

Bilag 6.

Redegørelse fra et flertal i bestyrelsen med henblik på at fraråde en retssag.

Indledning.

Den aktuelle problematik omkring vor swapaftale tog sin begyndelse omkring januar 2013, da der efter en tysk dom blev en del omtale af dommen, herunder luftede danske advokater tanken om at visse danske låntagere med swap lån muligvis kunne 'falde ind under denne dom'

Bestyrelsen fandt det naturligt, at vi fik undersøgt om der i vore låneaftaler med Nykredit var elementer, der kunne påberåbes at have en lignende juridisk og finansiell karakter der kunne medføre et afledt ansvar og evt. sagsforløb mod banken.

Bestyrelsen har efter grundige og langvarige overvejelser og på basis af indhentede oplysninger og rådgivning enstemmigt besluttet, at Bestyrelsen ikke kan anbefale, at der udtages stævning mod Nykredit.

Sagen er omtalt nærmere overfor medlemmerne i Orienteringsskrivelse: 3/2013 samt på generalforsamlingen i 2014 (ref. Siderne 3, 7 og 8).

Bestyrelsen valgte at bede advokatfirmaet Lead om at udarbejde en redegørelse i sagen og fik sideløbende foretaget diverse beregninger til belysning af de konsekvenser for medlemmerne, som et evt. sagsforløb kunne afstedkomme.

Bestyrelsen bad tillige i sommeren 2013 om en såkaldt 'Second opinion' fra advokatfirmaet Erritzøe. Denne advokats holdning er efterfølgende opsummeret i vedlagte brev fra Erritzøe, dateret 22. august 2014, bilag 4.

Bestyrelsen besluttede – efter samråd med Lead – at rette henvendelse til Nykredit om en forhandling af tre specifikke punkter, som Lead fandt relevante i et forhandlingsforløb med banken, se skrivelse fra Lead til banken, dateret 28. maj 2014, bilag 2.

Banken afviste imidlertid alle de tre punkter og fandt således ingen grund til nærmere drøftelser, se brev fra banken, dateret 24. juni 2014, bilag 3.

Nykredit tilbød imidlertid et møde, hvor bankens synpunkter kunne uddybes. Lead fandt imidlertid ikke, at et sådant møde ville tjene noget formål.

Herefter drøftede Bestyrelsen igen – ved flere møder – hele problematikken.

Det er ingen hemmelighed, at der i bestyrelsen i processen, har været divergerende holdninger til et eventuelt sagsforløb.

Imidlertid har bestyrelsen - som ovenfor nævnt - nu i den afsluttende fase - efter grundige overvejelser - enstemmigt besluttet at anbefale andelshaverne, at der ikke tages skridt til at indlede en retssag mod Nykredit, bl.a. ud fra følgende forudsætninger:

Foreningen har gennem hele stiftelsesprocessen i 2007 været rådgivet af adv. Henrik Qwist fra advokatfirmaet Nielsen og Thomsen.

Alle møder og forhandlinger med banken – før og under stiftelsen - er ført med advokat Henrik Qwist som kontaktperson/rådgiver over for de daværende lejere – senere andelshavere, der deltog i stiftelsesprocessen.

At banken ikke har oplyst om den negative swapværdi har til dato ikke ført til at andre pengeinstitutter er dømt for dette forhold.

At foreningen ikke kunne indfri swappen til kurs **pari** er omtalt af adv. Qwist i Stiftelsesmaterialet side 8 og i referatet fra den stiftende generalforsamling, side 2.

At foreningen ikke havde til hensigt at indfri swappen blev understreget af adv. Henrik Qwist på foreningens generalforsamling i 2009. citat **'Foreningen har således ingen intentioner om at indfri disse inkonvertible aftaler til overkurs. Hensigten er, at aftalerne skal løbe indtil udløb om 30 år'**.

Foreningen har ikke lidt noget tab.

Ligeledes har der ikke - bestyrelsen bekendt - verseret og afsluttet en retssag i Danmark herom på dette grundlag.

De økonomiske konsekvenser for vore medlemmer såfremt der tages skridt til et sagsforløb, kan med stor sandsynlighed være af ret alvorlig karakter – såfremt en sag tabes, blandt andet få følgende konsekvenser:

1. Alle mister deres indskud.
2. De ret mange medlemmer, der yderligere har investeret i forbedringer siden 2007 mister tillige disse beløb ved fraflytning.
3. Der vil formentlig ikke under en retssag blive solgt ret mange lejligheder. Hvem vil købe med stor risiko for at miste indskuddet indenfor en korte årrække, ligesom evt. nye andelshavere jo også løbende skal betale sagsomkostninger? Der har siden stiftelsen i 2007 været solgt ca. 60 lejligheder pr. år.

Dvs. at de mange hundrede af vore andelshavere der i perioden, hvor retssagen pågår, havde tænkt sig at sælge vil have vanskeligheder ved at gøre det. Vil de flytte, må de formodentlig forære lejligheden væk eller lade den stå tom.

Tomme lejligheder betyder mistede indtægter og dårligt renommé med risiko for, at vi ikke kan klare vore løbende udgifter med deraf følgende konsekvenser.

4. Andelshavere der har optaget 'andelsbolig lån' i pengeinstitutter skal muligvis til at indfri lånene overfor de pågældende pengeinstitutter, respektivt have omlagt lån til alm. forbrugslån med deraf ændrede vilkår, herunder større renteudgifter for de pågældende personer.

5. De andelshavere – vel fortrinsvis de ældre – der har lån hos kommunen, der jo har pant i lejlighederne, skal undersøge vilkårene når pantet 'forsvinder'.

Såfremt retssagen tabes – eller vi lukker og slukker forinden, vil ejendommen gå over til udlejningsejendom.

Ingen kender en fremtidig købers planer med ejendommen. **En fremtidig ejer vil naturligvis have størst muligt udbytte af investeringen.**

Det var bl.a. en af de årsager, der var medvirkende til, at vi 'købte' ejendommen i 2007, idet den potentielle køber var kendt som stor boligspekulant/investor.

Vore andelshavere har som sagt sagt risiko for at tabe indskud og forbedringsbeløb samt udgifter til retssagen – herunder nedennævnte estimerede mio. 24 ved en tabt sag - og de der fortsat ønsker at bo her, skal betale 7 x månedslejen for at blive lejer (3 måneders leje, 3 måneders depositum og 1 måned forud).

Hvad månedslejen vil blive, er der en vis usikkerhed omkring: Muligvis omkostningsbestemt leje +forbedringer, eller den lejeretlige status lejemålene havde før stiftelsen.

Det er uvist hvordan de nuværende såkaldte "særmoderniseringsstillæg" der stammer fra tiden **før** vi gik over til andelsboligforening, vil blive administreret ved evt. overgang til lejebolig.

Særmoderniseringsstillægget vil muligvis løbe videre under hele en fremtidig lejeperiode og vil således ikke blive nedtrappet fra 2017, som efter de nuværende regler i andelsboligforeningen.

En retssag – der formentlig vil vare min. fire til seks år – vil være en betydelig økonomisk byrde for medlemmerne.

De vejledende proceduresalær (såkaldt middelværdi) er intet mindre end godt 24 mio. pr. instans, d.v.s., det vil være, hvad modparten *kan* blive tilkendt, hvis man taber, vel at mærke ved hver instans.

Dertil kommer salær til egen advokat samt evt. andre rådgivere som næppe kan gøres for under et par millioner i to instanser.

Alene risikoen ved at rådgive i så stor en retssag kræver et stort salær.

Det er således tydeligt at se hvilke beløb vi som andelshavere kan risikere at skulle erlægge.

Og hvad med de mange der ikke kan – eller vil - betale, deres stilling er ikke afklaret – formodentlig eksklusion og så står vi med lejligheder der ikke kan sælges.

Såfremt sagen tabes kan vi – alt efter renteniveauet til sin tid – komme til at hænge på en rentebærende gæld på ca. mia. 1.5. Et beløb vi under ingen omstændigheder kan finansiere.

Såfremt der under et sagsforløb – eller senere – skal optages nye og /eller supplerende lån/kreditter, kan det betyde, at der fra banken kræves personlig hæftelse i modsætning til idag, hvor vi alene hæfter med vort indskud jf vedtægternes § 5.

En tabt sag vil betyde uoverskuelige konsekvenser - foreningens endeligt - samt en omkostningsbyrde for hver enkelt andelshaver. Der er vor holdning, at vi ikke rejser en sag mod Nykredit, men at vi snarest tager imod Nykredits tilbud om – uden omkostninger for foreningen - at forlænge afdragsfriheden med ti år frem til 2037, hvor vore nuværende lån udløber og kursværdien på swappen vil være 0.

15. september 2014