

Spørgsmål og svar om Frederiksberg Boligfonds salg af tre ejendomme

Frederiksberg Boligfond solgte i december 2018 de tre ejendomme Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus til DK Resi 2018 Propco III (c/o 360 North).

Lejerne i Peter Bangs Hus har udnyttet muligheden for at købe ejendommen som andelsbolig.

Salget af de to øvrige ejendomme har tiltrukket sig stor opmærksomhed. Flere misforståelser er opstået undervejs. Senest har en række lejere i Den Sønderjyske By stævnet Fonden.

Vi besvarer i det følgende en række af de spørgsmål, der har været rejst.

Dokumentet opdateres løbende.

Med venlig hilsen

Flemming Brank
Formand
Frederiksberg Boligfond

Erik Jensen
Næstformand
Frederiksberg Boligfond

Opdateret den 4. oktober 2019

Hvad er status på salget lige nu?

Frederiksberg Boligfond og 360 North har den 4. oktober 2019 aftalt at ophæve købsaftalen vedrørende Den Sønderjyske By og Svalegården på Frederiksberg.

Det skyldes den retslige tvist mellem Frederiksberg Boligfond og en række lejere i Den Sønderjyske By. Hverken 360 North eller Blackstone er part i sagen.

I lyset af usikkerheden om hvornår denne tvist kan afgøres, er begge parter enige om at ophæve købsaftalen.

Ophævelsen har ingen indflydelse på lejernes køb af Peter Bangs Hus som andelsbolig.

Hvorfor ønskede fonden at sælge de tre ejendomme?

Salget er blevet en del af et større strategiarbejde, hvor det er hensigten at øge fondens strategiske og økonomiske råderum. Salget af de tre ejendomme betyder langt større sikkerhed for, at fonden kan udvikle og vedligeholde sine resterende 17 ejendomme og ca. 2.000 lejemål.

Hensigten er i det rette tempo og med økonomisk ro i maven at arbejde for, at fonden fremover i højere grad lever op til sit formål, der ud over boligudlejning også indebærer at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune.

Hvorfor ville fonden sælge til en udenlandsk kapitalforvalter?

360 North henvendte sig med et tilbud, som bestyrelsen vurderede var værd at undersøge nærmere. Pga. timingen i forhold til strategiprocesen var det naturligt at indlede en dialog med 360 North samtidig med, at bestyrelsen forholdt sig til andre salgsscenarioer og muligheder.

Kan salget annulleres?

En part kan ikke annullere salget, når det er gennemført.

Det forholder sig anderledes, når begge parter, som her, er enige om at annullere en handel.

Det er gjort. Og hver part afholder selv egne omkostninger til rådgivning, advokat, mægler osv.

Sælger fonden, fordi den er i økonomiske vanskeligheder?

Hvis man ser på fondens økonomiske setup og det gennemførte salg, står det klart for de fleste, der har indsigt i ejendomsøkonomi, at fonden tager hånd om sine udfordringer. Det er ikke nogen hemmelighed, at der for år tilbage blev indgået SWAP-aftaler, som fastholder fonden i en for tiden ganske høj rente i forhold til fondens gæld på 1,3 milliarder kr. Fondens kan ikke afdrage på sin gæld via sine nuværende indtægter. Og målet er - overordnet - at øge fondens strategiske og økonomiske råderum.

Et enkelt medie har oplyst, at fonden i sine regnskaber skulle værdiansætte sine ejendomme for højt. Det er ikke tilfældet. Salget af de tre ejendomme viser netop hvilke priser, man kan opnå i markedet.

Har Frederiksberg Boligfond planer om at sælge flere ejendomme?

Salget af de tre ejendomme, Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By er ekstraordinært.

Bestyrelsen har ikke endnu taget stilling til, hvordan man vil styrke fondens økonomi, efter aflysningen af salget af Svalegården og Den Sønderjyske By.

Men generelt er fondens strategi ikke at sælge sine ejendomme men at gøre vores bedste for at give folk et godt sted at bo.

Hvem har rådgivet fonden i forbindelse med salget?

Frederiksberg Boligfond har brugt flere forskellige rådgivere, som alle har stor ekspertise i forhold til ejendomshandler.

Fonden er blevet rådgivet af tre forskellige advokathuse og flere specialister hos PwC. Fonden har også brugt en stor, anerkendt ejendomsmægler.

Hvem har rådgivet fonden i forhold til skødet fra 1932?

Tre forskellige advokathuse har klarlagt skødets betydning: Plesner, Poul Schmith og Rialto Advokater.

Vi har noteret os, at Frederiksberg Kommune ligeledes har indhentet uvildige juridiske vurderinger, som også konkluderer, at lejerne ikke har nogen særlig forkøbsret til ejendommene.

Hvorfor er skødet blevet holdt hemmeligt?

Det er en *medie-and*. Skødet har indgået i sagen fra starten og er f.eks. blevet forelagt Frederiksberg Kommune i juli 2018.

Er lejerne blevet frataget en tinglyst forkøbsret?

Nej, det er en udbredt misforståelse, at lejerne er blevet frataget noget. Selve spørgsmålet er misvisende. Spørgsmålet bygger på antagelsen om, at retten er særskilt tinglyst og derfor kan "mistes". Det er ikke tilfældet. Det er alene skødet, der er tinglyst som adkomst for fonden – ikke en særlig forkøbsret.

Den juridiske forklaring er bl.a., at der i skødet er tale om et uegentligt tredje-mandsløfte.

Er fonden underlagt Frederiksberg Kommune?

Fonden er en selvstændig juridisk enhed - en såkaldt erhvervsdrivende fond, der ikke er underlagt instruktionsbeføjelser fra f.eks. Frederiksberg Kommune. Fondens vedtægter foreskriver et samarbejde med kommunen, men det betyder ikke, at Frederiksberg Kommune kan træffe beslutninger på fondens vegne.

Har kommunen frasagt sig en forkøbsret?

Kommunen har *fastholdt* en forkøbsret for at kunne drøfte en anvisningsaftale med Frederiksberg Boligfond. Det oplyser kommunen bl.a. i et brev af den 30. december 2018. Brevet kan findes på kommunens hjemmeside.

Frederiksberg Boligfond har aldrig anerkendt, at kommunen skulle have en forkøbsret. Det kan kommunen ikke forbeholde sig ved salg af ejendommene til en fond. Kommunen og Frederiksberg Boligfond har været enige om, at man er uenige på dette punkt.

Drøftelser har så ført til, at Frederiksberg Kommune kunne indgå en anvisningsaftale med 360 North og Frederiksberg Boligfond. Aftalen går ud på, at Frederiksberg Kommune har anvisningsret til 25 % af ledigblevne lejemål i de tre solgte ejendomme, som er under 80 m², samt anvisningsret til 30 % af de ledigblevne lejemål i Frederiksberg Boligfonds resterende 17 ejendomme, som ligeledes er under 80 m².

Hvordan er lejerne stillet i tilfælde af et salg af en ejendom?

Ved salg af en ejendom, som Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By, er der "tilbudspflicht".

Tilbudspflichten går ud på, at lejerne i ejendommene får mulighed for at stifte andelsboligforeninger og selv købe ejendommene til samme pris.

Det kræver, at mindst 60 % af lejerne ønsker at blive andelshavere. De beboere, som ikke ønsker at blive andelshavere, forbliver lejere i ejendommen. De beholder deres nuværende lejekontrakter og kan blive boende på samme vilkår som tidligere.

Kan en ny ejer af en ejendom uden videre hæve huslejen?

Det er lejeloven og boligreguleringsloven, som regulerer området, og det gælder uanset, om udlejer er Frederiksberg Boligfond eller en ny ejer.

Ejendommens ejer – dvs. andelsboligforeningerne eller 360 North - kan ikke renovere en lejlighed, hvor der bor en lejer, for at hæve huslejen mod lejerens eller beboerrepræsentanternes protest; det forudsætter en forelæggelse for Huslejenævnet.

Huslejenævnet spiller en afgørende rolle. Der er lofter for huslejestigninger, og der er regler og procedurer, som skal overholdes, før en renovering kan gennemføres.