 og 2016 i overensstemmelse med budgetter, som realkreditinstituttet havde udarbejdet, samt at realkreditinstituttet yderligere frem til udgangen af 2021 ville sikre en positiv drift og dække ekstraordinære udgifter, herunder nødvendig vedligeholdelse og opfyldelse af andelsboligforeningens forpligtelser, efterhånden som de forfaldt. Tilsagnet forudsatte, at andelsboligforeningen selv skulle medvirke til at holde driften i balance ved at agere på samme måde, som hvis hele driften blev finansieret af egne indtægter, og at foreningen på forhånd med realkreditinstituttet kunne afklare, om udgifter var omfattet af tilsagnet.

Højesteret udtalte - generelt - at "en kreditors ubetingede og uigenkaldelige afkald på sit eget tilgodehavende må tillægges betydning for afgørelsen om insolvens. Det samme gælder en aftale mellem skyldneren og en enkelt kreditor eller tredjemand om at yde tilskud til skyldneren, såfremt aftalen er klar. Såfremt der er tale om et tilbud, der kræver accept,

for eksempel fordi det forudsætter skyldnerens medvirken eller kreditors bestemmende indflydelse på driften, eller som er uklart i henseende til tilskuddets omfang eller betingelser for det, kan det ikke tillægges tilsvarende betydning".

Højesteret fandt herefter - med et flertal på fire dommere - at realkreditinstituttets tilsagn ikke ændrede på, at andelsboligforeningen måtte anses for insolvent. Højesteret lagde i den forbindelse vægt på, at der var tale om et tilbud om tilskud, der på grund af dets indhold og forudsætninger krævede en accept, som andelsboligforeningen ikke havde givet, og at tilbuddet på flere punkter var uklart.

Tre dommere (mindretal) udtalte, at tilbuddet fra realkreditinstituttet måtte anses for stiltiende accepteret af andelsboligforeningen, og at foreningen i øvrigt ikke ville være berettiget til at afslå et sådant tilsagn med den virkning, at foreningen kunne begære sig konkurs, når tilsagnet sikrede fortsat drift og ekstraordinær vedligeholdelse uden yderligere gældsætning og uden forhøjelse af andelshavernes boligafgift. Disse dommere ville derfor tiltræde landsrettens vurdering, hvorefter andelsboligforeningen ikke havde godt-

gjort, at foreningen, som forholdene var nu, var insolvent i konkurslovens forstand.

Sammenfatning

Med mindst mulig margin har Højesteret derfor bestemt, at andelsboligforeningen kan gå konkurs - med den konsekvens, at de 123 andelshavere i andelsforeningen nu kan se frem til at blive boende i deres lejligheder som almindelige lejere - og forventeligt til en husleje, der er markant lavere end det, de hidtil har betalt.

Højesterets afgørelse vil formentlig få den virkning, at der er flere andelsboligforeninger, der vil indlevere en konkursbegæring. Realkreditinstitutter og/eller andre panthavere i disse ejendomme vil dog - jf. Højesterets præmisser - konkret kunne give sådanne lempelser ift. andelsforeningen, at en konkurs kan undgås. Det vil bero på en konkret vurdering.

Spørgsmålet er herefter, om Højesterets afgørelse vil få betydning for belåning af andelsboligforeningerne fremadrettet, herunder om realkreditinstitutter med flere vil skærpe vilkårene og gøre det sværere og dyrere for andelsboligforeninger at optage lån.

↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger flere end 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle kompetencer inden for juraens kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Aarhus, København og Hobro yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.

Denne uges skribent



LARS MØGELVANG HANSEN