

UDSKRIFT
AF
SØ- & HANDELSRETTENS DOMBOG

DOM

Afsagt den 4. maj 2015

P-8-13

Kreditor 1 (Kr. 1) og **Kreditor 2**

(advokat Kasper Westberg for begge)

mod

Debitor A/B under konkurs

(kurator, advokat Bo Lauritzen)

Sagens baggrund og parternes påstande

Den 31. maj 2011 blev **Debitor A/B** taget under konkursbehandling.

Ved stævning modtaget i Sø- og Handelsretten den 26. marts 2013 nedlagde beboerne **Kr. 1** og **Kreditor 2** i medfør af konkurslovens § 133 påstand om, at **Debitor A/B**

██████████ under konkurs ("konkursboet") skal anerkende den af Kr. 1 og Kreditor 2 i konkursboet anmeldte fordring på 50.276,25 kr.

Konkursboet har påstået frifindelse.

Kr. 1 og Kreditor 2's krav er opgjort som differencen mellem den boligafgift, som kurator har opkrævet i perioden siden konkursens indtræden indtil kravets anmeldelse den 26. september 2012 og den leje, som kurator efter Kr. 1 og Kreditor 2's opfattelse kan kræve.

Påstanden er baseret på, at Kr. 1 og Kreditor 2 fra konkursens indtræden skal betragtes som lejere og ikke andelshavere. Det støttes dels på andelsboligforeningslovens § 4, dels på at Kr. 1 og Kreditor 2 er omfattet af lejeloven.

Under et retsmøde den 31. oktober 2014 besluttede skifteretten i medfør af retsplejelovens § 253 at udskille spørgsmålet, om afsigelsen af konkursdekretet indebærer, at der er sket et ejerskifte af ejendommen, jf. andelsboligforeningslovens § 4, således at andelshaverne fra dette tidspunkt er overgået til at være lejere, til særskilt forberedelse, forhandling og afgørelse.

Parterne har herefter nedlagt følgende påstande:

Kr. 1 og Kreditor 2 har nedlagt påstand om, at konkursboet skal anerkende, at der er sket et ejerskifte i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse.

Konkursboet har nedlagt påstand om, at afsigelsen af konkursdekretet over Debitor A/B ikke udgør et ejerskifte efter andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Parternes synspunkter

Kr. 1 og Kreditor 2 har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokument af 13. marts 2015, hvoraf fremgår bl.a.:

"2. Sagsøgernes retlige status efter konkursdekretets afsigelse

2.1 Boets manglende indtræden i aftalen med sagsøgerne efter konkurslovens kapitel 7

Konkurslovens kapitel 7 vedrører et konkursbos mulighed for at indtræde i gensidigt bebyrdende aftaler, og har til formål at sikre, at et konkursbo som ny juridisk enhed, på trods af de almindelige regler om samtykke til debitorskifte, kan indtræde i og dermed videreføre skyldnerens gensidigt bebyrdende aftaler med medkontrahenter uden disses samtykke.

Kurator advokat Bo Lauritzen har under skriftvekslingen i konkurssagen i forbindelse med forsøg på udlevering af ejendommen til foreningen efter konkurslovens § 144 i replikken side 3, bilag 3, vedrørende boets indtræden i aftalen med andelshaverne oplyst, at

"...Da det ikke er muligt at indtræde i hele aftalen, må retsforholdets beskaffenhed indebære, at boet ikke kan, og derfor heller ikke skal, indtræde, jf. konkurslovens § 53..."

Baggrunden er naturligvis, at boet netop ikke kan levere sin del af forpligtelserne efter vedtægterne og boligaftalen med andelshaverne. Det gælder blandt andet de vedtægtsmæssigt fastsatte forpligtelser til at gennemføre generalforsamlinger, fastsættelse af boligaftgift og andelskrone, valg af revisor, godkendelse af regnskab m.m. – i det hele taget de forpligtelser, der giver andelshaverne ejerbeføjelser.

Det kan således lægges til grund, at aftalen med sagsøgerne som andelshavere ikke er videreført af boet.

2.2 Andelsboligforeningslovens § 4 og lejeloven

Andelsboligforeningslovens § 4 fastslår, at

"Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk.2. Ved frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1 kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri."

"Ny ejer"

Et konkursbo etableres ved skifterettens dekret, og er en selvstændig juridisk person, som ikke er identisk med skyldneren forud for konkursen. Der henvises til Anders Ørgaard, Konkursret, 9. udgave 2006, side 25.

Dermed er der også tale om en ny ejer i relation til andelsboligforeningslovens § 4.

Andelsboligforeningslovens § 4 er indsat for at beskytte andelshaverne i en ophørssituation.

Ved konkursdekretets afsigelse er foreningen i sin oprindelige skikkelse ophørt og kurator skal afvikle boet efter foreningen hurtigst muligt. Boet er ikke indtrådt i aftalen med sagsøgerne som andelshavere, som herefter alene har krav på udbetaling af kapitalindskud, hvis der er dækning hertil, og de tidligere andelshavere har ret til at fortsætte som lejere i medfør af andelsboligforeningslovens § 4.

Det kan således ved sagens afgørelse lægges til grund som ubestridt, at konkursboet hverken kan eller er indtrådt i aftalerne med andelshaverne. Følgelig kan sagsøgerne heller ikke anses for andelshavere efter konkursens indtræden. Overdragelse af andelsboligerne vil heller ikke kunne finde sted, idet der ikke vil kunne ske naturalopfyldelse fra sælgerens side overfor en køber. Overdragelse af en bolig under konkursen vil således reelt være en overdragelse af et lejemål mod vederlag, hvilket, hvis der fortsat opkræves boligafgift, er i strid med den såkaldte dusørregel i lejelovens § 6, stk. 1, der straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 6, stk. 4.

Realiteten er således, at konkursboet som ny ejer har overtaget ejendommen, og konkursboet stiller alene boliglejlighederne til rådighed for de tidligere andelshavere mod at oppebære vederlag herfor, hvilket vederlag efter sagsøgernes opfattelse skal fastsættes som den omkostningsbestemte leje.

Det fremhæves, at opkrævning af for høj leje straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jf. boligreguleringslovens § 16.

Konkursboet er således at anse for almindelig udlejer og andelshaverne for lejere, hvilket retsforhold er omfattet af lejeloven, der er præceptiv på dette punkt. De tidligere andelshavere har under bobehandlingen som anført ingen indflydelse på driften af ejendommen.

Der er da heller ingen beskyttelsesværdige interesser i, at andelshaverne under bobehandlingen ikke skulle have en lejers rettigheder, idet boet fuldt ud er at sidestille med en privat udlejer, og ejendommen skal af boet tillige afhændes som en udlejningsejendom, og dermed værdisættes på baggrund af den leje, som lovligt kan opkræves. Der er intet grundlag for, at boet i boperioden skulle kunne kræve en højere betaling.

Det er ikke korrekt, at på konkurstidspunktet havde andelsboligforeningen "leveret sin ydelse til andelshaverne". Der er tale om et løbende mellemværende, hvor foreningen stedse skal levere det indhold, som følger af vedtægterne. Det, som konkursboet derimod leverer, er udelukkende, at stille en bolig til rådighed og kræve vederlag herfor. Det vil sige almindelig udlejning omfattet af lejeloven, jf. dennes § 1.

Den sag, som har verseret ved Huslejenævnet og Ankenævnet for Huslejenævn, har ingen præjudikatsværdi for denne sag, og sagsøgte har netop gjort gældende, at sagen ikke kan behandles ved boligretten, men skal afgøres som en fordringsprøvelsessag. Skifteretten kan således også se bort fra dette anbringende.

Kurator synes ikke at forholde sig til den kendsgerning, at andelsboligforeningen som juridisk person er ophørt med at eksistere fra konkursdekretets afsigelse – og der dermed også er sket en overgang i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 – hvilket følger direkte af betænkning 2009.1512, pkt. 18.2.3.2, hvoraf fremgår:

"...Skylderen bør under en rekonstruktionsbehandling med rekonstruktørens udtrykkelige tiltræden kunne videreføre de af skyldneren indgåede gensidigt bebyrdende aftaler, sml. til § 55, stk. 1, om et konkursbos adgang til at indtræde i skyldnerens gensidigt bebyrdende aftaler. I modsætning til konkurs er der dog ikke tale om en indtræden i aftalen, men om en videreførelse af aftalen, idet det i rekonstruktionssituationen fortsat er skyldneren, der er kontraktsparten, da rekonstruktionsbehandlingen ikke indebærer oprettelsen af et "rekonstruktionsbo", der – som konkursboet – er en selvstændig juridisk person ved siden af skyldneren..."

Konkursboet er således uomtvisteligt fastslået til at være en selvstændig juridisk person. Kurator hævder stik herimod, at der netop ikke er tale om, at en ny juridisk person overtager den gensidigt bebyrdende aftale.

Det er således ikke korrekt, hvad kurator forholder sig til og lægger til grund for bobehandlingen.

Et debitorskifte sker således, og det er netop derfor konkurslovens kapitel 7 indeholder en undtagelse til den almindelige regel om, at debitorskifte kræver samtykke fra medkontrahenten.

Konkursboet er ikke indtrådt i aftalen med andelshaverne, jf. ovenfor.

Kurator anfører side 4, næstsidste afsnit, at "direktionen ofte fortsætter sit arbejde under kurators tilsyn og ledelse" med henvisning til "Konkursloven med Kommentarer, 12. udg. (2013) s. 765. Udsagnet ses ingen som helst betydning at have for nærværende sag. Naturligvis kan et konkursbo indgå en aftale med den tidligere direktion om udførelse af arbejde for boet (på massekravsniveau) eller evt. indtræde i aftalen med denne efter reglerne i kapitel 7, men dette illustrerer jo netop blot (om noget), at der er tale om en ny juridisk enhed.

Det bestrides, at retsforholdet mellem andelshaverne og foreningen under konkursen er reguleret af vedtægten.

Dette kan slås fast allerede, fordi kurator på vegne af konkursboet ikke er indtrådt i aftalen med andelshaverne.

Ingen af de rettigheder og beføjelser, som forinden konkursen var tillagt andelshaverne, ses således gældende efter konkursdekretets afsigelse, og kurator har da heller ikke nævnt et eneste eksempel herpå. Det eneste boet "leverer" er at stille en bolig til rådighed mod vederlag, d.v.s. udlejning, jf. ovenfor. Denne udlejning skal ske til omkostningsbestemt leje, således som det gør sig gældende for de andre beboere i ejendommen, som ikke blev andelshavere i forbindelse med stiftelsen af foreningen.

Det fremlagte bilag F ses ikke at have nogen retskildemæssig værdi, idet der er tale om en besvarelse af nogle spørgsmål fra boligudvalget. Der er ikke tale om et lovforarbejde. Hertil kommer, at notatet ikke underbygger de dragne konklusioner om f.x., at en andelsboligforening fortsat skulle bestå, og at vedtægterne fortsat skulle stå ved magt. Vedtægterne står jo netop ikke ved magt, idet foreningen endegyldigt er erstattet af et konkursbo, der bestyres og afvikles af en kurator under reglerne i konkursloven. Notatet er således direkte forkert og uigennemtænkt på en række andre punkter, herunder anføres det, at

"...Andelshaverne er som udgangspunkt stillet som før konkursen med hensyn til de rettigheder og forpligtelser, de som andelshavere er tillagt, herunder deres bolig og forpligtelsen til at afholde boligafgift herfor..." [min under-stregning].

Man er usikker og upræcis, når man anfører "som udgangspunkt". Hertil kommer, at det eneste notatet nævner, er retten til at bo i sin lejlighed og betale herfor. Det er imidlertid netop den ydelse, der karakteriserer et lejeforhold, og er den faktiske situation med boet som ny juridisk person og som udlejer. Det er således et mildest talt dårligt eksempel.

Sagen vedrørende **Andelsboligforening 1 (Andels.B.F. 1)** (K 1030/14M) er uden relevans, da konkursen – i modsætning til denne sag - ikke var endelig.

Den eneste "retsteori", som angiver, at en (andelsbolig-) forening består under konkursen er én ny og i juridisk metodelære fuldstændig u-underbygget bog ("Konkurs") offentliggjort ultimo 2014 af Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl., og som kurator via efterrationalisering søger støtte i.

Disse, forfatterne til den nye "retsteori", har åbenbart heller ikke inddraget blandt andet betænkningen fra 2009, den øvrige juridiske litteratur og retspraksis, og de må som sådan nok anses at pleje en "politisk" interesse.

Professor Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen har utvivlsomt en markant politisk holdning til andelsboligforeninger, og ovenstående skal nok ses og læses i lyset heraf.

Således udtalte Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen på møde i retsudvalget den **Dato 1** **2012**, hvor også dommer **Person 1** fremsatte negativt værdiladede udsagn om andelshavere, følgende:

"...Andelsboliger, det er et juridisk bombekrater. Det trænger til en kulegravning af hele området. Det er altså ikke bare en lap i konkursloven eller i andelsboligloven. Problemet er, at det var en rigtig god ide engang, da der ikke var store penge i det, og det reelt var en form for forening. Her efter man begyndte at tillade finansiering, og man tillod opskrivning af ejendommene med valuarvurdering og alle mulige andre ting, så er det blevet et investeringsobjekt som alt muligt andet, der bare hviler på en ufattelig dårlig juridisk konstruktion. Det svarer jo til, at hvis jeg gik ned banken for at låne til et hus, så sagde bankmanden til mig: "Nej, det må du ikke, men hvis du kommer med 19 af dine venner, så må I købe 20 huse sammen i en forening". Det er jo i virkeligheden en slags låneklub, man etablerer. Jeg vil sige, hele området burde efter min mening kulegraves, for jeg tror ikke, vi har set de sidste problemer med andelsboliger endnu. Det er min egen holdning til det. Jeg siger nogle gange, når jeg skal være rigtig grov, at man skulle forbyde andelsboliger ved lov – det vil jeg så lade være med at sige i dag..."

Endelig har Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen tilsyneladende under udarbejdelsen af bogen "Konkurs" på betydelig vis også ændret holdning til spørgsmålet om anvendeligheden af konkurslovens § 144, idet han til Jyllands-Posten den **Dato 2** 2013 udtalte:

"...Kurator skal varetage boets interesser. Og det er primært kreditors, men skyldner skal selvfølgelig ikke fratages alle rettigheder, og jeg synes, det er tvivlsomt, om man kan bruge reglerne på den måde, man gør her til at forhindre en konkurs af en insolvent forening, fordi kreditor ikke ønsker konkursen..."

Sammenfattende kan det konkluderes at; når konkursdekretet er endeligt, er andelsboligforeningen ophørt og erstattet af en ny juridisk person, nemlig konkursboet fra tidspunktet for afsigelsen af dekretet. Der består ikke "ved siden" af konkursboet en forening. Det er således ikke korrekt, at der alene er tale om "administration" af skyldneren, som kurator anfører med henvisning til konkurslovens § 29. Det bemærkes, at konkursloven også gælder for fysiske personer, og at en fysisk person – i modsætning til juridiske personer – efter dekretets afsigelse mv. kan stifte ny personligt ejet virksomhed mv. og at indtægter herfra ikke indgår i boet. Tilsvarende gør sig ikke gældende for fx et aktieselskab eller en andelsboligforening.

Efter konkursdekretet er endeligt, er situationen den, at de tidligere andelshavere – tilsvarende aktionærer – har krav på udlodning af dividende i det omfang, der er dækning til disse. Herudover er andelshavere beskyttet af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Ordlydsfortolkning af andelsboligforeningslovens § 4

Det kan ganske afvises, at man ud fra ordlyden skulle kunne udlede, at på trods af afsigelse af konkursdekret, så skulle ejendommen i bestemmelsens forstand ikke være erhvervet af en ny ejer. Konkursboet disponerer jo netop suverænt og uindskrænket over ejendommen, og boets eneste aktiv ville i modsat fald ellers ikke kunne sælges af konkursboet.

Konkursboet er således – som fastslået ovenfor - en ny juridisk person, og aktivet tilhører denne ny juridiske enhed og må derfor anses erhvervet af denne enhed, som også er ny debitor.

Heller ikke Mette Neville har forholdt sig til den kendsgerning, at konkursboet er en ny juridisk enhed inden hun konkluderer på ordlyden.

Formålsfortolkning af andelsboligforeningslovens § 4

Bestemmelsens formål er at beskytte andelshaverne i forbindelse med "ophør", hvilket også fremgår af overskriften til pkt. 6.2. i redegørelsen, bilag B.

Af samme afsnit fremgår det, at

"...Selvom en andelshaver kan blive i ejendommen efter overgangen af samme til andre..." (Mine understregninger).

Dette afsnit kommer i forlængelse af en drøftelse af, at foreningen mister sin ejendom ved enten frivilligt salg eller kreditorforfølgning.

Det som er det afgørende, og som er formålet med bestemmelsen, er at beskytte andelshaverne fra det tidspunkt, hvor ejendommen er overgået til andre.

I den sammenhæng er ejendommen overgået til konkursboet fra konkursdekretets afsigelse (og konkursdekretet er endeligt).

Dette harmonerer også med, at fra tidspunktet, hvor konkursdekretet er endeligt, d.v.s. upåankeligt, har andeshaverne ingen indflydelse på ejendommen eller dens drift, men får

alene stillet en bolig til rådighed mod betaling af vederlag. Derudover kan de modtage en evt. dividende, jf. ovenfor.

Hertil kommer, at ingen reelle grunde taler for, at andelshaverne skal erlægge en anden (og typisk højere) betaling i form af boligafgift under boets behandling og først ved boets afhændelse af ejendommen til endnu en ny ejer betale leje efter lejelovgivningens regler. Dette ville desuden give det uheldige incitament, at kreditorerne/ panthaverne kan ønske bobehandlingen trukket unødigt i langdrag.

En formålsfortolkning af andelsboligforeningslovens § 4 fører således også til ovennævnte resultat, idet et andet resultat blandt andet ville føre til, at andelshaverne i perioden indtil konkursboets overdragelse af ejendommen til endnu en ny ejer ikke har nogen aftale med boet, der jo ikke kan indtræde, og andelshaverne vil i "mellemprioriteten" ikke være beskyttet af reglerne i lejeloven mht. betaling af leje, vedligeholdelse af ejendommen mv. ligesom vedtægterne ikke regulerer retsforholdet.

2.3 Konkurslovens § 144

Der er ikke hjemmel til at ophæve konkursen i medfør af en analogi af eller principperne i konkurslovens § 144, der er en værnsregel for skyldneren, og som minimum må forudsætte, at boet kunne indtræde i aftalen med andelshaverne og opnå samtykke fra andelshaverne til en ophævelse.

Sagsøgte henvisning til Mette Neville, Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udgave, side 128, kan ikke tages som udtryk for en generel opfattelse i litteraturen og citatet vedrører alene ordlyden af andelsboligforeningslovens § 4. Mette Neville konstaterer ligeledes side 128, at anvendelsen af § 4 slet ikke har været diskuteret i relation til konkurs tidligere af den simple grund, at andelsboligforeninger ikke tidligere er gået konkurs."

Konkursboet har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 13. marts 2015, hvoraf fremgår bl.a.:

"Ad retsvirkningen af et konkursdekret

Det gøres gældende, at afsigelsen af konkursdekretet alene indebærer, at retten til at råde på vegne af andelsboligforeningen i formueretlig henseende overgår til kurator.

Virkningen af et konkursdekret er angivet i konkurslovens § 29, der fastslår, at skyldneren mister rådigheden over sine aktiver ved afsigelsen af konkursdekretet. Retten til at råde overgår til kurator, der herefter varetager boets interesser, jf. konkurslovens § 110, stk. 1. Er der tale om en juridisk person, overtager kurator ledelsens funktioner, jf. Lars Lindencrone Petersen og Anders Ørgaard: Konkursloven med kommentarer, 12. udg. (2013), s. 765.

Ejendomsretten til aktiverne er fortsat hos den juridiske person, der er under konkursbehandling. At skyldneren bevarer ejendomsretten til sine aktiver under konkursen har lig-

get fast meget langt tilbage i tiden, jf. I. H. Deuntzer: Den Danske Skifteret, 1885, side 120-121, (bilag E).

Der er ingen bestemmelser i konkursloven, som angiver, at konkursboet skulle være en ny juridisk person, endsiges at ejendomsretten til skyldnerens aktiver skulle overgå til en sådan ny juridisk person ved afsigelsen af konkursdekretet.

Efter konkursloven sker der således ikke et ejerskifte ved afsigelsen af et konkursdekret. Afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening er derfor ikke omfattet af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Ad andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1

Det gøres gældende, at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 hverken efter sin ordlyd eller sit formål tager sigte på afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening.

Ordlyden angiver, at ejendommen skal "erhverves" af en "ny ejer", for at andelshaverne kan opnå ret til at fortsætte brugsretten som lejere. Efter en sproglig forståelse udgør et konkursdekret ikke en "erhvervelse" af skyldnerens aktiver. Et konkursbo kan heller ikke betegnes som en "ny ejer", da kreditorerne kun har overtaget rådigheden over ejendommen, og ikke ejerskabet til denne, under konkursen.

Efter forarbejderne skal andelsboligforeningslovens § 4 beskytte andelshaverne mod at blive sat ud af deres bolig i tilfælde af, at ejendommen erhverves af en ny ejer. Der er ingen holdepunkter i motiverne for, at bestemmelsen kan anvendes, hvis andelshaverne ikke er truet af udsættelse, jf. redegørelsen "Andelsboliger, overdragelsesregler mv." afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren, side 169-170 (bilag B). Under konkursen har det ligget fast, at andelshaverne kunne forblive i ejendommen på de vilkår, der gjaldt før konkursen. Der foreligger således ikke en situation, hvor der er anledning til at lade bestemmelsen beskytte andelshaverne mod udsættelse.

Det har heller ikke været hensigten med andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, at andelshaverne skulle sikres ret til at betale mindre i leje end den hidtidige boligafgift. Tværtimod var det ved bestemmelsens tilblivelse forudsat, at en ny ejer af ejendommen kunne opkræve den hidtidige boligafgift i boligleje, jf. redegørelsen "Andelsboliger, overdragelsesregler mv.", side 171 (bilag B). Andelshavernes argumenter om, at de under en konkurs har status som lejere og derfor skal betale den lavere regulerede boligleje, har ikke støtte i bestemmelsens formål.

Ankenævnet for Huslejenævnene er nået frem til, at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 ikke finder anvendelse ved afsigelsen af et konkursdekret, jf. Ankenævnet for Huslejenævnernes afgørelse af 14. februar 2013 i sag 2012-161423 (bilag A). I overensstemmelse hermed angives i retsteorien, at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 ikke finder anvendelse ved konkurs, jf. Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udgave (2012), side 128.

Samlet finder andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 ikke anvendelse ved afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening. Bestemmelsen finder først anvendelse, når konkursboet sælger andelsboligforeningens ejendom til en ny ejer.

Ad konkursens konsekvenser for andelsboligforeningen

Det gøres gældende, at andelsboligforeningen består under konkursen. Andelsboligforeningen består på samme måde som andre juridiske personer frem til den endelige afslutning af konkursbehandlingen. Under konkursen er retsforholdet mellem andelshaverne og andelsboligforeningen fortsat reguleret af andelsboligforeningens vedtægt. At råderetten i formueretlig henseende er overgået fra ledelsen af andelsboligforeningen til kurator medfører ikke, at vedtægten er bortfaldet. En andelsboligforening ophører ikke, fordi kurator i en periode udøver visse af de beføjelser, der før konkursen tilkom bestyrelse og generalforsamling.

At en andelsboligforening består og er i stand til på ny at overtage de beføjelser, som under konkursen tilkommer kurator, ses af forløbet vedrørende **Andels.B.F. 1** (K 1030/14-M), der var under konkursbehandling fra den 22. september 2014 til den 3. oktober 2014. Ved ophævelsen af konkursen overgik andelsboligforeningen til fortsat likvidationsbehandling. Andelsboligforeningens generalforsamling genoptog sit virke, og andelshavernes forhold var fortsat reguleret af andelsboligforeningens vedtægt.

Det gør ingen forskel, at konkursdekretet over **Andels.B.F. 1** var kæret. Retsvirkningerne af konkursdekretet påvirkes ikke af, om kærefristen er udløbet, eller om konkursdekretet er kæret uden at være tillagt opsættende virkning. På tidspunktet for afsigelsen af konkursdekretet overtager kurator den fulde rådighed over aktiverne og andelshavernes indflydelse ophører fuldstændigt, jf. konkurslovens § 29, uanset kærefrist og kæremål.

At en andelsboligforening eksisterer efter afsigelsen af et konkursdekret er også lagt til grund af Ministeren for by, bolig og landdistrikters svar af 17. maj 2013 til Folketingets By- og Boligudvalg (besvarelse af spørgsmål 73) om andelshavernes rettigheder efter afsigelsen af et konkursdekret (bilag F).

I overensstemmelse hermed angiver retsteorien, at en andelsboligforening består under konkursen, se Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl.: Konkursret, 1. udgave. (2014), s. 650, 4.-5. afsnit og s. 662, næstsidste afsnit.

Det kan derfor lægges til grund, at andelsboligforeningen består under konkursen, og at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 ikke kan anvendes ud fra betragtninger om andelsboligforeningens ophør ved dekretet.

Ad konkursboets indtræden

Det gøres gældende, at spørgsmålet om konkursboets indtræden i retsforholdet til andelshaverne ikke er relevant for bedømmelsen af, om der sker et ejerskifte i forbindelse med afsigelse af et konkursdekret over en andelsboligforening efter andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Aftaleforholdet mellem andelsboligforeningen og andelshaverne er reguleret af vedtægten. Det er imidlertid ikke vedtægten, som regulerer andelsboligforeningens ejerskab til ejendommen, men derimod de aftaler, som andelsboligforeningen indgår om køb og salg. Andelsboligforeningens ejerskab til ejendommen har intet at gøre med andelsboligforeningens retlige relation til andelshaverne og påvirkes derfor ikke af, om konkursboet er indtrådt i retsforholdet til andelshaverne.

Spørgsmålet om indtræden har slet ikke været aktuelt. Andelsboligforeningens ydelse til andelshaverne består i brugsret til andelslejlighederne, mens andelshavernes modydelse består af de revolverende boligafgiftsbetalinger. Ved indtræden forpligtes konkursboet til at opfylde en aftale på massekravsniveau. På konkursstidspunktet havde andelsboligforeningen allerede leveret sin ydelse til andelshaverne i form af andelslejlighederne og afventede kun modydelse fra andelshaverne i form af revolverende betaling af boligafgifter.

Medkontrahentens pligt til at betale sin ydelse afhænger ikke af, om konkursboet indtræder i aftalen. Andelshaverne var således forpligtede til at betale boligafgifterne uanset, om konkursboet indtrådte i aftaleforholdet. Da konkursboet havde opfyldt sin del af aftalen, og da andelshaverne under alle omstændigheder skulle betale modydelsen, var der hverken anledning for konkursboet til at indtræde i aftalerne eller for andelshaverne til at søge afklaret, om boet ville indtræde.

Relationen mellem andelshaverne og andelsboligforeningen er således fortsat under konkursen alene med de ændringer, der følger af, at retten til at råde i formueretlig henseende er overgået til kurator i medfør af konkurslovens § 29. Hvis retten mod forventning måtte tillægge spørgsmålet om indtræden i forhold til andelshaverne betydning, må forløbet tale for, at parterne i aftaleforholdet er de samme, og at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 ikke finder anvendelse.”

Skifterettens begrundelse og resultat

Det hedder i andelsboligforeningslovens § 4:

”Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk. 2. Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1, kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.”

Afsigelsen af konkursdekret indebærer alene, at andelsboligforeningens ret til at råde over ejendommen i formueretlig henseende overgår til kurator, jf. konkurslovens § 29. Under konkursen forbliver ejendomsretten til ejendommen således hos andelsboligforeningen. Afsigelsen af konkursdekret over en andelsboligforening indebærer endvidere ikke, at andelsboligforeningen ophører med at eksistere. Afsigelsen af konkursdekret over andelsboligforeningen medfører derfor ikke, at ejendommen erhverves af konkursboet som ny ejer som anført i andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, og at **Kr. 1** og **Kreditor 2** af den grund overgår fra at være andelshavere til lejere. Da **Kr. 1** og **Kreditor 2** således fortsat er andelshavere, finder lejeloven ikke finder anvendelse på retsforholdet mellem **Kr. 1** og **Kreditor 2** og konkursboet.

Konkursboet frifindes herefter for den nedlagte betalingspåstand.

Som følge af sagens principielle karakter skal ingen af parterne betale sagsomkostninger til den anden part.

Thi kendes for ret:

Debitor A/B under konkurs frifindes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

Dommer 1