

NOTAT

VEDRØRENDE MULIG RETSSAG MOD KAB TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLING I VIBEVÆNGET DEN 28. SEPTEMBER 2016

PROBLEMSTILLINGER

- Vibevangengets vedtægter er utidssvarende og bør moderniseres.
- Nye vedtægter er vedtaget, men KAB har nægtet at godkende dem, hvad efter de nuværende vedtægter er et krav. Det er dog uafklaret, om KAB har været gennem så store omstruktureringer over årene, at det KAB, der omhandles i vedtægterne, ikke er det KAB, der kendes i dag.
- Ganske særligt er grundfondsbevisernes værdi, som er uændret siden 1928. De tager ikke højde for ejendommens reelle værdi, herunder frikøbet fra hjemfaldsforpligtelsen og gennemførte forbedringer, eller blot for den almindelige prisudvikling siden 1928 (priserne er siden da steget til ca. det 34-dobbelte). Det er derfor særdeles ønskeligt, at der bliver mulighed for at afstå grundfondsbeviser til en højere værdi, evt. med optrapning hertil over en årrække.
- Der er ingen administrationsaftale med KAB. En sådan bør indgås på sædvanlige kommercielle vilkår.

SAGSUDVIKLING SIDEN FEBRUAR 2016

Vi har gennemgået et omfattende sagsmateriale fra 1928 til i dag vedrørende Vibevangenget og relationen til KAB og har foretaget en juridisk vurdering af sagen. I april 2016 skrev vi til KAB med henblik på opnåelse af en løsning vedr. værdispørgsmålet, som er det vigtigste. Henover de følgende måneder har vi afholdt møder og været i forhandling/dialog med KAB. Der er herved ikke opnået noget konkret ændringer, og forløbet med KAB viser, at KAB ikke reelt ønsker at ændre noget af betydning i forholdet til Vibevangenget.

De har brugt ganske lang tid på at søge at fremskaffe materiale til brug for sagen, som er opbevaret hos KAB. Dette materiale, der skal dokumentere, at det nuværende KAB har overtaget de vedtægtsmæssige rettigheder for det gamle KAB, har vi i skrivende stund ikke modtaget.

STRATEGI

Vi lægger til grund, at det er foreningens ønske, at vi i første omgang skal søge at få fastslået, at de nye vedtægter er gældende, enten fordi KAB's godkendelse ikke kræves eller godkendelse ikke kan nægtes.

Der bør i en retssag nedlægges påstande om, at i hvert fald bestemmelserne om prisfastsættelsen af grundfondsbeviser skal godkendes. En sådan påstand kan suppleres med subsidiære påstande om en højere prisfastsættelse, evt. således at prisforhøjelse sker over en længere periode, f.eks. 20 år. Eventuelt nedlægges også subsidiære påstande om særligt vigtige bestemmelser, der er klart urimelige og/eller håbløst forældede.

TIDSPUNKT FOR ANLÆGGELSE AF RETSSAG

Med den skitserede strategi vil en retssag formentlig kunne anlægges i november eller december 2016. Der bør gøres et sidste forsøg på at få KAB til at bøje af på grundlag af et fuldt gennearbejdet udkast til stævning.

SAGENS RESULTAT – CHANCERNE FOR AT VINDE

Vi kan ikke spå om det endelige resultat, men der er pæne chancer for, at ændringer af vedtægter og forhøjelse af prisen for grundfondsbeviser, evt. som en optrappingsordning, kan blive opnået. Og Vibevænget kan bortset fra sagsomkostninger ikke blive værre stillet ved at gøre et behjertet forsøg.

HVORNÅR KAN SAGEN FORVENTES AFSLUTTET

Hvor lang tid retssagen vil tage afhænger af, om den bliver anket og derfor skal igennem 2 instanser. Der går typisk 1-½ år i hver instans.

København den 16. september 2016

Eigil Lego Andersen

Lene Hartvigsen