

ADVODAN Lyngby
Toftebæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 88 05 55
Fax 45 88 51 81

www.advodan.dk

Dato 28. oktober 2011
Sag nr. 650-1016

Advokat
Uffe Thorlacius
ufth@advodan.dk

Sekretær
Joan Michaelsen
jomi@advodan.dk
Dir. tlf.: 46 14 51 05

ADVOKATERNE:
Uffe Thorlacius (H)
Thomas Damshøll (H)
Henrik Høpner (H)
Christoffer Iversen (H)
Karin Høier (L)
Jytte Holm-Larsen (H)
Kåre Statta
Simon Hauch
Mogens Klausen (H)
Carsten Hauch (H)

Nordea Bank Danmark A/S
2228 0707179716

Advokatundersøgelse for A/B Toftevang

Opgave:

På ekstraordinær generalforsamling den 12. oktober 2011 i A/B Toftevang (i det følgende kaldet A/B) modtog undertegnede en kuvert med diverse materiale fra andelshaver og næstformand, Hans Larsen med anmodning om at undersøge om materialet giver anledning til politianmeldelse mod andelsboligforeningens kasserer. Generalforsamlingen besluttede med det fornødne flertal at genvælge kassereren, men med forbehold om indkaldelse til en eventuel ny generalforsamling vedrørende valg af kasserer, hvis undersøgelsen fører til en politianmeldelse eller i øvrigt indeholder så belastende dokumentation for uregelmæssigheder, at det forekommer uhensigtsmæssigt, at den valgte kasserer fortsætter sit arbejde.

Det bemærkes, at en politianmeldelse forudsætter, at der foreligger handlinger, som kan betragtes som overtrædelse af straffelovens bestemmelser.

Beskyldninger og stillingtagen (i tilfældig rækkefølge):

1) Indkøb af computer til kassererens brug

Der er rejst kritik af, at kassereren har indkøbt en computer for andelsboligforeningens regning til en udgift på kr. 13.500,- uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Den nuværende bestyrelsesformand har overfor undertegnede oplyst, at købet af computeren til kassereren er sket efter aftale med hende. På et efterfølgende bestyrelsesmøde blev der fra andre medlemmer af bestyrelsen rejst kritik af dette køb, hvorefter kassereren tilbød at betale computeren af egne midler eller ved modregning i sit honorar for arbejdet som kasserer. Udgiften fremgik af årsrapporten for 2010 og spørgsmålet blev drøftet på generalforsamling den 28. april 2011, hvorefter regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Undertegnedes indstilling:

Spørgsmålet må betragtes som uddebatteret. Der er enighed om,

at der er behov for en computer til kassererens arbejde i foreningen. Forløbet giver dog anledning til at fremhæve behovet for en forretningsorden i bestyrelsen og udarbejdelse af løbende beslutningsreferater. Det er min opfattelse, at spørgsmålet burde have været taget op til beslutning på et bestyrelsesmøde forinden anskaffelse af computeren, men da købet må betragtes som godkendt af den efterfølgende generalforsamling, finder jeg ikke grund til at rejse yderligere kritik af kassereren.

2) Håndtering af venteliste

Der er rejst kritik af, at kassereren får tildelt bolig i nr. 40, 1. tv i 2004 og at hans svigersøn og nevø, hver får tildelt lejligheder i 2005. Det er kritikernes opfattelse, at kassereren har misbrugt sine beføjelser til fordel for sine nærtstående.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Tildeling af de omtalte lejligheder fandt sted før det blev besluttet, at ændre vedtægterne, således at andelshaverne kunne sælge deres andele med brugsret til lejlighederne. Administration af ventelisterne blev foretaget af den daværende bestyrelse og den nuværende kasserer havde ikke afgørende indflydelse på tildeling af ledige lejligheder. Den nuværende formand oplyser, at der ikke var tale om favorisering af de enkelte medlemmers nærtstående og at alt gik redeligt for sig. Hans Larsen har fremlagt en venteliste, som ikke indeholder navnene på kassererens svigersøn og nevø. Det er overfor mig oplyst, at ventelisten løbende er blevet revideret, således at de personer, som har fået tildelt lejlighed, eller ikke længere ønsker at stå på ventelisten, er blevet slettet.

Undertegnede indstilling:

Der foreligger ikke oplysninger, som giver anledning til at bebrejde den nuværende kasserer, at der i 2005 blev tildelt lejligheder til hans nærtstående i ejendommen. Det var almindeligt forekommende, at nærtstående til beboere i ejendommen fik tildelt lejligheder, og der foreligger ikke oplysninger, som giver anledning til at kritisere den benyttede fremgangsmåde. Den foreliggende venteliste er ikke udtryk for, hvem der var opskrevet i 2005.

3) Montering af radiator i kassererens lejlighed

Det gøres gældende at kassereren har fået monteret radiator i sin lejlighed for andelsboligforeningens regning uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Radiatoren blev installeret i kassererens lejlighed den 8. november 2006. Regningen blev betalt af kassereren direkte til montøren den 19. januar 2007. Efterfølgende, den 5. december 2007, blev beløbet overført til kassererens konto. På forespørgsel har den daværende bestyrelsesformand oplyst, at refusionen fandt sted efter aftale med ham, idet kassereren foretrak denne fremgangsmåde som compensation/godtgørelse for sit arbejde for foreningen.

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at da refusionen blev godkendt af den daværende bestyrelsesformand og angiveligt skulle betragtes som compensation for en ydelse, der ellers skulle have været betalt af A/B til kassereren, ses der ikke at foreligge en overtrædelse af de strafferetlige regler. De skattemæssige overvejelser er et mellemværende mellem kassereren og skattevæsenet. Handlingsforløbet fører selvfølgelig til, at indehaveren af andelslejligheden under alle omstændigheder er afskåret fra at kræve, at værdien af radiatoren indgår i opgørelsen af forbedringer ved et videresalg af andelen.

4) Vaskepenge

Der er rejst kritik af, at kassereren ikke har ført et selvstændigt regnskab vedrørende vaskepenge, og at overskydende likviditet er blevet indsat på kasserens personlige konto.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Administrationen oplyser, at kassereren har ført et løbende internt regnskab vedrørende vaskepengene. Kassereren har oplyst, at han tidligere afleverede de overskydende beløb i kassen med vaskepenge med jævne mellemrum i A/B's bank. På et tidspunkt fik han den besked i banken, at man ikke ønskede at modtage kontanter, og at kassereren derfor måtte finde en anden fremgangsmåde. Ved henvendelse til A/B's bank er det overfor os oplyst, at banken stadigvæk tager mod kontanter, men bankens leder vil ikke udelukke, at en medarbejder for ca. 1 år siden skulle have udtalt sig på anden måde. Under alle omstændigheder foretog kassereren derefter indbetalinger af overskydende midler fra vaskepengene på sin egen konto i Jyske bank. Det fremgår af kontoudskrifter fra kassereren, at dette fandt sted i perioden fra september 2010 og frem til maj 2011. Det fremgår også af kontoudskrifterne, at overførsler til A/B's konto fandt sted umiddelbart efter indsættelser på kontoen. Der ses ikke at foreligge indbetalinger på tidspunkter, hvor kontoen eventuelt måtte have været negativ. Den nuværende formand oplyser, at bestyrelsen var bekendt med fremgangsmåden. Fremgangsmåden har været ophørt siden maj 2011, idet alle kontanter fremover enten indbetales direkte i A/B's bank eller til administrationen

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at den benyttede fremgangsmåde principielt er uacceptabel. Indsættelser på kasserens konto af A/B's vaskepenge kan betragtes som misbrug af betroede midler og vil være strafbart, hvis kassereren har haft forsæt til at skaffe sig en vinding ved den benyttede fremgangsmåde eller har påført A/B en væsentlig risiko for at tabe pengene. Foreholdt disse oplysninger, har kassereren tydeligvis været uvidende om, at fremgangsmåden er kritisabel, idet han, ifølge eget udsagn, blot har fundet en praktisk løsning på problemet. A/B har ikke lidt tab ved fremgangsmåden. Der har ikke været udført revision i forhold til vaskepengene. På det foreliggende grundlag må der udtales kritik af kassererens håndtering af vaskepengene, men der foreligger efter omstændighederne ikke en strafbar adfærd. Det må anbefales, at bestyrelsen fremover fastsætter nærmere regler for, hvorledes vaskepengene og bestyrelsens kassebeholdning skal bestyres og kontrolleres.

5) Kassererens honorar

Der er rejst kritik af, at kassereren har ladet sit honorar indestå i andelsboligforeningen gennem ca. 2 år og derefter har fået overført sit tilgodehavende direkte til en af ham oprettet pensionsordning uden afregning af skat.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Erik Vittrup Nielsen fra administrationen oplyser, at kassereren efter bestyrelsens og generalforsamlingens beslutning har været berettiget til at oppebære et månedligt honorar på kr. 6.000,- i 2009 og kr. 4.000,- månedligt i 2010 for sit arbejde som kasserer for A/B. Honoreringen har været drøftet på gentagne generalforsamlinger og er blevet godkendt af generalforsamlingen. Kassereren har i perioden fra 1. april 2009 og indtil udgangen af 2010 ønsket, at honoreringen skulle indestå på A/B's konto som et tilgodehavende. Beløbet er fremgået af A/B's regnskaber. På et tidspunkt gør revisor opmærksom på, at arbejdsgiveren er forpligtet til at fratække og indbetale kildeskat m.v. af indestående løntilgodehavende efter 6 måneders opsamling. Dette var hverken kassereren eller administrationen opmærksom på. Derefter beslutter kassereren sig til at indbetale hele sit tilgodehavende på en af ham personligt oprettet pensionsordning. Opsamlingen af honorarer for 2009 androg kr. 54.000,- og for 2010 kr. 48.000,- eller et samlet tilgodehavende pr.

31/12-2010 på kr. 102.000,- før skat. Den 4/2-2011 blev kr. 100.000,- overført til en af kassereren oprettet pensionsordning, som angiveligt giver fuld skattemæssig fradragsret.

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at der ikke kan rejses kritik af kassereren i denne sammenhæng. Det er administrationen, som har ansvaret for rettidig betaling af kildeskat og derfor skal friholde både A/B og kassereren for evt. krav som følge af fejlen. Under alle omstændigheder har kassereren ikke modtaget anden betaling, end den han har været berettiget til, og kassereren har ikke ved sin beslutning påført A/B et tab eller opnået en uberettiget vinding. Det må være kassererens frivillige valg, hvorledes han ønsker at forholde sig til sit optjente honorar.

6) Vedtægtsændringer

Der er rejst kritik af kasserens indflydelse på andelsboligforeningens vedtægter, herunder at vedtægterne indeholder mulighed for, at kassereren kan bo til leje (fremleje) uden tidsbegrænsning i en af hans datter ejet lejlighed og at kassereren kan vælges som bestyrelsesmedlem på trods af, at han ikke er andelshaver.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Andelsboligforeningens vedtægter blev ændret i væsentligt omfang ved generalforsamling den 21. juni 2007 og igen ved generalforsamling den 6. september 2007. Bestemmelserne i vedtægternes om valgbarhed til bestyrelsen og den tidsubegrænsede fremlejeret for nære familiemedlemmer var udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen, og vedtægterne blev både drøftet og vedtaget på de pågældende generalforsamlinger. På en generalforsamling den 22. april 2009 blev et forslag om ændring af valgbarhed til bestyrelsen nedstemt. På generalforsamling den 22. april 2010 blev spørgsmålet om valgbarhed m.v. igen nedstemt. Spørgsmålet har derfor været til behandling gentagne gange.

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at vedtægterne blev ændret efter en grundig gennemgang på generalforsamlingerne i 2007, hvorunder bestemmelserne om udlejning til nærtstående uden tidsbegrænsning i forbindelse med ændringerne indgik og blev vedtaget. Det samme gælder reglen om valgbarhed til bestyrelsen. Reglerne er usædvanlige men opstod ifølge det oplyste, som en følge den aktuelle beboersammensætning. Vedtægterne er besluttet ved demokratisk afstemning og der foreligger ikke omstændigheder i den sammenhæng, som giver anledning til selvstændig kritik af kassereren. Dertil kommer, at forsøg på at ændre bestemmelsen om valgbarhed til bestyrelsen blev nedstemt i både 2009 og 2010. Flertallet har således af flere gange besluttet, at godkende grundlaget for valg af den nuværende kasserer.

7) Iværksættelse af renoveringsarbejde i 2008

Der er rejst kritik af, at kasserens svigersøn fik en entrepriseopgave på ejendommen, som ifølge andelsboligforeningens tekniske rådgiver var budgetteret til kr. 320.000,- og at de samlede udgifter endte med at blive kr. 816.700,- Efterfølgende syn og skøn som følge af mangler ved arbejdet, bliver ikke gennemført, idet svigersønnen ikke længere driver virksomheden og fordi arkitekten har forladt sit firma. Byggesagen er uafsluttet og påfører andelsboligforeningen et underskud.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Den nuværende bestyrelsesformand oplyser, at arkitekten, Søren Hansen, fra PFR Tegnestue udarbejdede en beskrivelse af det arbejde, som skulle udføres på ejendommen. Arkitektens budget for renoveringen blev godkendt af generalforsamlingen den 15. april

2008. Arkitekten indhentede tilbud fra de entreprenørfirmaer, som på forhånd var godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen var bekendt med, at kassererens svigersøn var indehaver af Harder Byg, som var et af de godkendte entreprenørfirmaer. Ifølge den nuværende bestyrelsesformand anbefalede arkitekten at tiltræde tilbuddet fra Harder Byg (kassererens svigersøn) vedrørende murerentreprisen. Alt materiale vedrørende renoveringsarbejdet befandt sig på kontoret og var tilgængeligt for bestyrelsens medlemmer under hele forløbet. Bestyrelsesformanden oplyser endvidere, at der opstod uforudsete ekstraarbejder under renoveringsarbejdet. Bl.a. viste det sig, at afløbene i vaskekælderen var behæftet med væsentlig fejl. Udbedring af fejlene blev foretaget som ekstraarbejde af Harder Byg. Arkitekt Søren Hansen er stadigvæk tilknyttet arkitektfirmaet. Tilsyneladende er Harder Byg lukket nu. Ifølge formanden er der kun en enkelt uafklaret fejl ved det af Harder Byg udførte arbejde, som endnu ikke er afhjulpet, i form af en lunke i det støbte gulv i vaskekælderen. Fejlen er først blevet opdaget af bestyrelsen efter at Harder Byg havde afsluttet sit arbejde, og efter at Harder Byg har modtaget fuld betaling af sine fakturaer. Der er tilsyneladende ikke stillet bankgarantier fra entreprenørernes side. Ifølge mine oplysninger androg udgiften til selve entrepriseopgaven kr. 506.162,50 inkl. moms og udgiften til ekstraarbejde udført af Harder Byg har andraget samlet kr. 310.537,50. Alle regninger er anvist til betaling af arkitekten og er godkendt af bestyrelsesformanden.

Undertegnede indstilling:

Bestyrelsen har efter det oplyste været bekendt med kassererens relation til entreprenøren under hele forløbet. Det er min opfattelse, at handlingsforløbet ikke har en sådan karakter, at man kan bebrejde kassereren, at udgiften blev større end budgetteret eller at den konstaterede fejl ved det udførte arbejde ikke bliver afhjulpet for entreprenørens regning. Der har været benyttet teknisk rådgiver på sagen og kassereren har ikke truffet afgørelser, som er i strid med foreningens interesse.

8) Beslutninger uden bestyrelsens godkendelse

Der er rejst kritik af, at kassereren har sat viceværtens løn op og har godkendt regning vedrørende maling af formandens køkken og entre, uden bestyrelsens godkendelse.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Det fremgår af de af Hans Larsen fremlagte bilag at viceværtens månedsløn for september 2008 var væsentligt højere end månedslønnen for december 2007. Den nuværende bestyrelsesformand oplyser, at bestyrelsen på et tidspunkt drøftede, at tilbyde viceværten et rådighedstillæg til lønnen, for at være til rådighed uden for normal arbejdstid. Det fremgår således af referat af bestyrelsesmøde afholdt den 12/11-2007, at bestyrelsen besluttede, at viceværten skulle lønnes pr. time han bliver indkaldt plus tillæg for søndag/helligdag og aften. Formanden kan dog ikke huske indholdet af de konkrete drøftelser. Af budgettet for 2009 fremgår, at der er afsat kr. 41.000,- månedligt til løn. Budgettet blev godkendt på generalforsamling den 22/4-09

Formanden oplyser endvidere, at malingen af hendes køkken skete efter udskiftning af faldstamme i hendes lejlighed og at malingen af loftet i hendes entre skete efter udsivning af vand i etageadskillelsen. Malerarbejdet efter de nævnte skader påhviler foreningen og er gældende for alle andelshavere i foreningen. Der er således tale om sædvanlige praksis.

Undertegnede indstilling:

Viceværtens løn har været drøftet i bestyrelsen, og lønnen til viceværten og kassereren fremgår af budgettet for 2009 og de følgende år samt af årsrapporterne for de pågældende år. Alle budgetter og årsrapporter er godkendt af generalforsamlingerne. Der foreligger derfor ikke noget grundlag for kritik af kassereren.

9) Håndtering af bilag

Der er rejst kritik af manglende bilagskontrol, idet kritikerne anfører, at bestyrelsens øvrige medlemmer ikke er orienteret om de enkle udgiftsposter.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Den nuværende bestyrelsesformand oplyser, at hun godkender alle bilag til betaling efter gennemgang af disse sammen med kassereren. Hun underskriver bilagene og kassereren bringer disse videre til betaling. Derved har de begge godkendt betaling af udgifterne.

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at alle bilag, som ikke er løbende udgifter, skal godkendes af mindst 2 medlemmer af bestyrelsen og at udgifter, som vedrører bestyrelsesmedlemmets egne forhold, bør tiltrædes af andre bestyrelsesmedlemmer. Det er derfor kritisabelt, at bilagene vedrørende kassererens computer og istandsættelsen af formandens lejlighed ikke har været forbi andre medlemmer af bestyrelsen til godkendelse. Fremgangsmåden giver anledning til at fremhæve behovet for, at bestyrelsen snarest får udarbejdet en forretningsorden, som beskriver de forskellige forretningsgange i foreningen. Dermed undgår man risikoen for myter og eventuelle misbrug. I den foreliggende situation ses der ikke at foreligge misbrug. Hvis disse oplysninger giver anledning til øjeblikkelig ændring af fremgangsmåden ved den fremtidige håndtering af bilag, finder jeg ikke grundlag for at rejse yderligere kritik.

Diverse rygter

Fra forskellig side er det oplyst, at beboere i A/B toftevang bl.a. har udtalt, at "kassereren har taget kr. 50.000,- af kassen" eller at "der mangler en million af andelsboligforeningens lån" og lign postulater.

Der er indhentet følgende oplysninger:

Administrationen og revisor oplyser, at der dem bekendt ikke foreligger uregelmæssigheder af den nævnte karakter. Regnskaberne er hvert år blevet afstemt med andelsboligforeningens konti, og revisor har ikke fundet anledning til bemærkninger i denne sammenhæng.

Undertegnede indstilling:

Det er min opfattelse, at sådanne oplysninger må tilbagevises som: i bedste fald forkerte og i værste fald som forsøg på bagvaskelse. Der foreligger ikke uregelmæssigheder i driften af A/B Toftevang. Hvis man er i tvivl, kan man rette forespørgsel via e-mail til administrationen eller undertegnede og derefter få svar på sine spørgsmål i stedet for at sprede urigtige oplysninger.

Konklusion

Der foreligger ikke en adfærd fra kassererens side som giver anledning til en politianmeldelse.

De foreliggende oplysninger giver efter min opfattelse heller ikke anledning til at udtrykke betænkelighed ved, at kassereren fortsætter sit arbejde for foreningen.

Til gengæld finder jeg det nødvendigt, at bestyrelsen snarest muligt udarbejder en forretningsorden og retningslinjer for bl.a. kassererens arbejde, således at misforståelser og mistro til bestyrelsens arbejde begrænses mest muligt.

Med venlig hilsen

Uffe Thorlacius