

DOM

Afsagt den 25. april 2013 i

sag nr. BS 31C-2965/2008:

A/B X v/A

mod

Alm. Brand Bank A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

og

sag nr. BS 31C-396/2009:

Realkredit Danmark A/S
CVR-nr. 13399174
Parallelvej 17
2800 Lyngby

mod

Domstolsstyrelsen
Store Kongensgade 1-3
1264 København K

Procestilvarslet:

T

Sagens baggrund og parternes påstande.

Ad BS 31C-2965/2008:

Sagen er anlagt den 26. maj 2008 og vedrører det spørgsmål, hvorvidt sagsøger, A/B X, har et krav mod sagsøgte, Alm. Brand Bank A/S, i anledning af, at der på andelsboligforeningens konto i banken er foretaget et antal hævnings, herunder ved anvendelse af checks, under brug af falsk underskrift.

A/B X har efter sin endelige påstand nedlagt påstand om, at Alm. Brand Bank A/S skal betale 1.726.593,66 kr. med tillæg af procesrente af 604.055,00 kr. fra den 15. oktober 2007, af 1.802.548,50 kr. fra den 24. maj 2008 til den 8. september 2010, af 1.502.548,50 kr. fra den 9. september 2010 til den 19. oktober 2010 og af 1.122.538,66 kr. fra den 20. oktober 2010 alt til betaling sker.

Påstanden er opgjort således:

Oprindeligt krav		2.406.603,50 kr.
Fradrag:		
Fradrag for underslæbsdækning		-300.000,00 kr.
Modregning den 20. oktober 2010:		
Salg af andel	505.624,94 kr.	
- renter	<u>- 125.615,10 kr.</u>	
Rest	380.009,84 kr.	<u>-380.009,84 kr.</u>
I alt		<u>1.726.593,66 kr.</u>

Alm. Brand Bank A/S har nedlagt frifindelsespåstand.

Ad BS 31C-396/2009:

Sagen er anlagt den 23. januar 2009 og vedrører det spørgsmål, om sagsøger, Realkredit Danmark A/S efter tinglysningslovens § 31 nu, og i bekræftende tilfælde i hvilket omfang, har et krav mod sagsøgte, Domstolsstyrelsen. Kravet fremkommer i anledning af tinglysning af tre pantebreve underskrevet med falsk med efterfølgende udbetaling af pantebrevens lånebeløb med fradrag af sædvanlige omkostninger m.v.

Realkredit Danmark A/S har efter sin endelige påstand nedlagt påstand om betaling af 3.212.808,08 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Påstandsbeløbet fremkommer som summen af kravene efter indholdet af de tre pantebreve opgjort på stævningdagen med fradrag af betalte ydelser.

Domstolsstyrelsen har nedlagt frifindelsespåstand.

Procestilvarslede T har ikke givet møde eller ladet sig repræsentere under sagen.

Sagerne er behandlet og afgøres i forbindelse med hinanden, jf. retsplejelovens § 243.

Tre dommere har deltaget i afgørelsen af sagerne, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3.

Oplysningerne i sagen.

Ad BS 31C 396/2009:

I januar 2005 ansøgte andelsboligforeningen om lån i Realkredit Danmark med henblik på udskiftning af den udvendige træbeklædning på andelsboligforeningens ejendom. Realkredit Danmark foretog besigtigelse af ejendommen den 21. januar 2005. I forlængelse heraf ydede Realkredit Danmark et lån på 1.677.000 kr. til foreningen. Pantebrev af 11. februar 2005 blev tinglyst den 22. februar 2005. Låneprovenuet blev udbetalt til andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank. Det er ubestridt, at pengene blev anvendt til låneformålet.

I september 2005 rettede andelsboligforeningens daværende kasserer T henvendelse til Realkredit Danmark angiveligt på andelsboligforeningens vegne og anmodede om et nyt lån, idet hun oplyste, at udskiftningen af træbeklædningen var blevet dyrere end først antaget. I forbindelse med Realkredit Danmarks behandling af ansøgningen blev der af erhvervs-

rådgiver Casper Elin udarbejdet en såkaldt "erhvervsvurdering" dateret 19. september 2005. Af vurderingen fremgår blandt andet:

"Beskrivelse af vurderingsformål:

kopi af vurdering fra 24/1 2005. Foreningen mangler nu kun at male bebyggelsen og træværket er udskiftet. Projektet er dog blevet dyrere end forventet idet man i forbindelse med renoveringsopgaven har måttet udskifte mere beklædning og træ end projekteret. Genopretningsudgifter er slettet og der tages forbehold for færdigmelding, således at foreningen mod garantistillelse kan få udbetalt 1.000.000 kr. til færdiggørelse af opgaven. Forrentning eller markedsleje er ikke ændret.

...

Beskrivelse af ejendommen

Andelsboligforening med ... andelsboliger med egen have, fordelt i ... bygninger (...) samt fælleshus, opført i 2 plan med trædervægge i hvidmalet lærketræ og metaltagplader, opført i

...

Ejendommens samlede vedligeholdelsesstandard:*

Middel

...

Beskrivelse af bygning:

Ejendommen er opført med facade i hvidmalet lærketræ der nu trænger til udskiftning og grå metaltagplader på alle bygninger.

Tagetage er uudnyttet og anvendes til opbevaring af andelshavere.:

- Ventilation er ok.

...

Vinduer er termovinduer i træramme - fin stand.

...

Følgende bolig er besigtiget::

... nr. 8 - 4 værelses andelsrækkehus på 107 m2."

Af vurderingen fremgår endvidere, at det nye lån ville ligge inden for 76,5 % af ejendommens beregnede værdigrundlag. Endelig indstilledes det, at der toges forbehold for dokumentation for, at låneoptagelsen var godkendt af foreningen, og at bestyrelsen havde fået accept til at hjemtage det nye lån samt forbehold om færdigmelding.

Realkredit Danmark fremsendte som følge heraf et lånetilbud med tilhørende pantebrev til andelsboligforeningen den 21. september 2005. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet, at det var en forudsætning for udbetaling, at der forelå tinglyst pantebrev uden anmærkninger, kopi af seneste generalforsamlingsreferat, hvoraf det fremgår, at bestyrelsen for andelsboligforeningen var bemyndiget til at hjemtage det ønskede lån, kopi af foreningens vedtægter og kopi af generalforsamlingsreferat, hvoraf det fremgår, hvem der er tegningsberettiget. Den 12. oktober 2005 slettede Realkredit Danmark forbeholdet vedrørende færdigmelding. Pantebrevet, stort kr. 1.036.000, blev dateret den 14. oktober 2005, og fremstod som underskrevet af T, B og to vitterlighedsvidner, men var i virkeligheden alene underskrevet af T ved falsk. Pantebrevet blev tinglyst den 9. november 2005, og låneprovenuet blev udbetalt til andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank.

Den 18. april 2006 blev Realkredit Danmark igen kontaktet af andelsboligforeningen ved T, der ansøgte om et nyt lån til etablering af udluftning i tagkonstruktion samt udskiftning af "pæle i tagkonstruktionen" grundet råd og mug. Også ved denne ansøgning blev der af Realkredit Danmark udarbejdet en erhvervsvurdering, nu dateret 20. april 2006. Af vurderingen fremgår blandt andet:

"Beskrivelse af vurderingsformål:

Kopi af vurdering fra 21.9.2005 (opr. fra 24.1.2005).

Der søges om lån med provenu på 1.000.000 kr. til reovering af tag (udluftning) samt udskiftning af pæle i tagkonstruktionen.

Fælleshuset er omdannet til bolig, hvorfor m² reguleres for dette. Ellers ingen ændringer."

Beskrivelsen af ejendommen var uændret i forhold til den tidligere erhvervsvurdering, herunder fremgik det, at ventilation i tagetagen var angivet som værende ok, og at vinduer i trærammer var i fin stand. Af vurderingen fremgår endvidere, at også dette lån ville ligge inden for 76,5 % af ejendommens beregnede værdigrundlag. Der indstilledes ikke forbehold for færdigmelding, men blandt andet forbehold for besigtigelse af den nye bolig, der var indrettet i fælleshuset.

Realkredit Danmark fremsendte herefter den 24. april 2006 lånetilbud med tilhørende pantebrev til andelsboligforeningen, hvori var anført de samme betingelser for udbetaling som ved det tidligere tilbud. Pantebrevet, stort kr. 1.090.000, blev dateret 25. april 2006, og fremstod ligeledes som underskrevet af T, B og to vitterlighedsvidner, men var i virkeligheden alene underskrevet af T ved falsk. Pantebrevet blev tinglyst den 8. maj 2006, og låneprovenuet blev efterfølgende udbetalt til andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank.

Af referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B X den 17. oktober 2006 fremgår, at bestyrelsen da angiveligt fik generalforsamlingens opbakning til at søge Realkredit Danmark om lån med provenu på 700.000 kr. til udskiftning af alle døre og vinduer.

Realkredit Danmark foretog i den forbindelse endnu en erhvervsvurdering, dateret 21. november 2006, hvoraf blandt andet fremgår:

"Beskrivelse af vurderingsformål:

Kopi af vurdering fra 20.4.2006 (opr. fra 24.1.2005) hvor ejendommen blev færdigmeldt. Der henvises til fotomappe af 4.5.2006.

Der er modtaget nyt budget for 2007, og der søges nu om lån med provenu på 700.000 kr. til udskiftning af døre og vinduer.

Der er tilrettet arealer iht. BBR samt budgettal. Ellers ingen ændringer."

Beskrivelsen af ejendommen var fortsat uændret i forhold til de tidligere erhvervsvurderinger. Af vurderingen fremgår endvidere, at et nyt lån ville ligge inden for 63,3 % af ejendommens beregnede værdigrundlag. Realkredit Danmark fremsendte herefter den 22. november 2006 et nyt lånetilbud med pantebrev til A/B X v/T. Pantebrevet, stort kr. 735.000, blev dateret den 23. november 2006 og fremstod som de forrige som underskrevet af T, B og to vitterlighedsvidner, men var i virkeligheden alene underskrevet af T ved falsk. Pantebrevet blev tinglyst den 14. december 2006, og også denne gang blev provenuet udbetalt til foreningens konto i Alm. Brand Bank.

I perioden fra optagelsen af lånene og frem til udgangen af 2006 betalte andelsboligforeningen terminsydelserne på de optagne lån, herunder de falske lån.

Den 26. april 2007 blev T politianmeldt blandt andet for forholdene vedrørende pantebrevene. Den 1. maj 2007 orienterede A/B X Realkredit Danmark herom. Den 9. maj 2007 skrev A/B

Xs advokat til Realkredit Danmark og anmodede om, at pantebrevene, i det omfang det dokumenteredes, at de var falske, straks blev afløst af foreningens ejendom.

Den 30. august 2007 anmodede Realkredit Danmark Retten i Roskilde om at tage stilling til Realkredit Danmarks erstatningskrav i medfør af tinglysningslovens § 31, jf. § 27, 2. pkt. Retten i Roskilde oversendte sagen til Domstolsstyrelsen. Da parterne ikke kunne blive enige, indgav Realkredit Danmark herefter stævning af 23. januar 2009.

Ad BS 31C 2965/2008:

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr. nr. ...-bv ...by, Ejendommen bestod oprindeligt af ... boliger og et fælleshus.

Af andelsboligforeningens vedtægter fremgår bl.a:

"...

Hæftelse:

Paragraf 5.

Stk. 1:

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2:

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen, eller efter stiftelsen, i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmer, uanset stk. 1, personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

...

Generalforsamling

...

Paragraf 25.

...

Stk. 4:

Forslag om salg eller pantsætning af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer.

...

Bestyrelsen:

Paragraf 27.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Paragraf 28.

Stk. 1:

Bestyrelsens består af 3 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer generalforsamlingen sig selv med en næstformand og en sekretær. ...

Paragraf 29.

...

stk. 2:

Der føres en protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

...

Tegningsret:

Paragraf 31.

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

...

Administration.

Paragraf 32.

...

stk. 2:

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende paragraf stk. 3-5 finder da anvendelse.

...

stk. 3:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetaling i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne check og postanvisninger skal indsættes på kontoen.

stk. 4:

Bestyrelsens kasserer er ansvarlig for foreningens bogholderi.

stk. 5:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, tegner foreningen en kautionforsikring, med dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter, for foreningen.

...

Revision:

Paragraf 34.

stk. 1:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

stk. 2:

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

..."

Bestyrelsen varetog selv ejendommens administration.

T blev medlem af andelsboligforeningen, da hun i efteråret 2003 overtog andelen beliggende ... 8, Den 15. december 2003 blev hun på en ekstraordinær generalforsamling valgt ind i andelsboligforeningens bestyrelse som kasserer.

Andelsboligforeningen havde i forbindelse med stiftelsen optaget to indeksslån i Realkredit Danmark med en oprindelig hovedstol på 9.059.100 kr.

Af årsregnskabet for 2003, der blev gennemgået på den ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen den 15. april 2004 af foreningens revisor, J, fremgår bl.a., at andelsboligforeningens indtægter på 665.300 kr. i det væsentlige bestod i boligafgiften på 574.026 kr., og at udgifterne på 641.299 kr. i det væsentlige bestod i prioritetsydelse på realkreditlånene på 504.010 kr. Under aktiver var bl.a. anført et indestående på 180.177 kr. på postgiro og bank.

Andelsboligforeningen havde forud for august 2004 en bankkonto i Jyske Bank. På kontoen indgik boligafgiften, ligesom foreningens løbende udgifter, herunder ydelserne på realkreditlånene til Realkredit Danmark, blev trukket på kontoen. Det er ubestridt, at T som kasserer sørgede for betalingen af andelsboligforeningens udgifter.

Den 3. august 2004 indgik andelsboligforeningen en aftale med Alm. Brand Bank om oprettelse af en lønkonto. Som kontohaver blev anført andelsboligforeningen c/o T med angivelse af Ts private adresse, telefonnummer og e-mail adresse. Til kontoen var tilknyttet netbank og et checkhæfte. Andelsboligforeningen ønskede ifølge aftalen alene årsudskrift af kontoen.

Alm. Brand Bank har ud over oprettelsesaftalen fremlagt en fuldmagt dateret den 28. september 2004. Ifølge fuldmagten bemyndiger den daværende formand for andelsboligforeningens bestyrelse, C, og T hinanden til at disponere på hinandens vegne over foreningens konto i banken. C og Ts underskrifter er alene anført på den øverste halvdel af fuldmagtsblanketten under punktet: "Fuldmagtshaver <cpr. nr.....navn....> - der underskriver sådan" og ikke nederst på blanketten. Der skal ifølge fuldmagten underskrives en fuldmagtsblanket for hver fuldmagtshaver, men det er ubestridt, at dette ikke er sket. Fuldmagten er ikke udfyldt i rubrikken: "Til vitterlighed for fuldmagtsgiver". Af fuldmagten fremgår bl.a., at fuldmagten:

"...giver fuldmagtshaver samme rettigheder som fuldmagtsgiver har, d.v.s. at fuldmagtshaver kan forespørge på kontoen og disponere herover, herunder hæve og overføre penge,, indsætte penge, samt kvittere og endossere check udstedt eller endosseret til fuldmagtsgiver.

...

Uanset om fuldmagtshavere kan disponere alene eller sammen med andre kontrolleres underskrifter ikke i forbindelse med den dokumentløse clearing af checks, hævekort m.v.

..."

Andelsboligforeningen har bestridt, at det er Cs underskrift, der er påført fuldmagten.

I februar 2005 optog andelsboligforeningen som anført ovenfor et lån i Realkredit Danmark på 1.677.000 kr. med henblik på udskiftning af den udvendige træbeklædning på foreningens ejendom.

Af referatet af den ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen den 16. april 2005 fremgår, at T gennemgik årsregnskabet for 2004. Det er ubestridt, at der var tale om et falsk regnskab, der fremtrådte som udarbejdet af revisor J.

Af referatet fra en ekstraordinær generalforsamling den 11. maj 2005 fremgår nederst på referatet med fed skrift, at post til andelsboligforeningen fremover bedes afleveret til T uåbnet og gerne straks.

Den 30. august 2005 blev det på en ekstraordinær generalforsamling besluttet at sælge fælleshuset som andelsbolig.

Af referatet fra en ekstraordinær generalforsamling den 25. januar 2006 fremgår, at regnskabet blev gennemgået, og at det blev besluttet, at hver andelshaver skulle have udbetalt 10.000 kr.

Af referatet af den ordinære generalforsamling den 27. april 2006 fremgår, at T gennemgik regnskabet. Det er ubestridt, at der var tale om et falsk årsregnskab for 2005, der fremtrådte som udarbejdet af revisor H. I regnskabet er i note 9 vedrørende prioritetsgæld anført, at Kreditforeningen Danmark - ud over de oprindelige indeksslån - i 2005 havde ydet et ekstra lån med oprindelig hovedstol på 2.136.000 kr.

Det er ubestridt, at T ved brug af falske generalforsamlingsreferater og falske underskrifter på pantebreve formåede Realkredit Danmark til at udstede tre pantebreve med tinglyst sikkerhed i andelsboligforeningens ejendom, og at provenuet fra pantebrevene blev indsat på foreningens konto i Alm. Brand Bank med henholdsvis 979.000 kr. den 9. november 2005, 3.259,78 kr. den 16. november 2005, 990.000 den 9. maj 2006, 12.828,78 kr. den 15. maj 2006, 698.000 kr. den 20. december 2006 og 2.001,58 kr. den 21. december 2006, i alt 2.685.090,14 kr.

Det fremgår af sagen, at der på to af de tre falske lån er betalt terminsydelser med i alt 117.296,75 kr.

Det er endvidere ubestridt, at T i perioden fra januar 2005 til marts 2007 ved brug af falske fuldmagter og falske check har hævet 604.055 kr. i kontanter og 1.802.548,50 kr. i check på andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank.

I 2005 er der hævet 225.000 kr. kontant fordelt på 19 hævninger og 938.779,50 kr. i check fordelt på 30 check.

I 2006 er der hævet 352.055 kr. i kontanter fordelt på 31 hævninger og 693.769,00 kr. i check fordelt på 26 check.

I 2007 er der hævet 27.000 kr. i kontanter fordelt på 2 hævninger og 170.000 kr. i check fordelt på 5 check.

Stort set alle beløbene er i runde tal.

Det er ubestridt, at kontanthævningerne, der alle er sket i Alm. Brand Banks ... filial, er sket ved brug af falske engangsfuldmagter, hvori B som bestyrelsesmedlem giver T fuldmagt til at hæve de konkrete beløb på kontoen.

Det er endvidere ubestridt, at samtlige check er indløst i Ts egen bank, Svenska Handelsbanken, og at checkene, ud over af T selv, falskeligt er underskrevet af T med Bs navn. Checkene er alle udstedt til T under blandt andet navnet T, ...,

Der er under sagen fremlagt en posteringsoversigt over bevægelserne på andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank fra kontoens stiftelse i august 2004 til kontoens ophør den 19. april 2007.

Det fremgår heraf bl.a., at kontoen ved oprettelsen havde et positivt indestående på 5.450 kr. Beløbet steg løbende hen over efteråret 2004, og den 30. december 2004 var der et positivt indestående på 219.653,01 kr. Samme dag blev der betalt afdrag og renter til Realkredit Danmark med 262.522,80 kr., således at kontoen gik i debet med 42.869,79 kr.

Den 10. januar 2005 hævede T for første gang en falsk check på 8.500 kr., og den 26. januar 2005 skete den første kontanthævning med 30.000 kr.

Den 4. marts 2005 indgik provenuet fra realkreditlånet på 1.677.000,00 kr. med et beløb på 1.586.447,02 kr.

Den 1. september 2005 gik kontoen i forbindelse med hævnningen af to check på henholdsvis 15.000 kr. og 25.000 kr. i debet med 35.399,17 kr.

Kontoen var i debet indtil den 5. september 2005. Den 30. september 2005 gik kontoen i forbindelse med hævnningen af en check på 20.000 kr. igen i debet med 19.174,02 kr. Kontoen var i debet indtil den 4. oktober 2005.

Den 14. oktober 2005 gik kontoen i debet i forbindelse med hævnningen af en check på 30.000 kr. Det fremgår af en logfil af 10. oktober 2005, at banken havde bevilget et overtræk på 50.000 kr. fra den 10. oktober 2005 til den 31. oktober 2005. Overtrækket var dækket ind den 7. november 2005. Den 9. november 2005 gik kontoen igen i debet med 223.582,02 kr. i forbindelse med hævnning af to check på henholdsvis 200.000 og 25.000 kr. Den 9. november blev overtrækket dækket, idet provenuet fra det første falske lån gik ind på kontoen med 979.000 kr.

Den 1. februar 2006 blev der indbetalt 1.184.377 kr. på kontoen i forbindelse med salget af fælleshuset.

Den 26. april 2006 gik kontoen i debet med 189.080,73 kr. i forbindelse med hævnning af en check på 315.207,50 kr. Kontoen var herefter i debet indtil den 9. maj 2006, hvor provenuet fra det andet falske lån blev indbetalt på kontoen med 990.000 kr.

Den 29. september 2006 gik kontoen i debet med 47.341,86 kr. i forbindelse med en betalingservicebetaling på 49.799,37 kr. til Realkredit Danmark. Beløbet blev tilbageført den 2. oktober 2006, og et beløb på denne størrelse ses ikke senere hævet på kontoen.

Den 16. november 2006 gik kontoen i debet med 7.082,58 kr. i forbindelse med hævnning af en check på 15.000 kr. Dagen efter blev der debiteret kontoen et beløb på 100 kr. for en rykker. Af en logfil af 21. november 2006 fremgår, at: "kunden indbetaler i morgen". Den 27. november 2006 steg overtrækket til 104.182,58 kr. i forbindelse med hævnning af en check på 100.000 kr. Kontoen var herefter i debet til den 20. december 2006, hvor provenuet på 698.000 kr. fra det tredje falske lån blev indbetalt på kontoen.

Den 22. februar 2007 gik kontoen i debet med 2.134,02 kr. i forbindelse med hævnning af en check på 15.000 kr. Dagen efter blev der debiteret et beløb på 100 kr. for en rykker.

Den 12. marts 2007 blev den sidste falske check hævet på kontoen med 15.000 kr., og den 17. april 2007 blev den sidste kontanthævning foretaget med 12.000 kr. Indestændet på kontoen var herefter 17.947,75 kr.

Dokumentfalskforholdene og underslæbet blev anmeldt til Midt- og Vestsjællands Politi den 26. april 2007, jf. ovenfor.

Ved breve af 30. maj, 29. juni og 26. november 2007 afviste Alm. Brand Bank over for andelsboligforeningen, at banken havde begået erstatningspådragende fejl i forbindelse med de uretmæssige hævnninger/trækninger på andelsboligforeningens konto i banken.

Den 14. september 2007 fremsatte andelsboligforeningen rentepåkrav over for Alm. Brand Bank vedrørende kontanthævningerne.

Af årsregnskabet for 2004-2006, der er udarbejdet af revisor H den 3. juni 2008, fremgår af note 1 vedrørende "ejendommen" en post "ombygning af fælleshus til beboelse" på 1.016.740 kr.

Ved Roskilde rets dom af 30. juni 2010 blev T idømt fængsel i 1 år og 6 måneder for underslæb af særlig grov beskaffenhed og dokumentfalsk af særlig grov karakter/større omfang for et beløb på 2.462.603,50 kr. Dette beløb indeholder tillige et samlet beløb på 66.000, der vedrører forhold begået over for Jyske Bank i 2004.

Andelsboligforeningens revisor har opgjort andelsboligforeningen krav til 2.406.603,50 kr. Andelsboligforeningen har ikke kunnet redegøre for forskellen mellem beløbet på 2.472.603,50 kr. (2.406.603,50 kr. + 66.000 kr.) og beløbet på 2.462.603,50 kr., som T er dømt for i straffesagen.

Den 6. august 2012 har forsikringsselskabet Alm. Brand udbetalt 300.000 kr. til andelsboligforeningen i henhold til den underslæbsforsikring, som andelsboligforeningen har tegnet i henhold til vedtægterne.

T har ved en ubetinget skylderklæring af 19. oktober 2010 erkendt at skyldte andelsboligforeningen 1.956.978,56 kr. Beløbet udgør beløbet på 2.462.603,50 kr., som T er dømt for i straffesagen, med fradrag af nettoprovenu på 505.624,94 kr. ved andelsboligforeningens salg af Ts andel. Beløbet forrentes med sædvanlig morarentesats, jf. rentelovens bestemmelser, fra den 11. oktober 2007 og til betaling sker.

Ved beregningen af nettoprovenuet ved salget af andelen er anvendt en andelsværdi på 644.607,00 kr., hvilket beløb svarer til den værdi, andelen er anført til i foreningens årsregnskab for 2003. Fra dette beløb er bl.a. trukket skyldig boligafgift for 2004 til 2007 med 186.162,06 kr.

Det fremgår af skylderklæringen, at T ikke har mulighed for at afdrage på nogen del af gælden, og at hun ikke besidder aktiver, der kan gøres til genstand for udlæg.

I et referat fra generalforsamlingen i andelsboligforeningen den 15. november 2007 fremgår, at generalforsamlingen vedtog, at andelsværdien for en bolig svarende til Ts indtil videre skulle udgøre 1.541.994 kr.

Procesaftale

Realkredit Danmark og andelsboligforeningen har forud for hovedforhandlingen indgået en procesaftale, der er underskrevet af parterne henholdsvis den 21. og 22. februar 2013. Procesaftalen har bl.a. følgende indhold:

"...

1. BAGGRUND

...

- 1.5. AB X har meddelt Realkredit Danmark, at der skal ske aflysning af de falske pantebreve. Det er aftalt mellem Realkredit Danmark og AB X, at aflysning af de falske pantebreve afventer udfaldet af de verserende erstatningssager. Der er videre i december 2010 indgået en suspensionsaftale mellem Realkredit Danmark og AB. X vedrørende suspension af samtlige forældelses- og passivitetsindsigelser i relation til nærværende sag(er), hvilken aftale fortsætter sideløbende med denne procesaftale. Suspensionsaftalen er vedlagt som bilag 1.
- 1.6. Den tidligere kasserer har i en ubetinget skylderklæring af 19 oktober 2010 erkendt uberettiget at have tilegnet sig kr. 2.462.603,50 fra AB Xs konto, og at AB X er berettigede til at modregne nettoprovenuet fra salg af hendes andelsbolig i andelsboligforeningen, stort kr. 505.624,94, i AB Xs erstatningskrav mod hende.
- 1.7. AB X har videre anmeldt forholdet under en underslæbsforsikring, med en maksimaldækning på kr. 300.000 hos forsikringselskabet Alm. Brand A/S, hvilket forsikringsbeløb er udbetalt til AB X.
- 1.8. AB X har endelig anmeldt forholdet under en bestyrelsesansvarsforsikring hos forsikringselskabet Alm Brand A/S. Forsikringsagen afventer udfaldet af nærværende sager.

2. REALKREDIT DANMARKS KRAV MOD AB X

- 2.1. Realkredit Danmark har overfor AB X fremsat et krav på betaling af et beløb, der er identisk med det beløb, som Realkredit Danmark har rejst over for Dømsstolsstyrelsen, idet der ikke er sket en endelig afklaring af endsige, taget endeligt stillingtagen til, om det ene krav er subsidiært i forhold til det andet.
- 2.2. Der er mellem, parterne enighed om, at AB X ville opnå en uberettiget berigelse, såfremt der opnås erstatning fra Alm. Brand Bank A/S, og såfremt der modtages betaling i henhold til underslæbsforsikringen (jf. pkt. 1.7) samt - eventuelt - opnås forsikringsdækning i henhold til bestyrelsesansvarsforsikring (jf. pkt. 1.8), og at Realkredit Danmark samtidig har aflyst deres pantebreve i ejendommen. Hertil kommer, at AB X har modregnet i - og derved modtaget - et kontantprovenu fra salg af andelsboligen, jf. pkt. 1.6.
- 2.3. AB X er derfor indforstået med, at de ved nærværende aftale skal overdrage ethvert krav til Realkredit Danmark, som de måtte blive tilkendt under sagen mod Alm Brand Bank A/S (jf. pkt. 1.4), herunder renter, men specifikt undtaget sagsomkostninger, og ethvert beløb tilkendt og modtaget i henhold til pkt. 1.6, 1.7 og 1.8.
- 2.4. Det beløb, som Realkredit Danmark kan modtage fra AB X i medfør af nærværende aftale, jf. pkt. 1.4, 1.6, 1.7 og 1.8, er dog maksimeret til kr. 2.567.793,39 - svarende til det af AB X modtagne kontantprovenu på de 3 falske lån (kr. 2.685.090,14) fratrukket de faktisk erlagte "terminsydelser" (kr. 117.296,75).

3. TRANSPORT TIL EJE OG SKYLDERKLÆRJNG

- 3.1. AB X transporterer ved nærværende aftale ethvert beløb, herunder renter, men eksklusiv sagsomkostninger, som AB X måtte blive tilkendt under retssagen mod Alm. Brand Bank A/S, jf. pkt. 1.4, til Realkredit Danmark til eje. Realkredit Danmark sørger for at give meddelelse om nærværende transport til Alm. Brand Bank A/S.
- 3.2. AB X transporterer videre ethvert beløb, som AB X måtte opnå under det i pkt. 1.8 nævnte bestyrelsesansvarsforsikring til Realkredit Danmark til eje. Realkredit Danmark sørger for at give meddelelse om nærværende transport til Alm. Brand Forsikring.
- 3.3. AB X erklærer endelig at være et beløb stort kr. 805.624,94 skyldig til Realkredit Danmark, svarende til summen af de beløb, som AB X rent faktisk har modtaget i relation til nærværende sag - henholdsvis det

modtagne nettoprovenu, jf. pkt. 1.6, og det modtagne forsikringsbeløb i henhold til underslæbsforsikringen, jf. pkt. 1.7.

- 3.4. Det i pkt. 3.3. nævnte beløb forfalder til betaling på anfordring, dog tidligst når de i pkt. 1.3 og 1.4 verserende sager er afgjort ved byretten.
- 3.5. Nærværende aftale kan tjene som grundlag for umiddelbar tvangsfuldbyrdelse for et beløb stort kr. 805.624,94, i medfør af retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 4.

4. ANKE

- 4.1. Nærværende procesaftale vil tillige finde anvendelse under en eventuel ankesag mellem parterne i begge sager, jf. dog pkt. 3.3 - 3.5.

5. ENDELIG OPGØRELSE AF REALKREDIT DANMARKS KRAV

- 5.1. Det understreges, at der ikke med nærværende procesaftale er gjort endeligt op med størrelsen af Realkredit Danmarks krav mod AB X. Således er der ikke taget stilling til størrelsen eller forrentningen af det af Realkredit Danmark rejste krav, eller virkningen af differencen mellem det udbetalte kontantprovenu på de falske lån kr. 2.685.090,14 og det beløb, som den tidligere kasserer har erkendt at skyldte kr. 2.462.603,50 (og i øvrigt det krav som AB X har rejst over for Alm. Brand Bank A/S henholdsvis Realkredit Danmark har rejst mod Domstolsstyrelsen (og AB X).

6. OMKOSTNINGER

- 6.1. Hver part afholder egne omkostninger til udarbejdelse af nærværende aftale. Ingen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part som følge af omkostninger en part måtte have pådraget sig i denne aftales løbetid.

..."

Straffesagen mod T:

Som anført ovenfor blev T den 30. juni 2010 idømt fængsel i 1 år og 6 måneder for underslæb af særlig grov beskaffenhed og dokumentfalsk af særlig grov karakter/større omfang. Forholdene er begået i perioderne 15. januar til 6. maj 2004, 1. til 22. juni 2004, 7. januar 2005 og fra 26. januar 2005 til 17. april 2007.

I forbindelse med straffesagen blev der afgivet følgende forklaringer:

T har til politiet afgivet følgende forklaring som gengivet i rapport af 11. november 2008:

"Sigtede T fik forevist bilag 26, side 2, hvor dato og beløb er anført vedr. de 4 beløb, som hun uretmæssigt har tilegnet sig - jfr. sigtelsen.

Sgt. erkendte at have hævet beløbene, men de den 03.08.06 hævede 10.000 kroner var ikke til egen fordel.

Sgt. forklarede nærmere, at alle lejemaal i A/B X havde fået en check på 10.000 kr., men D ... havde med checken henvendt sig til sgt. og oplyst, at hun var på førtidspension og skyldte nogle penge væk, hvorfor hun ikke ønskede at indløse checken, men ønskede kontanter i stedet for.

Sgt. havde herfor hævet de 10.000 kr., som hun herefter gav til D.

Sgt. blev gjort bekendt med sagens samlede omfang og fik forevist sagens bilag 38, hvor lovovertrædelser og beløb er anført (herunder hævet check's med falsk underskrift på i alt 1.860.548,50 kr.).

Sgt. blev gjort bekendt med indsættelser v/check's på hendes egne konti og fik forevist sagens bilag 19 (i alt indsat ca. 1.774.000 kr.).

Sgt. blev gjort bekendt med, at jeg i sagskomplekset ikke har medtaget check's/-beløb, som jeg anser er kommet A/B X til gode, og hun fik forevist de 23 stk. checkblanketter i bilag 41 (samlet pålydende over 1,9 mio. kr.).

Sgt. oplyste hertil, at hun ikke havde styr på noget som helst, da hun ikke har gemt en eneste regning, faktura el.lign. vedr. de udgifter, som hun har betalt på A/B Xs vegne.

Spurgt oplyste sgt., at hun ville anslå, at omkring 1 mio. kroner var egen vinding / uretmæssigt tilegnet sig.

Spurgt vedr. udgifter, der er kommet A/B X til gode, ud over de jfr. bilag 41 checkbeløb på godt 1,9 mio. kroner, oplyste sgt., at hun havde købt kaffe, brød m.v. til bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, og købt stiger, masker, sprøjtepistoler, grunder og træbeskyttelsesmidler til brug ved maling af bygningernes nye træbeklædning.

Sgt. gjort bekendt med, at det anså jeg som et "mindre beløb", men hun kunne ikke umiddelbart komme i tanke om yderligere/større udgifter.

Sgt. gjort bekendt med, at det ud fra det til sagen fremkomne for mig så ud, som om at formandsskift, bankskift og revisorskift var sket for, at sgt kunne "styre det hele selv", hvilket hun benægtede.

Sgt. blev i fornøden omfang gjort bekendt med tidl. formand i A/B X Cs forklaring, jfr. sagens bilag 24, hvoraf fremgår, at hun var blevet "kuppet", da sgt. havde spredt rygter om, at hun var drikfældig, og at sgt. derfor havde indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der blev valgt en anden formand, jfr. bilag 25 (referat af ekstraordinær generalforsamling den 23.01.05).

Sgt. oplyste hertil, at hun havde ikke spredt nogen rygter om C, da alle kunne se, at hun altid havde rødvinsflasker stående i vindueskarmen, og hun valgte selv at gå på den ekstraordinære generalforsamling.

Sgt. blev i fornøden omfang gjort bekendt med tidl. formand i A/B X Es forklaring, jfr. sagens bilag 35, hvoraf fremgår, at sgt. skulle have sagt, at B lige så godt kunne fortsætte med at være underskriftsberettiget, at sgt. styrede regnskaberne, og at E aldrig havde modtaget noget fra banken - ligesom sgt. havde skiftet til ny revisor, SK Revision v/H.

Sgt. oplyste hertil, at B i en kort periode, efter at C var fratrukket som formand, havde været midlertidig formand, indtil E blev valgt som formand i april 2005, og E havde sagt, at hun ikke ville have noget med regnskaber/check's at gøre, og alle bankpapirer havde sgt. hele tiden som kasserer i A/B X fået sendt til sin adresse, men sgt. benægtede at have sagt, at B kunne fortsætte som underskriftsberettiget - sgt. kunne bekræfte, at hun mente, at revisor J var for dyr, hvorfor hun havde talt med revisor H, der var billigere, hvorfor sgt. havde foranlediget revisorskift.

Sgt. oplyste, at E efter et års tid var "gået" som formand - efter et skænderi med medlem i A/B X

Sgt. blev i fornøden omfang gjort bekendt med formand i A/B X Bs forklaring vedr. bankskift, jfr. bilag 34, hvoraf fremgår, at T i slutningen af januar 2005 havde skiftet fra Jyske Bank til Alm. Brand Bank på grund af de mange fordele herved.

Sgt. oplyste hertil, at hun havde på en generalforsamling af daværende formand i A/B X C fået tilladelse til bankskiftet - sgt. oplyste, at huslejebetaling tidligere blev indbetalt til BG-Bank og overført til Jyske Bank, men det var nemmere, at det hele blev samlet under et, og sgt. havde derfor valgt Alm. Brand Bank."

T har til politiet afgivet bl.a. følgende forklaring som gengivet i rapport af 11. november 2008:

"Sgt. oplyste, at hun havde aftalt med formanden i A/B X B, der ikke ønskede at have med regnskaber og økonomi at gøre, at sgt. ordnede alt det økonomiske, og sgt. mente, at B således havde tilladt, at hun underskrev med B's navn på check og øvrige dokumenter, der jf. vedtægterne krævede underskrift af formand og kasserer."

T har til Retten i Roskildes retsbog for den 30. juni 2010 afgivet bl.a. følgende forklaring:

"Tiltalte forklarede, at hun flyttede ind i andelsboligforeningen X lige efter at hendes søn blev født i 2003. Det var hendes mand, som stod på andelsboligbeviset, men de lånte begge penge til boligen. Det var hende og hendes mand, som boede der. Ret hurtigt blev tiltalte kasserer i foreningen, da der var problemer om en tjørnehæk, der ikke var blevet klippet. ... var dengang formand og F var kasserer og G var bestyrelsesmedlem. De gad ikke mere på grund af tjørnehækken. Der var ikke rigtig nogen, der meldte sig til en ny bestyrelse, og ved en generalforsamling blev tiltalte valgt. Tiltalte var vist den eneste, der egnede sig som kasserer. Tiltalte har været kontoransat hos en revisor, ellers har hun ikke den store erfaring som kasserer. Det var vist C, som blev valgt som formand. Tiltalte fik ikke nogen hjælp fra den tidligere kasserer, F, som var trådt tilbage. De to øvrige bestyrelsesmedlemmer fik hun heller ikke megen hjælp af. Det var mere af nød end af lyst, at hun meldte sig som kasserer. Alt fra banken blev sendt til tiltalte. Dengang var det Jyske Bank, og dengang blev regninger betalt via postgiro. Det var tiltalte, der betalte regningerne. Så vidt hun ved, var der ikke krav om, at andre end hun selv skrev under. Hun ved ikke, om der stod noget om det i vedtægterne. Hun var kasserer, indtil hun skulle aflevere et regnskab, som det var umuligt for hende at aflevere. Hun udskød det derfor og valgte at køre over til en ved navn Henriette for at fortælle, at hun havde lavet "noget lort". Hos Henriette kom revisoren H. Tiltalte lagde kortene på bordet. De sagde, at de dagen efter ville anmelde sagen til politiet. Hun fik lov til at deltage i mødet. Dagen efter fulgte vidnet efter en Peugeot. Det var i foråret 2007. Det viste sig at være en politibil. E har også været formand, men hun trak sig, fordi hun blev uvenner med en ved navn Det var C, der var formand, da tiltalte trådte til som kasserer. Dernæst var det E som var formand og dernæst B, vist nok som konstitueret. Om hun stadig er formand i dag, ved tiltalte ikke. Tiltalte var alene om at betale andelsboligforeningens regninger. Tiltalte lagde bilagene i en mappe, og det første år fremlagde hun bilagene for revisoren. Tiltalte fremlagde ikke på noget tidspunkt noget for bestyrelsen. I forhold til årsregnskab fremlagde tiltalte heller ikke nogen bilag vedrørende betalte regninger.

Tiltalte har ikke længere bilagene for de betalte regninger. En dag blev der banket på døren, og de blev bedt om at flytte med det samme. De havde ingen steder at flytte hen, men de pakkede så hurtigt som de kunne. Tiltalte var der ikke. Hun kunne ikke være der mere, fordi hun blev råbt ad og truet, når hun kom udenfor. Hendes mand og hans familie pakkede og smed det ud, som ikke var til nytte for dem. Nogle af de betalte regninger blev givet til ... i en mappe. Det var originale bilag. Hun husker dog ikke hvilke.

...

Forhold 5

...

Nogle gange nåede hun ikke ind i banken på grund af sit arbejde. Bilag vedrørende regningerne er blevet smidt ud. Regningerne er aldrig blevet forelagt for andre, og ingen bad om det. Det var regninger for alt lige fra gartnerregninger og til grundskyld. Ingen af de andre i bestyrelsen viste interesse for at se regningerne.

...

Forhold 6

Tiltalte forklarede, at hun erkender forholdet delvist. Bilagene er væk. Pengene er blandt andet blevet brugt til renovering af et fælleshus, som skulle bygges om til bolig. Det var alle mulige forskellige håndværkere, som udførte arbejdet. Der blev lagt nye gulve med gulvvarme i hele boligen, som blev forsynet med 1. sal. Her blev der også etableret badeværelse. Der blev udarbejdet fakturaer, men dem har hun ikke længere. Meget blev betalt kontant, ...

...

Forhold 7

...

Nogle af pengene er brugt til at betale regninger vedrørende andelsboligforeningen. Der kom regninger hver måned, herunder forbrugsafgifter og affaldsregninger. De var 13 huse. De havde ansat en gartner. Husene var beklædt med træ, som skulle udskiftes til lærketræ, hvilket var en stor udgift.

...

Forhold 12

Tiltalte forklarede, at hun erkender forholdet. Der skulle optages lån til ombygning af fælleshuset til bolig. Det blev vedtaget på en generalforsamling, at der skulle optages lån, men ellers var det aftalen, at tiltalte skulle stå for det hele.

...

Forhold 16

Tiltalte forklarede, at hun erkender forholdet. Det var på samme tid hun indhentede lånetilbud på de to lån. En ved navn... fra Realkredit Danmark kom ud og vurderede bygningerne og området. Tiltalte havde ikke talt med bestyrelsen herom.

...

Forhold 17

Tiltalte forklarede, at hun erkender forholdet. Lånet på 735.000 kr. var det tredje lån fra Realkredit Danmark. Det var besluttet på samme tidspunkt som de andre to lån. Hun husker ikke, om hun, i forbindelse med dette lån, havde talt med bestyrelsen. De havde tidligere aftalt, at de skulle låne omkring 2.500.000 kr. Tiltalte kan ikke huske, om de på den ekstraordinære generalforsamling talte om lånet.

Af en eller anden grund kunne lånet ikke udbetales samlet men måtte deles op i 3 lån som blev optaget efter hinanden.

...

Forhold 19

...

Beboerne besluttede, med nogen uoverensstemmelse, at fælleshuset skulle laves om til en enkel bolig. og nogle af pengene er blevet brugt dertil. Der skulle blandt andet laves en 1. sal på huset. De nye andelshavere fik 90.000 kr. til at lave køkken og badeværelse. Nogle af disse bilag har hun ikke mere."

B har til politiet afgivet følgende forklaring som gengivet i rapport af 16. juni 2008

"...Formand for A/B X B ... forklarede, at C, ... blev afsat som formand ... i slutningen af januar måned 2005, hvorefter afh. efter nogen overtalelse lod sig vælge som midlertidig formand ...

Midt i april måned 2005 blev E ... valgt som formand i A/B X, og hun var formand indtil slutningen af april måned 2006.

Da E ikke ønskede genvalg, blev afh. valgt til ny formand ... i slutningen af april måned 2006 - og hun er det fortsat.

T har været kasserer i hele perioden - frem til maj måned 2007, hvor hun blev ekskluderet - efter at revisor H i slutningen af april måned 2007 havde "smækket kassen i" og spærret A/B Xs bank-/checkkonto.

Afh. blev foreholdt sagens bilag 20a, hvor det fra Alm. Brand Bank anføres, "B - og alene hende - modtager årsoversigter m.v. over foreningens konto i banken, herunder bevægelser på kontoen, rentetilskrivninger etc." - ctr. sagens bilag 20b, hvor afh. anfører "Jeg har aldrig modtaget en eneste årsoversigt fra Alm. Brand Bank, herunder bevægelser på kontoen, rentetilskrivninger eller noget der ligner."

Afh. oplyste hertil, at allerede, da hun blev valgt til midlertidig formand slutningen af januar måned 2005, havde hun sagt, at hun ikke ville have noget med det at gøre og frabedt sig disse oplysninger fra banken, da hun ikke havde forstand på regnskaber, og jfr. vedtægterne var det kassereren der havde ansvar for regnskaberne - og da revisor var tilknyttet og udfærdigede årsregnskaber m.v., mente afh. ikke, at det kunne gå galt.

Afh. havde ikke ændret herpå, da hun i slutningen af april måned 2006 var blevet formand i foreningen efter E.

Afh. mente, at alle bankpapirer var blevet sendt til kasserer T, der "holdt det hos sig selv".

Umiddelbart efter, at afh. i slutningen af januar måned 2005 var blevet valgt til midlertidig formand, havde T oplyst, at hun havde skiftet A/B Xs bank / Jyske Bank ud med Alm. Brand Bank, og T havde oplyst "de mange fordele" ved bankskiftet.

Afh. oplyste, at check, der udstedes fra A/B Xs konto, skulle underskrives af kassereren og formanden for at være "gyldige".

Afh. fik forevist de i alt 59 checkblanketter fra Alm. Brand Bank - trukket på A/B Xs konto 7681 194350-5, jfr. sagens bilag 28 - der alle er underskrevet "B" og "T", hvorefter afh. oplyste, at "hendes" underskrift på samtlige checkblanketter var falsk, og "hendes" underskrift var en "dårlig efterligning".

56 checkblanketter ses udstedt til "T", "T ..." eller "T".

1 checkblanket, checknr. 696308, stor 40.000 kr., ses den 09.11.05 udstedt til ... og indløst den 15.11.05.

1 checkblanket, checknr. 710726, stor 30.000 kr., ses den 25.02.06 udstedt til ... og indløst den 27.02.06.

1 checkblanket, checknr. 743251, stor 10.000 kr., ses den 28.12.06 udstedt til ... og indløst den 28.12.06.

Afh. oplyste, at hun mente, at ... er i familie med ... - Ts mand - og at det var ham, der "smurte olie på hele bebyggelsen", efter at al træbeklædningen var blevet udskiftet, hvorfor de 40.000 kr. kunne være arbejds løn herfor, og der var en mand mere, der hjalp med hertil, men ham kendte afh. intet til.

Afh. oplyste, at navnene ... og/eller ... sagde hende intet, men de er form. i familie med dømt ud fra efternavnet.

Afh. oplyste sluttelig, at hun fortsat var "noget rystet over, at T sådan havde kunnet føre dem alle sammen bag lyset i så lang tid".

B har til politiet afgivet følgende forklaring som gengivet i rapport af 19. februar 2009

"Afh. oplyste, at T var kasserer i A/B X og havde således med penge/kontanterne at gøre - afh. skulle "kun" jfr. vedtægterne sammen med kassereren underskrive udstedte checkblanketter, og afh. har på intet tidspunkt givet udtryk for, at T kunne underskrive for sig - ej heller underforstået - afh. er aldrig blevet spurgt herom, og hvis hun var, ville svaret helt klart have været et nej.

Afh. oplyste, at det var ganske få checkblanketter, som hun havde underskrevet sammen med T - afh. huskede, at hun på et tidspunkt, da fælleshuset var blevet solgt, underskrev 10.000-kroners check-blanketter til andelshaverne ...

Afh. oplyste, at det var først efter, at sagen var blevet politianmeldt, at hun så "sin" falske underskrift på checkblanketter, fuldmagter og lånedokumenter."

B har til Retten i Roskildes retsbog for den 30. juni 2010 afgivet følgende forklaring:

"Vidnet forklarede, at hun ikke længere bor i andelsboligforeningen. I en periode på et par år var hun formand i foreningen. Det kan godt passe, at det var i perioden fra 2005. På en generalforsamling, blev der peget på hende som formand. Hun havde først ikke lyst, men de andre syntes, at det var rart, at vidnet kunne tale med alle beboerne. Hun betingede sig, at hun ikke skulle have noget med regnskabet at gøre. Det skiftede lidt rundt med, hvem der sad i bestyrelsen. Tiltalte var kasserer. Der var tre bestyrelsesmedlemmer i alt. Måske var det ..., som

var den sidste. Vidnets forhold til tiltalte var rimelig godt. Tiltalte kørte kassererposten enerådigt, og havde oplyst, at det skulle hun nok klare, da hun havde baggrund herfor. Årsregnskaber forelagde hun ved møder for dem alle sammen.

Vidnet så ikke på noget tidspunkt regninger vedrørende andelsboligforeningen eller papirer fra banken. Det havde jo nok været meningen, at hun også skulle have skrevet under på papirer, men hun blev ikke konsulteret herom. Det var sjældent, at der var en check, som vidnet også skulle skrive under på. Vidnet vidste ikke dengang, at hun også skulle have skrevet under på checkene. Det har hun senere fundet ud af

...

Vidnet var vist ikke formand, da der skulle optages yderligere kreditforeningslån på 2.500.000 kr. Før hun blev formand, blev der talt om yderligere lån.”

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af vidnerne ... m.fl.

... har forklaret, at hun underviser ... på Københavns Erhvervsakademi. Hun flyttede ind i A/B X den 31. januar 2005. Ved købet af andelsboligen var hun i kontakt med sælger og T. T stod for det hele, foreningen havde ikke nogen administrator. Det var primært enlige kvinder, med og uden børn, der boede i foreningen.

Vidnet blev medlem af bestyrelsen ved den ordinære generalforsamling i 2006. Det gik lidt på skift, hvem der sad i bestyrelsen. Der var ikke så mange andelshavere. De holdt bestyrelsesmøder indimellem. Det var ikke fast, men når der var behov. Det var hver eller hver anden måned. Der blev ikke udarbejdet bestyrelsesmødereferater.

Økonomien i foreningen var udmærket, men vidnet ville ikke have noget hermed at gøre, for det havde hun ikke forstand på. Det var også derfor, at hun ikke havde tegningsret. T gik hjemme på barsel. Hun havde en HA og gav udtryk for, at hun havde forstand på de økonomiske forhold. T tilbød sig selv som kasserer. Det var ikke noget, hun blev tvunget til.

Der blev ikke underskrevet nogen fuldmagt til banken. T sørgede for, at alle håndværkerne blev betalt. Alle pengene fra det første lån blev udbetalt til håndværkerne. Der manglede ikke penge hertil. Vidnet var ikke klar over, at der var overtræk på kontoen eller om dette var bevilget.

Facaderenoveringen var afsluttet, da vidnet blev medlem af bestyrelsen. Den begyndte i april 2005 og forløb over sommeren. Derefter kom omdannelsen af fælleshuset. Omdannelsen var blevet besluttet på en ekstraordinær generalforsamling. Der var ikke andre store renoveringer og ingen, mens hun sad i bestyrelsen. T forelagde ikke regninger til godkendelse for bestyrelsen. Vidnet vidste ikke, at hun havde et checkhæfte. De førte ikke kontrol med T. De stolede på hende.

... var tømrer. Han lavede noget for vidnet privat. Han nævnte i den forbindelse, at der var en regning, foreningen ikke havde betalt. Hun oplyste dette til T, der efter en opringning svarede, at banken havde lavet en fejl.

Vidnet har deltaget i ordinære generalforsamlinger, hvor revisor ikke har været til stede. Hun fik at vide, at det var for at spare, og at det var i orden, når foreningen ikke var større.

Hver andelshaver fik 10.000 kr. ved salget af fælleshuset. Det var pr. check. De fik også en reduktion af boligafgiften. Det var Ts idé med fælleshuset. De fik at vide, at det ville koste 500.000 kr. at sætte det i stand, og at de derfor ville tjene på salget. Vidnet kan ikke huske, om der skulle optages lån for at have midler til omdannelsen af fælleshuset. Hun ved ikke, hvorfra pengene kom til omdannelsen. Omdannelsen blev meget dyrere end forventet. De fik ikke det ventede overskud.

Det var op til den ordinære generalforsamling for 2007, at det blev opdaget, at T havde underskrevet falsk for revisor på et tidligere regnskab. Der blev derefter indgået en aftale om, at hun skulle aflevere alle bilag til revisor, men det gjorde hun ikke. Der gik derefter 14 dage, hvor flere og flere forhold blev afdækket.

Vidnet stoppede i bestyrelsen i forbindelse med den ordinære generalforsamling i 2008. Revisoren deltager nu i generalforsamlingerne. Noget har de da lært.

Vidnet har intet haft med betalingerne af terminsydelser til Realkredit Danmark at gøre. Hun ved ikke, hvad låneprovenuene er brugt til. De kan have været anvendt til foreningens formål.

Reg. revisor H har forklaret, at hun har drevet sit revisionsfirma, der er beliggende i ..., siden 1996. Hun har ingen ansatte.

Første gang, hun hørte om A/B X, var fredag den 30. marts 2007 i forbindelse med en opringning fra Jyske Bank vedrørende et regnskab, hun skulle have påført revisionspåtegning. Den følgende mandag morgen blev hun personligt kontaktet af T, der fortalte, at det var hende, der havde lavet regnskabet og påført vidnets underskrift. De aftalte, at vidnet skulle lave regnskabet om som vilkår for ikke at gå til politiet. T udleverede imidlertid ikke bilagene til brug herfor. Senere gennemgik vidnet foreningens kontoudtog og fandt ud af, at der blandt andet var optaget kreditforeningslån.

Det var et stort arbejde at fremskaffe nye bilag til regnskabet. Vidnet bogførte bilagene i henhold til kontoudtogene. Vidnet skulle rekonstruere det hele. Det er vidnet, der har udarbejdet opgørelsen over checks og kontante udbetalinger hævet af T i Alm. Brand Bank på i alt ca. 2,4 mio. kr. Det var mest runde beløb. Politiet modtog også denne liste. Den check på 10.000 kr., som hver andelshaver fik vedrørende fælleshuset, er ikke med i opgørelsen. De anførte beløb er de, der "stod T på". Håndværkerregninger, herunder til ..., er ikke med. T trak beløb løbende. Opgørelsen på 2,4 mio. kr. inkluderer hele 2005.

De 2,4 mio. kr. er ikke anvendt af T til fælleshusomdannelsen. Alle checks er gået igennem og sammenholdt med håndværkerudgifterne. Andelsboligforeningen har godkendt de checks, der var falske, men som vedrørte foreningens udgifter. Der var ikke synbar forskel mellem de checks, der vedrørte foreningen og de checks, T havde hævet til sig selv. Vidnet kan stå inde for, at de 2,4 mio. kr. ikke er anvendt til foreningens udgifter. Hun kan ikke se, hvad de 2,4 mio. kr. ellers skulle vedrøre. De er udstedt til T selv. Der er hævet checks på i alt 66.000 kr. af T, mens foreningen havde konto i Jyske Bank. Det har været samme mønster. Jyske Bank har ikke refunderet checkene. Vidnet ved ikke hvorfor.

Alm. Brand Banks filial i ... er en lille filial. Vidnet er selv kunde i banken. Det er den samme kasserer, der altid er der. Andelsboligforeningen havde ikke konti hos andre end Alm. Brand Bank.

Foreholdt kontoudtog vedrørende betaling af 49.799,37 kr. til Realkredit Danmark den 29. september 2006, hvilket beløb blev tilbageført til kontoen den 2. oktober 2006 har vidnet forklaret, at hun ikke kan sige, hvordan beløbet ellers kan være betalt.

Vidnet har ikke konstateret, at A/B X havde indrettet deres arbejde således, at de førte kontrol med T.

T betalte ikke boligafgift i nogen del af perioden. Den manglende boligafgift har ikke noget med de 2,4 mio. kr. at gøre.

Vidnet har ikke haft noget at gøre med Danboligs vurdering foretaget den 6. maj 2008 af foreningens ejendom til 20.375.000 kr.

B har vedstået sine forklaringer til politiet som gengivet i rapporter af 16. juni 2008 og 19. februar 2009. Hun har endvidere vedstået sin forklaring som gengivet i Retten i Roskildes retsbog af 30. juni 2010.

Vidnet har forklaret, at hun er erhvervskonsulent i ... kommune. Hun flyttede ind i A/B X i foråret 2003. Hun boede der i hele den periode, T var kasserer. Hun vidste ikke, at T tidligere var dømt for bedrageri. Alle var overtalt af hendes evner og dygtighed som kasserer. T ville selv varetage den opgave. Hun blev ikke presset hertil.

C skrev under på aftalen vedrørende Alm. Brand Bank. Foreholdt afhøringsrapporten af 16. juni 2008, side 4, 2. afsnit, har vidnet forklaret, at hun ikke var inde over bankskiftet. Det kan være, at skiftet var sket inden, hun blev formand. Det var først efterfølgende, at hun blev gjort bekendt hermed. Hun har ikke været inde over revisorskiftet. Det er muligt, at T har meddelt E det.

Vidnet blev ikke præsenteret for noget, hun skulle underskrive. T var overbevisende med hensyn til de økonomiske forhold. Hun gik hjemme og havde derfor tid til at tage sig heraf. De følte sig trygge ved hende. Vidnet sagde ok til at være bestyrelsesformand på betingelse af, at hun ikke skulle have noget med økonomien at gøre. Hun havde tidligere siddet i andelsboligforeningens bestyrelse.

De holdt bestyrelsesmøder nogle gange om året og efter behov. Det var sjældnere end en gang om måneden. I forbindelse med fælleshuset var det lidt oftere. De talte mest om praktiske ting i bestyrelsen. Hun kan ikke huske det, men hun mener ikke, at der blev ført referat eller protokol over møderne. Vidnet har ikke sat sig ind i vedtægterne. Posterne som medlem af bestyrelsen gik lidt på skift i foreningen. T overbeviste dem om, at hun nok skulle klare det. Det var mere formelt end reelt, at vidnet var formand.

Økonomien gik stille og roligt. De fik forelagt regnskaber, der var godkendt af en statsautoriseret revisor, alt var i orden. Vidnet havde ikke med betalinger af regninger at gøre. Enkelte gange skrev hun under på checks. Det var til håndværkerne. Hun har ikke skrevet checks under for to mio. kr. svarende til de samlede udgifter for facaderenoveringen og omdannelsen af fælleshuset. Hun fik i øvrigt den besked, at T ordnede det sammen med revisor. Som bestyrelsesformand skrev hun heller ikke under på noget. Hun kendte ikke til, at der kun kunne hæves penge med underskrift af to personer. Hun førte ikke kontrol med T, men denne fremviste regnskaber, der var underskrevet af revisor. T havde altid svar på alting.

Der var ikke behov for kontrol, for hun havde styr på tingene. Første gang, hun var i Alm. Brand Bank, var, da det hele blev trævlet op.

Foreholdt at det fremgår af referatet af den ekstraordinære generalforsamling den 11. maj 2005, side 2, at post til andelsboligforeningen fremover skulle afleveres uåbnet til T, har vidnet forklaret, at hun ikke husker, hvorfor det blev skrevet. T havde det store overblik. Hvis der var noget, tog hun opgaven på sig. I praksis fik hun posten som beskrevet.

De var enige om, at facaderne skulle renoveres. Der blev indhentet tilbud. De blev ikke præsenteret for regningerne. T tog sig af det. De brugte ikke fælleshuset ret meget. De blev enige om, at det bedste var, hvis det kunne laves om til bolig. Der skulle ikke optages lån i den forbindelse. Indskuddet fra de nye andelshavere skulle betale ombygningen.

Det var ikke kutyme, at revisor J fremlagde regnskabet hvert år på generalforsamlingen. I stedet var det T, der fremlagde regnskabet. Der var ingen store bevægelser, der gav grundlag for noget. Det kørte stille og roligt og havde gjort det i mange år. Vidnet gik ud fra, at revisor checkede det hele. Revisoren var deres sikkerhed. Vidnet så regnskaberne igennem. Hun sammenholdt dem med tidligere års regnskaber for at se, om der var bevægelser. Når en revisor skriver under, så må man tro på, at tingene er, som de skal være. Vidnet har ikke haft kendskab til overtræk på kontoen, og heller ikke om det er sket tidligere.

Hun husker ikke at have skrevet under på et pantebrev vedrørende lånet den 4. marts 2005. Foreholdt pantebrevets underskriftsside har vidnet forklaret, at hun ikke kan genkende sin underskrift. Hun husker ikke, at de besluttede det på en generalforsamling. Hun husker ikke, hvor pengene til facaderenoveringen skulle komme fra.

Underskriften på årsregnskabet for 2005 er hendes. Oplysningerne i note 9 om ekstralånet til Realkredit Danmark siger hende ikke noget. Hun reagerede ikke herpå. Køberne af fælleshuset betalte tidsmæssigt, så det hang sammen med, at de skulle betale håndværkerne. T styrede det. Det var også T, der tog sig af betaling af terminsydelserne til Realkredit Danmark. De andre var ikke inde herover.

Der var nogle falske checks, der var anvendt til boligforeningens formål. Dem har de efterfølgende godkendt og bogført.

Vidnet fraflyttede andelsboligforeningen i efteråret 2008.

... har forklaret, at han er bankuddannet. I dag er han formuerådgiver i Nykredit. Fra 2004 til slutningen af 2005 var han bankrådgiver i Alm. Brand Banks ...afdeling. De var omkring fire bankrådgivere og en kasserer. De havde mange kunder.

Han blev bekendt med A/B X i juli måned 2004, hvor kassereren, T, og formanden, C, kom ind for at aftale et møde. Årsagen var, at de kunne tænke sig at skifte bank. Mødet blev afholdt den 3. august 2004 med samme, hvorunder oprettelsesaftalen af samme dato blev udfyldt af vidnet og underskrevet af formanden og kassereren. Andelsboligforeningen havde alene brug for en indlånskonto. Det blev aftalt, at det skulle være en lønkonto med netbank og checkhæfte knyttet til. De skulle hver især have fuldmagt, sådan at de kunne disponere over kontoen alene. Fuldmagten blev imidlertid ikke oprettet på det tidspunkt, da de mødende hverken havde vedtægter eller seneste generalforsamlingsreferat med, hvorfor det ikke var dokumenteret, hvem der kunne tegne andelsboligforeningen.

De fik først disse dokumenter senere, jf. fuldmagten af 28. september 2004. Det er vidnet, der har udfyldt øverste halvdel på nær underskrifterne. Han overværede, at underskrifterne blev sat. De blev ikke sat på samme tid. T skrev under først. C skulle underskrive flere dokumenter, da hun også personligt skulle være kunde i banken. Vidnet havde problemer med at få fat i C. Det var omkring den 28. september 2004, at C dukkede op i afdelingen og skrev fuldmagten og de andre dokumenter under. Vidnet er helt sikker på, at C selv skrev under på fuldmagten. Blanketten har ikke været udleveret til T.

Banken beder ikke om vitterlighedsvidner, når dokumentet blev underskrevet i banken. Der var endvidere ikke tale om et kreditarrangement. Det er et lovkrav, at banken skal se kørekort og sygesikringsbevis ved kontooprettelse. Vidnet har ikke fundet det nødvendigt, at de pågældende skulle skrive under to steder på fuldmagtsblanketten, når meningen med blanketten i øvrigt var fuldstændig klar. Han fandt det heller ikke nødvendigt at oprette en særskilt fuldmagt for hver af personerne. Der er tale om, at to fuldmagthavere giver hinanden enefuldmagt. Efter vidnets opfattelse kunne dette ske i overensstemmelse med foreningens vedtægter, hvorefter formanden sammen med en mere kunne tegne foreningen.

Fuldmagten blev efterfølgende indsendt til København, hvor den blev registreret i bankens edb-system. Udsendelse af checkhæfte skete centralt fra København. Checkhæftet sendes til adressen på oprettelsesaftalen. Der var ikke ret til at overtrække kontoen. Det gør i den forbindelse ingen forskel, om der er fuldmagt.

Ved checkclearing foretager banken dækningsopkald til den betrukne bank, hvis pengene skal udbetales. Hvis pengene skal ind på en konto, er det op til den betrukne bank den følgende dag, om de vil acceptere et derved opstået overtræk. Hvis de ikke vil acceptere det, må pengene tilbageføres.

Vidnet er god til at huske, han har spillet 16 landskampe i bridge.

... har forklaret, at hun er kasserer i Alm. Brand Banks afdeling i Hun kom dertil i 2005, vistnok i foråret. Hun har været i Alm. Brand i 27 år. Hun er ikke rådgiver, men kundekonsulent/kasserer. Hun var primært den, der tog imod kunder i banken og foretog kasetransaktioner. Hvis hun var optaget eller havde fri, var det en af de andre ansatte, der foretog disse opgaver. I 2005 var der 4-5 bankrådgivere, 1-2 forsikringsmedarbejdere, 1 leder og vidnet som kasserer i afdelingen. Alle kunne betjene kassen, hvis der var behov herfor.

Der var ikke flere kunder, end at hun kunne huske T, ligesom hun også kunne huske mange andre kunder. Hun vil antage, at hun foretog ca. 40 kundeekspeditioner om dagen. Omkring den 1. var det måske ca. 20 flere. T var altid venlig og imødekommende. Hun var ikke privatkunde i afdelingen, men kom der som kasserer i A/B X. Hun havde altid den fuldmagt med, der skulle til. Hun kom ofte i afdelingen. Mange kunder kom der ofte. Nogle gange kom hun mere end en gang om ugen, andre gange var det sjældnere. Hun fortalte om renoveringsarbejderne. Nogle gange havde hun også fakturaer med. Der var altid hendes og formandens underskrift på fuldmagterne. Hun hævdede ofte kontanter. Hun forklarede, at hun skulle bruge dem vedrørende renoveringen. Vidnet fattede ikke mistanke. Det kan ikke altid have været vidnet, der ekspederede T, men vidnet kan ikke sige, hvornår det har været hende. Der blev talt om T i afdelingen. Hun var livlig og opførte sig venligt. Der var intet mistænkeligt ved hende.

Der var en fuldmagt registreret i systemet. Hvis registreringen skulle ændres til andre personer, skulle banken have ny dokumentation. Hun husker ikke, hvem der stod i systemet som fuldmagtshaver eller som formand. Det var de samme navne, der stod på de fuldmagter, T kom med. Foreholdt fuldmagt vedrørende kontant udbetaling foretaget den 25. august 2006 har vidnet forklaret, at hun ikke kan se, hvem der har skrevet under på fuldmagten. Det er T, der har skrevet under nederst. De kræver ikke vitterlighedsvidner på engangsfuldmagter. Hun husker ikke, om alle fuldmagterne så ud som den pågældende. T skulle ikke legitimere sig, fordi hun var kendt i banken i forvejen. Legitimationsoplysningerne var allerede i bankens besiddelse. I starten spurgte hun bankrådgiveren, om T var den, hun sagde, hun var, og det blev hende bekræftet.

... har forklaret, at han er bankuddannet og i dag er ansat hos ejendomsmæglervirksomheden Poul Erik Bech. I den omhandlede periode fra 2005 til april 2007 var han ... hos Alm. Brand Bank, hvor den centrale overtræksbehandling var en del af hans ansvarsområde. Vidnet har endvidere kendskab til sagen, idet svigssager også lå under hans ansvarsområde. Banken ikke havde dengang systemer, der kunne overvåge mistænkelige transaktioner på privatkonti. Det er først kommet til senere.

Indløste check forbliver i den bank, hvor de er indløst. Alm. Brand Bank har imidlertid indhentet kopi af checkene i forbindelse med sagen. Hvis der er dækning på kontoen, foretages intet, men hvis der er overtræk, kommer transaktionen på en overtræksliste. Hvert overtræk bliver herefter manuelt behandlet, herunder tages der stilling til, om og hvordan der skal reageres.

Foreholdt logfil fra 21. november 2006 har vidnet forklaret, at banken har været i kontakt med kontohaver, der har oplyst, at beløbet blev inddækket dagen efter. Foreholdt logfil fra 23. november 2006 har vidnet forklaret, at banken har modtaget dokumentation for, at der kommer penge fra Realkredit Danmark, og at der derfor ikke var nogen risiko for banken. Foreholdt logfil fra 27. november 2006 har vidnet forklaret, at man ikke giver så stort et overtræk, medmindre man har sikkerhed. Man har ikke bekræftet over for andelsboligforeningen, at der er bevilget et sådant overtræk.

... har forklaret, at han er bankuddannet. Han blev ansat i Alm. Brand Bank i 1995. I den her omhandlede periode var han ansat i den afdeling, ... var chef for. Der var 2-3 andre ansatte ud over vidnet. Overtræksbehandlingen fandt sted centralt i vidnets afdeling. De fik dagligt overtrækslister ud. Hvert overtræk blev behandlet manuelt. Udgangspunktet var, at man ikke accepterede ubevilgede overtræk. De opererede med en bagatelgrænse. Bevilget overtræk kunne gives i hans afdeling eller i kreditafdelingen, der ligeledes var central. Vidnet husker det sådan, at hvis man bevilgede overtræk, så var det fordi, man havde dokumentation for, at overtrækket senere ville blive inddækket. Vidnet har nok været sagsbehandler på nogle af overtrækkene i sagen.

Den 30. december 2004 gik kontoen første gang i minus. Man kunne ikke føre betalingen tilbage. Der er tale om en betaling, der er sket fra bankens kasse, hvorfor kassemedarbejderen må have accepteret det. Vidnet vil mene, at det forinden skulle have været afstemt med bankens hovedsæde. Den 11. januar 2005 blev der tilbageført 8.500 kr. Det var nok fordi, at en aftale om inddækning indgik efter årsskiftet ikke var overholdt. Den 1. september 2005 blev der indløst to checks. Man så overtrækket den 2. september 2005. Banken gjorde imidlertid ikke noget ved det. Banken har forholdt sig til, at ikke alle boligydelse var kommet ind på det tidspunkt, hvorfor der var en forventning om, at beløbet ville blive

inddækket. Overtrækket den 30. september 2005 gjorde man af samme årsag heller ikke noget ved. Den 10. oktober 2005 blev der bevilget et overtræk centralt af en af vidnets kolleger. Vidnet kan forestille sig, at banken har fået meddelelse om det forestående lån fra Realkredit Danmark som grundlag for bevillingen. Den 26. april 2006 blev der bevilget et midlertidigt overtræk på 200.000 kr. Det er noteret, at det vedrører håndværkerudgifter. Banken har med meget stor sandsynlighed modtaget en udbetalingskrivelse fra Realkredit Danmark som grundlag herfor. Betalingsservicebetalingen til Realkredit Danmark den 29. september 2006 blev tilbageført, fordi der ikke var dækning. Banken har forholdt sig til, at boligindbetalingerne ikke ville kunne dække det. Realkredit Danmark måtte da søge beløbet indkrævet på anden vis ved at sende rykkere. Betalingen kan ikke gennemføres senere via Betalingsservice, når den en gang er blevet afvist. Den 17. november 2006 udsendte banken en rykker for at gøre opmærksom på, at kontoen var i overtræk. Beløbet ville kunne dækkes af boligafgiften. Den 21. november 2006 noterede banken, at kunden ville indbetale den følgende dag. Reaktionen kom nok på baggrund af rykkeren. Den 27. november 2006 etablerede banken endnu et bevilget overtræk. De udsendte en ny rykker den 23. februar 2007. Der var ikke dækning til betalingen af Realkredit Danmark den 30. marts 2007, og derfor blev denne betaling tilbageført.

Banken kræver ikke dokumentation for tegningsberettigelse ved behandling af ansøgning om overtræk men om dokumentation for, at beløbet bliver inddækket. Hvis der er dækning for en check, så sker der ikke noget. Ved overtræksbehandling af en checkbetaling, ser man ikke checken, og man ved ikke, hvem den er udstedt til. Man ville kunne rekvirere en checkkopi hos clearingbanken.

... har forklaret, at han er ansat i Realkredit Danmark. I den i sagen omhandlede periode var han ansat i andelsboligforeningsegmentet i Region ..., hvor han var rådgiver og foretog vurderinger. Realkredit Danmark er interesserede i, at de ejendomme, hvori de har lån, vedligeholdes løbende. Der er en dialog med andelsboligforeningen om, hvad der skal laves. Realkredit Danmark foretager værdiansættelse af foreningens ejendom. Det er den værdiansættelse, de forholder sig til. Det skal endvidere dokumenteres, at det er i foreningens interesse, at et lån optages. Realkredit Danmark sikrer sig, at beslutning herom er taget på en generalforsamling og harmonerer med vedtægterne.

I den konkrete sag var der en kontakt ultimo 2004/primus 2005 mellem vidnet og formentlig T. Vidnet husker ikke, hvem der først kontaktede hvem. Foreningen ønskede blandt andet at udskifte træbeklædningen. Vidnet foretog besigtigelse og konstaterede, at der var hvidmalet træbeklædning og mosdannelse nogen steder. Han vurderede, at det godt kunne passe, at det trængte til at blive skiftet. Låneforløbet kørte herefter efter bogen. Vidnet havde ikke kontakt til andre end T.

Realkredit Danmark udarbejder en erhvervsvurdering hver gang, et lån skal udvides, eller der skal optages et tillægslån. I vurderingen beskrives ejendommen. Den 24. januar 2005 var der blevet foretaget en vurdering i relation til udskiftning af træbeklædningen. Der ændredes ikke meget i vurderingen i den følgende erhvervsvurdering, idet årsagen var en fordyrelse af renoveringen. Den nye vurdering blev foretaget, som om renoveringen var gennemført. Realkredit Danmark sikrede sig i den forbindelse ved at tage forbehold for færdigmelding. Hvis man efterfølgende konstaterede, at arbejdet ikke var færdigt, kunne man kræve lånet nedskrevet.

Det er vidnet, der har skrevet teksten i erhvervsvurderingen af 19. september 2005. Beskrivelsen af ejendommen er genbrugt fra den tidligere vurdering. Han var inde og se to eller tre boliger. Han ville ikke have skrevet det, hvis han havde set flere end den ene, der er nævnt. Han foretog alene en visuel besigtigelse. Han stak hovedet op på loftet og fornemmede, om der var lugt af mug mv. ligesom han så, om isoleringen lå, som den skulle. Besigtigelsen har taget 1-1½ time. Vidnet er ikke byggesagkyndig. Man beregner den kapitaliserede lejeværdi for at vurdere, om de er inden for den låneramme på 80 %, der gælder for segmentet. Den 12. oktober 2005 foretoges færdigmelding, hvorfor forbeholdet herom bortfaldt. Færdigmeldingen gjaldt dog ikke fælleshuset, der fortsat manglede træbeklædning. Han husker besigtigelsen i forbindelse med færdigmeldingen. Han kan ikke udelukke, at den blev foretaget uden, at det var med deltagelse fra andelsboligforeningen. Han så ikke regningerne vedrørende renoeringen. Dette er helt sædvanligt.

I forbindelse med det 2. falske lån blev der foretaget en ny erhvervsvurdering af 20. april 2006. Det er ikke vidnet, der har lavet denne. Han ved ikke, om der er foretaget besigtigelse. I princippet skal man ikke foretage besigtigelse, og vidnet have tidligere foretaget en sådan. Realkredit Danmark bevilgede lånet på grundlag af de oplysninger, de fik fortalt. De inkluderede de nye 128 m2 vedrørende fælleshuset i vurderingen, ligesom man tog forbehold i den forbindelse.

Realkredit Danmark tjener penge ved at låne penge ud, hvorfor man vil gøre dette, når man er inden for de 80 %, når man ikke har mistanke om, at pengene skal bruges til noget andet, og når det er vedtaget på en generalforsamling, hvor de tegningsberettigede er blevet bemyndiget til at hjemtage lånet.

Han ved ikke, om der er foretaget besigtigelse ved det 3. falske lån. Man vil typisk låne ud til det oplyste formål i en ejendom af den pågældende alder. I erhvervsvurderingen af 21. november 2006 er der en endnu højere lejeværdi, fordi markedssituationen har ændret sig. Realkredit Danmark har ikke skruet på værdiansættelsen for at holde det inden for lånegrænsen.

Det er normalt, at det viser sig, at en forening ikke har optaget tilstrækkeligt stort lån til det, man havde tænkt sig, og at man derfor må optage tillægslån. Forholdet kan også være det, at man i forbindelse med en renoering undervejs ser en fordel i for eksempel også at skifte vinduer eller andet.

A/B X overholdt sine forpligtelser, der var ikke tegn på, at tingene ikke var, som de så ud. Efter vidnets opfattelse er der ikke noget i Realkredit Danmark, der ikke har kørt efter bogen.

Parternes synspunkter.

Ad BS 31C-2965/2008:

A/B X har i påstandsdokument af 12. februar 2013 anført følgende:

" ...

Til støtte for den nedlagte betalingspåstand gøres det gældende

Kontanthævninger (falske fuldmagter)

- At engangsfuldmagterne er falske og dermed ugyldige, hvorfor Alm Brand Bank skal erstatte A/B alle uberettiget kontantudbetalinger til kassereren i alt kr. 604.055,-
- At Alm Brand Banks filial i ... vidste eller burde have fattet mistanke til de mange engangsfuldmagter om kontanthævninger til fordel for kassereren, når man ser på antallet og hyppigheden af engangsfuldmagterne,

Falske checks

- At A/B kan kræve renter af Alm Brand Bank af de uberettigede kontanthævninger beløb kr. 604.055,00 fra den 15. oktober 2007 jf. rentepåkrav af 14. september 2007, bilag 8,
- At kassereren i årene 2005-2007 har forfalsket check, idet checkene fremtræder som underskrevet af kassereren samt foreningens formand, B,
- At kassereren på langt de fleste falske checks har indsat sig selv som checkmodtager, idet checkene er udstedt til T, og hvor kassereren har underskrevet med sit navn T,
- At Alm Brand Bank er forpligtet til at kreditere A/B for de falske check som opgjort i bilag 13,
- At Alm. Brand Bank også hæfter for underskrevne checks, der er indløst i andre pengeinstitutter, herunder kasserens pengeinstitut, Handelsbanken.
- At det må komme Alm Brand Bank til skade, at banken ikke forud for udlevering af checkhæfter til kassereren har indhentet instruks eller modtaget underskrevet anmodning fra bestyrelsen om udlevering af checkhæfter,
- At det må komme Alm Brand Bank til skade, at banken ikke har indhentet underskriftsbilag som dokumentation for, hvem der i foreningen er berettiget til at underskrive checks tilhørende foreningen,

Egenkontrol

- At A/B er en lille andelsboligforening, som ikke var klar over at foreningen i perioder lå inde med store bankindeståender, hvilket alene skyldes kassererens bedragerisk adfærd overfor Realkredit Danmark, der udbetalte låneprovenu på 3 pantebreve i alt kr. 2.685.003, som kassereren så efterfølgende successivt tilegnede sig.
- At A/B ikke har udvist en sådan uforsigtighed eller manglende egenkontrol, at foreningen er afskåret fra at kræve sit tab erstattet af Alm Brand Bank,
- At A/B var af den opfattelse, at foreningen havde en revisor, der førte kontrol med kassererens dispositioner,

At foreningen har status af forbruger, og at der således ikke kan stilles samme krav til egenkontrol, som hvis det havde været en erhvervsdrivende virksomhed,

Passivitet

At hverken A/B eller A/B's bestyrelse har haft mistanke om at kassereren optog falske lån til dækning af de foretagne besvigelser før politianmeldelse blev indgivet ultimo april 2007,

At AB bestrider, at der foreligger passivitet, idet AB straks man blev bekendt med sit krav har taget forbehold for at gøre krav gældende overfor Alm Brand Bank, samt at kravet er forfulgt uden unødigt ophold,

Renter

At AB i relation til kontanthævninger har fremsendt et rentepåkrav til banken den 14. september 2007, jfr. bilag 8, hvorfor AB's tilgodehavende forrentes fra den 15. oktober 2007,

At Kassereren har erkendt at skyldte AB renter fra den 1. oktober 2007, jf. bilag 53,

At beløbet kr. 125.615,10 vedrører renter i en periode forud for AB's krav om forretning overfor banken,

At AB er berettiget til at modregne rentebeløbet overfor kassereren i provenu ved salg af andelen."

Alm. Brand Bank A/S har i påstandsdokument af 12. februar 2013 anført følgende:

"...

Vedrørende realkreditlånene og sagsøgers tab:

at sagsøger ikke har dokumenteret at have lidt et tab,

at Realkredit Danmark har krav på erstatning for det lidte tab fra Domstolsstyrelsen,

at det alene er de udstedte falske pantebreve, der har skabt grundlaget for, at kassereren har kunnet disponere, som hun gjorde, idet sagsøgte ikke ville have tilladt overtræk på kontoen, og sagsøgte har intet haft med disse pantebrevs udstedelse at gøre,

at de eneste, der har haft mulighed for at konstatere, at der blev indbetalt penge på sagsøgers konto på baggrund af falske pantebreve, var medlemmerne af sagsøgers bestyrelse,

Vedrørende sagsøgers tilsyn med andelsboligforeningens forhold:

at sagsøger har udvist grov uforsigtighed i tilrettelæggelsen af sin interne økonomi funktion og tilsidesat den interne tilsynspligt og derfor ikke er berettiget til at kræve erstatning,

idet sagsøger ikke har protesteret imod, at sagsøgers kasserer egenhændigt ultimo 2004, i strid med foreningens vedtægter jf. vedtægternes § 34 stk. 1, skiftede revisor, jf. afhøringsrapport af tidligere bestyrelsesformand E, jf. bilag D,

idet sagsøger på generalforsamling af 18. maj 2005, jf. bilag 32, har tilladt, at al post fremover skulle leveres uåbnet til sagsøgers kasserer, hvorved sagsøger afskar sig muligheden for at føre tilsyn med foreningens forhold, herunder føre tilsyn med hvilke træk, der skete på foreningens bankkonto,

idet sagsøger samtidig hermed i hele perioden de facto har tilladt, at sagsøgers kasserer på egen hånd handlede på sagsøgers vegne,

idet sagsøger, der var bekendt med, at kassereren havde et checkhæfte tilknyttet sagsøgers konto, ikke har ført tilsyn med eller opfølgning på udstedelsen af checks,

idet sagsøger ikke kunne være uvidende om, at dispositioner i forhold til betaling, bl.a. for de mange forbedringer, der blev gennemført på foreningens ejendomme på baggrund af fællesbeslutninger, samt øvrige økonomiske dispositioner på sagsøgers vegne, måtte foregå ved, at sagsøgers kasserer udskrev checks og/eller foretog kontanthævninger på en måde, der ikke var i overensstemmelse med tegningsreglen i vedtægternes § 31 og § 32 stk. 3, og

idet sagsøger således, i modsætning til sagsøgte, ikke kunne være uvidende om, at sagsøgers kasserer egenhændigt underskrev checks og/eller foretog kontanthævninger, uden dette gav anledning til nogen former for tilsyn med sagsøgers økonomiske forhold eller med sagsøgers kasserers dispositioner i øvrigt,

at sagsøger således selv har skabt grundlaget for, at det påståede tab kunne opstå,

at et minimum af kontrol ville kunne have begrænset tabet væsentligt, idet besvigelserne var meget ringe skjult, og således ville kunne have været konstateret ved en simpel gennemgang af sagsøgers kontoudskrifter allerede i 2005,

Vedrørende sagsøgers bestyrelsesansvar:

at sagsøgers bestyrelse har tilsidesat sin pligt til at have indsigt i sagsøgers økonomi, ligesom sagsøgte bestyrelse ikke har ført tilsyn med foreningens forhold, og bestyrelsen har dermed pådraget sig et bestyrelsesansvar,

- at bestyrelsesansvaret for foreninger skal bedømmes efter samme standarder som bestyrelsesansvaret for virksomheder,
- at den omstændighed, at bestyrelsen for sagsøger har været af den opfattelse, at foreningens regnskab en gang årligt blev revideret af en revisor, ikke fritager bestyrelsen for ansvar, dette især når henses til, at den pågældende revisor ikke var blevet valgt af generalforsamlingen, i overensstemmelse med foreningens vedtægters § 34 stk. 1,
- at sagsøger derfor må rette sit krav mod bestyrelsen og/eller kassereren,

Vedrørende sagsøgers forhold i øvrigt:

- at sagsøger ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt,
- at sagsøger i øvrigt ved passivitet har fortabt sin ret til at gøre et erstatningskrav gældende overfor sagsøgte som følge af den medgåede tid.

Særligt vedrørende udleveringen af checkhæfter:

- at sagsøgers kasserers personlige oplysninger er anført som værende sagsøgers kontaktoplysninger i oprettelsesaftale af 3. august 2004, der er underskrevet af daværende bestyrelsesformand C, jf. bilag I,
- at det fremgår af bilag I, at sagsøgers daværende formand og kasserer anmodede om, at der blev udleveret et checkhæfte, og at udleveringen af checkhæftet i henhold til de betingelser, der var tilknyttet til oprettelsen indebar, at den, der skulle være i besiddelse af checkhæftet, ville være bemyndiget til i eget navn og uden begrænsning at disponere over kontoen,
- at sagsøgers kasserer under alle omstændigheder var befuldmægtiget til at handle på sagsøgers vegne, jf. bilag J, herunder modtage checkhæfter,
- at det er kutyme, at der udleveres checkhæfte på begæring af personer, som qua deres stilling fremstår som berettiget til at handle på kontohavers vegne,
- at checkhæfter ikke udleveres i den enkelte filial, men derimod fremsendes til den adresse, som er opgivet som kontaktadresse i forhold til den pågældende checkkonto,
- at nyt checkhæfte i henhold til sædvanlig pengeinstitutpraksis automatisk og uden manuel håndtering fremsendes, når det er registreret, at der er benyttet et bestemt antal checks i det senest fremsendte checkhæfte,

Vedrørende sagsøgtes kontrolforanstaltninger:

- at sagsøgte gennem hele forløbet har været i god tro, herunder modtaget behørigt underskrevne engangsfuldmagter, underskrevet af bestyrelsesformanden og et

medlem af bestyrelsen, i overensstemmelse med foreningens vedtægters § 31 og § 32 stk. 3,

- at sagsøgte ikke har haft konkret anledning til at mistro sagsøgers kasserer,
- at samtlige af de underskrevne checks er indløst i andre pengeinstitutter, herunder primært sagsøgers kasserers private pengeinstitut, Handelsbanken,
- at sagsøgte ikke er ansvarlig for checks indløst i et andet pengeinstitut, ligesom sagsøgte aldrig så disse checks som følge af den dokumentløse clearing, der finder sted i henhold til aftalen mellem pengeinstitutterne fremlagt som bilag M, og at sagsøgte således af denne grund ikke har haft mulighed for eller pligt til at påse, om de udstedte checks var behørigt underskrevne, eller til hvem de var udstedt,
- at de af sagsøgers kasserer udstedte checks og engangsfuldmagter fremstod som værende behørigt underskrevet, i overensstemmelse med foreningens vedtægters § 31 og § 32 stk. 3, og det ville således under alle omstændigheder ikke have ændret udfaldet, såfremt sagsøgte havde indhentet yderligere dokumentation for, hvem der i foreningen var berettiget til at underskrive engangsfuldmagter, og
- at sagsøgte ikke har udvist ansvarspådragende adfærd, hverken i forbindelse med kontanthævningerne eller checkhævningerne, og at sagsøger i alle fald har udvist en sådan høj grad af egen skyld, blandt andet ved ikke at kontrollere sagsøgers kasserers dispositioner, at en eventuel erstatningspligt allerede af denne grund er bortfaldet.

Vedrørende sagsøgers opgørelse af påstandens sammensætning:

- at sagsøger ikke har været berettiget til, endsige dokumenteret, at der er sket afskrivning på sagsøgers rentekrav mod kassereren i forbindelse med modregningen overfor kassereren jf. bilag 53, og
- at sagsøgers rentekrav mod sagsøgte må nedskrives med kr. 125.615,10, såfremt det anerkendes, at sagsøger har været berettiget til at afskrive på rentekravet mod kassereren i forbindelse med modregningen, jf. bilag 53, da sagsøger ellers vil opnå en ugrundet berigelse,
- at sagsøgers rentepåstand bestrides.

Det bestrides, at sagsøger skal anses som forbruger i den foreliggende sag."

Ad BS 31C-396/2009:

Realkredit Danmark A/S har i påstandsdokument af 22. februar 2013 anført:

"...

Til støtte for Realkredit Danmark A/S' påstand gøres det overordnet gældende, at Realkredit Danmark A/S i medfør af § 31, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt. i tinglysningsloven er berettiget til erstatning fra Staten (Domstolsstyrelsen). De tre pantebreve (bilag 2, 3 og 4), og de tilhørende dokumenter i relation til lånesagerne, er alle underskrevet med falske underskrifter, hvorfor forholdet falder ind under § 27, stk. 1, 2. pkt. i tinglysningsloven, og Staten (Domstolsstyrelsen) er derfor erstatningsansvarlig for det derved opståede tab, jf. § 31, 1. pkt. i tinglysningsloven.

Realkredit Danmark A/S skal i relation til erstatningskravet stilles på samme måde, som hvis pantebrevene var ægte, og Realkredit Danmark A/S således havde ek스팅veret falskindsigelsen.

Realkredit Danmark A/S' tab kan derfor opgøres som i tabsopgørelsen, bilag 8 (herunder bilag 8a-8c), der er opgjort på baggrund af, at Realkredit Danmark A/S skal tilbagekøbe de solgte obligationer, som ligger til grund for belåningen af ejendommen. Tabet er således opgjort pr. stævningdatoen (og med påstand om renter fra denne dato) som summen af følgende poster:

- (1) Obligationsrestgælden pr. 9. januar 2009 på de falske pantebreve,
- (2) De ikke-erlagte terminsydelser fra 1. januar 2007 til 11. december 2008,
- (3) Morarenter opgjort pr. 9. januar 2009,
- (4) Indfrielsestilbud og -gebyr og
- (5) De af andelsboligforeningen erlagte terminsydelser på de falske lån i perioden fra låneoptagelsen indtil 31. december 2006, som forudsættes skal tilbagebetales.

I relation til det rejste erstatningskrav gøres det yderligere gældende, at det forhold, at Realkredit Danmark A/S efter aftale med AB X ikke har aflyst de 3 falske pantebreve fra ejendommen (og modsat ikke har opkrævet terminsbetalinger vedrørende disse pantebreve) ikke kan bevirke erstatningskravets bortfald, ligesom det forhold, at AB X ikke på tidspunktet for nærværende påstandsdokumentets indgivelse har anerkendt en fuld og betingelsesløs erstatnings-/tilbagebetalingspligt over for Realkredit Danmark A/S, har ikke betydning for Realkredit Danmark A/S' erstatningskrav mod Domstolsstyrelsen.

Realkredit Danmark A/S har ved modtagelsen af den fremlagte skyld- og transporterklæring (bilag 40) iagttaget sin tabsbegrænsningspligt over for statskassen.

Domstolsstyrelsens anbringende om, at tabet skal opgøres som en forskel på den kursværdi lånene ville have haft med og uden pant i ejendommen, bestrides. En erstatningsudmåling baseret på kursen med og uden pantet er illusorisk al den stund, at Realkredit Danmark som realkreditinstitut hverken ville eller kunne yde lånet, hvis der ikke samtidig blev tinglyst pant i ejendommen. Det gøres videre gældende, at der ved bevillingen af lånene var fuld sikkerhed for lånene i ejendommen, jf. de som bilag 22, 28 og 34 fremlagte bevillingsark, og at ejendommens værdi blev vurderet ved behandlingen af de enkelte låneansøgninger. I alle 3 tilfælde blev det vurderet, at der var en difference på mere end 20% mellem den samlede belåningsgrad og den vurderede værdi af ejendommen.

Endelig gøres det gældende, at Realkredit Danmark A/S ikke har udvist egen skyld, og da slet ikke i et sådant omfang, at der foreligger retsfortabende egen skyld i tinglysningslovens forstand. Det gøres således gældende, at Realkredit Danmark A/S var i god tro omkring pantebrevens - og de relaterede lånedokumenters - ægthed.

Det bestrides særskilt, at Realkredit Danmark A/S som følge af den oplyste baggrund for (de falske) låneansøgninger (bilag 20 og 27) i relation til lån 006 (det 2. forfalskede pantebrev (bilag 3) og lån 007 (det 3. forfalskede pantebrev (bilag 4)), der angiver hhv. renovering af tag (udluftning) mv. og vinduer og døre som låneformål, og det i erhvervsvurderingerne (bilag 28 og 33) anførte, skulle have udvist retsfortabende egen skyld i et omfang, der kan medføre erstatningskravets bortfald for så vidt angår disse to falske pantebreve."

Domstolsstyrelsen har i påstandsdokument af 12. februar 2013 anført følgende:

"...

Når et dokument er tinglyst, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentets gyldighed, jf. tinglysningslovens § 27, 1. pkt. Den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket, eller at dets udstedelse retsstridig er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen, bevares dog også overfor den godtroende erhverver, jf. 2. pkt.

Det følger videre af tinglysningslovens § 31, at en godtroende erhverver, der som følge af reglen i lovens § 27, 2. pkt., ikke erhverver ret over ejendommen, har ret til erstatning for det herved opståede tab.

Det følger således af bestemmelsens ordlyd, at statskassen kun kan pålægges at yde erstatning, i det omfang Realkredit Danmark måtte have lidt et tab ved ikke at have erhvervet ret over, dvs. pant i, andelsboligforeningens ejendom.

Pantebrevene (bilag 2-4), som sagen angår, er fortsat tinglyst på andelsboligforeningens ejendom, idet Realkredit Danmark indtil videre og af grundene, der ikke nærmere er oplyst, har afvist at afløse pantebrevene. Allerede fordi Realkredit Danmark fortsat har tinglyst pant i andelsboligforeningens ejendom, har Realkredit Danmark ikke krav på erstatning fra statskassen i medfør af tinglysningslovens § 31. Realkredit Danmark har således fortsat en tinglyst ret over ejendommen.

Sagen er således den, at Realkredit Danmark over for Domstolsstyrelsen gør gældende, at pantebrevene er uforbindende for andelsboligforeningen, men samtidig og uden åbent at fremlægge sin begrundelse derfor - så Domstolsstyrelsen ville have mulighed for at forholde sig til den - fastholder pantebrevene som forbindende for andelsboligforeningen. Denne fremgangsmåde, hvor Realkredit Danmark indtager modstridende standpunkter over for andelsboligforeningen og statskassen, bør ikke nyde retsordenens anerkendelse, medmindre det finder sted i en retssag anlagt mod både andelsboligforeningen og Domstolsstyrelsen. Realkredit Danmark har imidlertid truffet det valg ikke at inddrage andelsboligforeningen i sagen, og det bør komme selskabet til skade.

Det bestrides i øvrigt, at det tab, der måtte være opstået i den foreliggende sag, skulle være en følge af, at Realkredit Danmark ikke har erhvervet ret over andelsboligforeningens ejendom.

Det kan således lægges til grund for sagen, at låneprovenuene faktisk blev udbetalt til andelsboligforeningen, nemlig til foreningens konto i Alm. Brand Bank. Andelsboligforeningen har dermed rådet eller haft mulighed for at råde over beløbene.

I det omfang, der måtte foreligge et tab, er årsagen til tabet, at T tilegnede sig beløb fra andelsboligforeningens konto i Alm. Brand Bank. Et tab af denne art er ikke omfattet af den særlige erstatningsregel i tinglysningslovens § 31.

Da låneprovenuene blev udbetalt til andelsboligforeningen, og da andels-boligforeningen dermed har rådet eller haft mulighed for at råde beløbene, har Realkredit Danmark et tilbagebetalingskrav svarende til låneprovenuene, af Realkredit Danmark opgjort til i alt 2.685.090,14 kr. (replikken, side 4, 1. afsnit), imod andelsboligforeningen i medfør af dansk rets almindelige regler om tilbagebetaling af beløb, der er modtaget med urette. Dette tilbagebetalingskrav kan Realkredit Danmark ikke få erstattet af statskassen i medfør af tinglysningslovens § 31.

Som følge af Realkredit Danmarks tabsbegrænsningspligt over for statskassen har Realkredit Danmark - i hvert fald - pligt til udtømmende at forfølge dette tilbagebetalingskrav.

Det bestrides ex tuito, at Realkredit Danmark ikke skulle have et tilbagebetalingskrav mod andelsboligforeningen, blot fordi T efterfølgende uretmæssigt måtte have tilegnet sig midler fra andelsboligforeningens konto.

I det omfang T har tilegnet sig midler på grundlag af falske fuldmagter og falske checks, har andelsboligforeningen nemlig krav mod Alm. Brand Bank. Hvis der foreligger omstændigheder, som gør, at andelsboligforeningen ikke har et krav mod Alm. Brand Bank, er Ts efterfølgende tilegnelse af midlerne ikke en omstændighed, der kan føre til, at Realkredit Danmark ikke har krav på tilbagebetaling fra andelsboligforeningen.

Hertil kommer, at andelsboligen ifølge dens processkrift af 26. oktober 2012 i sagen mod Alm. Brand Bank har fået udbetalt en forsikringssum fra en underslæbsforsikring og har overtaget Ts andel.

Endelig må det tages i betragtning, at i hvert fald en del af provenuerne faktisk må være blevet forbrugt af andelsboligforeningen. Ifølge straffedommen (bilag 16) er T nemlig blevet straffet for at have tilegnet sig et beløb (af Realkredit Danmark opgjort til 2.462.603,50 kr., jf. replikken, side 4), der er mindre end det samlede låneprovenue (2.685.090,14 kr.). For så vidt angår et beløb på 74.500 kr. (tiltaleforholdene 2-5) skete tilegnelsen endvidere, førend det første låneprovenue blev udbetalt.

Realkredit Danmark skulle angiveligt have fremsat krav over for andelsboligforeningen om erstatning for tabet opstået som følge af de falske pantebreve (Realkredit Danmarks påstandsdokument, side 2, nederst). Realkredit Danmark oplyste da også i replikken, side 6, øverst, at selskabet agtede at inddrage andelsboligforeningen i sagen. Selvom andelsboligforeningen ikke har anerkendt en erstatnings-/tilbagebetalingspligt (påstandsdokumentet, side 2, nederst) har Realkredit Danmark imidlertid ikke inddraget andelsboligforeningen i sagen, hvilket må komme selskabet til skade.

Under de foreliggende omstændigheder må det påhvile Realkredit Danmark at godtgøre, at selskabet i medfør af dansk rets almindelige regler ikke har krav på hel eller i hvert fald delvis tilbagebetaling af det samlede låneprovenue fra andelsboligforeningen.

Da Realkredit Danmark ikke har godtgjort dette, må det lægges til grund, at Realkredit Danmark, ved ikke udtømmende at have forfulgt tilbagebetalingskravet rettidigt, har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt over for statskassen, med den følge at selskabets eventuelle krav allerede af den grund må nedsættes med et beløb svarende til det udbetalte låneprovenu eller i hvert fald en del deraf.

De principper, som ligger til grund for Realkredit Danmarks tabs opgørelse, bestrides også i øvrigt.

Ifølge Realkredit Danmarks tabsopgørelse (bilag 8), jf. nærmere Realkredit Danmarks påstandsdokument, side 3, midtfor, skal Realkredit Danmark i medfør af tinglysningslovens § 31 stilles som om, statskassen indtræder som debitor i forhold til pantebrevene med en deraf følgende pligt til at indfri hovedstolene, betale ikke erlagte terminsydelser og morarenter mv.

Tinglysningslovens § 31 giver imidlertid ikke hjemmel til en så vidtgående erstatning. Statskassen kan som anført indledningsvis kun pålægges at yde erstatning, i det omfang Realkredit Danmark har lidt tab ved ikke at have erhvervet ret over, dvs. pant i, andelsboligforeningens ejendom.

Realkredit Danmark kan derimod ikke over for statskassen gøre krav på erstatning for det tab, Realkredit Danmark måtte lide, som følge af at andelsboligforeningen ikke måtte være gyldigt forpligtet som debitor i forhold til lånene, som ejendommen er stillet til sikkerhed for.

Realkredit Danmarks erstatningsberettigende tab må opgøres til differencen mellem pantebrevenes kurs (bortset fra falskforholdet) og den kurs, lånene ville have haft uden sikkerheder svarende til de tinglyste. Denne difference afspejler nemlig det tab, Realkredit Danmark har lidt ved ikke at få pant i ejendommen.

Kurserne skal opgøres på tidspunktet for tinglysningen ("skadestidspunktet"). Det er det eneste tidspunkt, der har en relevant sammenhæng med den omstændighed, der begrunder statskassens erstatningsansvar, nemlig tinglysningen.

Realkredit Danmark har ikke godtgjort, at selskabet bedømt ud fra disse principper for en tabsopgørelse skulle have lidt et tab, der er erstatningsberettigende i medfør af tinglysningslovens § 31.

Endelig gøres det gældende, at der foreligger retsfortabende egen skyld:

Lån 004, der angår det 1. forfalskede pantebrev (bilag 2), var et tillægslån. For så vidt angik dette lån, blev der foretaget besigtigelse med henblik på en færdigmelding af det renoveringsarbejde, som lånet ifølge låneansøgningen skulle dække betalingen af.

For så vidt angik lån 006 (det 2. forfalskede pantebrev (bilag 3)) og lån 007 (det 3. forfalskede pantebrev (bilag 4)), der angiveligt også skulle medgå til betaling af renoveringsarbejde, foretog Realkredit Danmark ikke besigtigelse med henblik på en færdigmelding af renoveringsarbejdet.

Realkredit Danmark har ikke oplyst, hvorfor sagerne vedrørende lån 006 og lån 007 med hensyn til besigtigelse og færdigmeldelse blev behandlet anderledes end sagen vedrørende lån 004 (opfordring L). Realkredit Danmark har endvidere ikke besvaret opfordringerne M-O.

Det må herefter lægges til grund, at Realkredit Danmark intet foretog sig til en afklaring af de åbenbare uoverensstemmelser mellem på den ene side beskrivelser i erhvervsvurderingerne og på den anden side de oplyste begrundelser for ansøgningerne vedrørende lån 006 og lån 007, jf. nærmere beskrivelsen i duplikken, side 1 og 2.

De åbenbare uoverensstemmelser gav Realkredit en klar anledning til at søge forholdene afklaret, og havde Realkredit Danmark gjort dette, ville falsk-forholdet være kommet for en dag. Det gøres på denne baggrund gældende, at Realkredit Danmark i relation til det 2. forfalskede pantebrev (bilag 3) og det 3. forfalskede pantebrev (bilag 4) har udvist retsfortabende egen skyld."

Domstolsstyrelsen har i et supplerende påstandsdokument af 25. februar 2013 endvidere anført følgende:

"Domstolsstyrelsen gør gældende, at den fremlagte procesaftale mellem Realkredit Danmark og Andelsboligforeningen (bilag 40), ikke er tilstrækkelig til at opfylde Realkredit Danmarks tabsbegrænsningspligt. Det fastholdes derfor, at Realkredit Danmark har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt, ved ikke at have forfulgt tilbagebetalingskravet rettidigt og udtømmende.

Såfremt retten finder, at Domstolsstyrelsen er erstatningsansvarlig overfor Realkredit Danmark i medfør af tinglysningslovens § 31, må den indgåede procesaftale nødvendigvis betyde, at Realkredit Danmarks krav mod Domstolsstyrelsen som minimum skal reduceres i overensstemmelse med proces-aftalen.

Det er dermed helt åbenbart, at Realkredit Danmarks krav mod Domstolsstyrelsen, skal reduceres med 805.624,94 kr. da andelsboligforeningen med aftalen har erklæret at skyldte Realkredit Danmark dette beløb.

Det er desuden åbenbart, at de af andelsboligforeningen faktisk erlagte terminsydelselser med i alt 117.296,75 kr. også skal reduceres i Realkredit Danmarks krav mod Domstolsstyrelsen, da dette beløb allerede er betalt af foreningen - som lånedebitor - til Realkredit Danmark og dermed ikke udgør et tab for Realkredit Danmark.

Den indgåede procesaftale giver desuden anledning til at bemærke, at andelsboligforeningen i processkrift af 6. august 2012 i sagen BS 31C-2965/2008 (ekstrakten s. 39) har anført, at 161.188,89 kr. ud af det samlede låneprovenu på 2.685,090,14 kr., rent faktisk blev anvendt til dækning af foreningens løbende drift. Andelsboligforeningen er dermed allerede som almindelig lånedebitor forpligtet til at betale dette beløb tilbage til Realkredit Danmark, da foreningen ellers ville opnå en uberettiget vinding. Det må desuden være op til Realkredit Danmark at formå andelsboligforeningen til at betale denne del af lånet samt eventuelt få gyldigt pant i foreningens ejendom for dette beløb.

Det er derfor også åbenbart, at Realkredit Danmarks krav mod Domstolsstyrelsen også skal reduceres med 161.188,89 kr. som er både lånt og forbrugt af foreningen.

Endvidere må ethvert beløb, som den i procesaftalens pkt. 1.8 (bilag 40) omtalte bestyrelsesansvarsforsikring måtte udbetale til andelsforeningen og dermed til Realkredit Danmark, også fratrækkes i Realkredit Danmarks krav mod Domstolsstyrelsen. Det forhold,

at forsikrings sagen afventer udfaldet af sagen mellem andelsboligforeningen og Alm. Brand Bank, må komme Realkredit Danmark til skade, idet Realkredit Danmark heller ikke i den sammenhæng, har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt og udtømmende forfulgt sit krav mod andelsboligforeningen.

Endelig må konsekvensen af procesaftalen være, at ethvert krav som Alm. Brand Bank dømmes til at betale til andelsboligforeningen, skal reduceres tilsvarende i domstolsstyrelsens eventuelle erstatningsansvar overfor Realkredit Danmark, idet Realkredit Danmark med aftalen har fået transport i ethvert beløb som foreningen måtte blive tilkendt i retssagen mellem andels-boligforeningen og Alm. Brand Bank.

Det fastholdes dermed, at Realkredit Danmark burde have søgt det fulde beløb indkrævet fra andelsboligforeningen som rette debitor på lånet, da låneprovenuene rent faktisk blev udbetalt til andelsboligforeningen, nemlig til foreningens konto i Alm. Brand Bank og da andelsboligforeningen også de facto agerede som lånedebitor ved delvist at tilbagebetale terminsydelser samt anvende dele af proventet til drift af foreningen. Andelsboligforeningen har dermed haft mulighed for at råde og har konkret rådet over beløbene."

Parterne har i det væsentlige anført i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Rettens begrundelse og afgørelse.

Ad sagen BS 31C-396/2009:

De sagen vedrørende 3 pantebreve er alle underskrevet falsk. Pantebrevene blev efterfølgende tinglyst, og lånebeløbene med fradrag af udgifterne til låneoptagelsen, tinglysning m.v. blev udbetalt til A/B X. Det er i sagen ubestridt, at der er fuld pantesikkerhed for de tinglyste pantebreve.

Det følger af tinglysningslovens § 27, stk. 1, at når et dokument er tinglyst, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentets gyldighed.

Det er af Domstolsstyrelsen ikke gjort gældende, at Realkredit Danmark i denne sag ikke har været i god tro. Af § 27, stk. 1, 2. pkt., fremgår endvidere blandt andet, at den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket, bevares overfor en godtroende erhverver.

I tinglysningslovens § 31 er det blandt andet bestemt, at den godtroende erhverver, der som følge af reglen i § 27, 2. pkt., ikke erhverver ret over ejendommen, har ret til erstatning for det herved opståede tab. Der er ikke holdepunkter eller grundlag for at statuere, at der kan indlægges andre begrænsninger heri end hvad følger af almindelige principper for opgørelse af erstatninger. Det er således det fulde tab, som kan kræves erstattet.

Realkredit Danmark har opgjort et samlet krav svarende til påstandsbetøbet. Påstandsbetøbet er opgjort til det beløb, som Realkredit Danmark har krav på som følge af de 3 tinglyste pantebreve. Dette beløb er ikke bestridt beregningsmæssigt.

I procesaftalen mellem Realkredit Danmark og A/B X er der truffet aftale om, hvorledes der mellem disse parter skal forholdes med de 3 pantebreve. Af aftalen fremgår, at "A/B X har meddelt Realkredit Danmark, at der skal ske afløsning af de falske pantebreve. Det er aftalt

mellem Realkredit Danmark og A/B X, at aflysning af de falske pantebreve afventer udfaldet af de verserende erstatningssager". Navnlige henses hertil findes det under denne sag at kunne lægges til grund, at de 3 pantebreve vil blive aflyst fra tingbogen senest i forbindelse med afslutningen af de sager, der afgøres ved denne dom. I hvert fald under disse omstændigheder og da der i sagerne ikke er oplyst forhold, der taler herimod eller i øvrigt gør det betænkeligt, findes den omstændighed, at aflysning fra tingbogen endnu ikke har fundet sted, ikke i sig selv at indebære, at der allerede af denne grund skal ske frifindelse.

Det følger af almindelige obligationsretlige principper, at en kreditor som udgangspunkt har valgfrihed i relation til, hvem han vil rette sit krav imod, når der er flere, der er forpligtede i forhold til kravet. Den ret til erstatning, som følger af tinglysningslovens § 31, ses ikke begrænset i forhold til det anførte udgangspunkt. Retten til erstatning efter § 31 er således ikke subsidiær i forhold til eventuelt andre skyldnere.

Der er i sagen ikke grundlag for at statuere, at Realkredit Danmark har udvist en sådan adfærd eller foretaget undladelser, som indebærer, at der derved er udvist retsfortabende egen skyld. Der er heller ikke godtgjort forhold eller omstændigheder, som kan medføre, at Realkredit Danmarks krav på andet grundlag skal nedsættes.

Realkredit Danmarks påstand findes herefter at skulle tages til følge.

Henset til sagens udfald findes Domstolsstyrelsen at skulle betale sagsomkostninger til Realkredit Danmark. Realkredit Danmark har under sagen afholdt retsafgifter for et samlet beløb på 80.240 kr. Realkredit Danmark, der ikke er momsregisteret, har endvidere i anledning af sagen udgift til advokatbistand. Henset til sagens værdi, omfang og forløb findes udgiften hertil passende at kunne fastsættes til 250.000 kr. Der forholdes herefter med sagsomkostninger som nedenfor bestemt.

Ad sagen BS 31C-2965/2008:

Efter resultatet i sagen BS 31C-396/2009 har A/B X ikke godtgjort et økonomisk tab i relation til Alm. Brand Bank. Allerede herefter vil Alm. Brand Banks frifindelsespåstand være at tage til følge.

Henset til sagens udfald findes A/B X at skulle betale sagsomkostninger til Alm. Brand Bank. Alm. Brand Bank har ikke andre omkostninger i anledning af sagen end udgift til advokatbistand. Henset til sagens værdi, omfang og forløb findes udgiften hertil passende at kunne fastsættes til 150.000 kr. Der forholdes som følge heraf med sagsomkostninger som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte i sagen BS 31C- 2965/2008, Alm. Brand Bank A/S, frifindes for den af sagsøger, A/B X, nedlagte påstand.

A/B X betaler inden 14 dage til Alm. Brand Bank A/S sagsomkostninger med 150.000 kr.

Sagsøgte i sagen BS 31C-396/2009, Domstolsstyrelsen, skal inden 14 dage til sagsøger, Realkredit Danmark A/S, betale 3.212.808,08 kr. med tillæg af procesrente fra den 23. januar 2009 samt sagsomkostninger med 330.240 kr.

De idømte sagsomkostninger i begge sager forrentes efter rentelovens § 8a.