

FAQ: Spørgsmål & svar

Om retssagen

Hvad er baggrunden for den igangværende retssag?

Hensigten med at sælge de tre ejendomme Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus var at øge fondens økonomiske råderum, så vi kan sikre, at fonden fortsat kan vedligeholde sine ejendomme og leve op til sit sociale ansvar. For eksempel ved at deltage i projekter om byfornyelse, boligforbedring, og ungdoms- eller ældreboligudvikling i Frederiksberg Kommune.

Når en udlejningsejendom sælges, har lejerne forkøbsret som andelsboligforening. Lejerne i Peter Bangs Hus valgte at etablere sig som andelsforening og købte selv ejendommen i februar 2019 for 97 millioner kroner.

Salget af Den Sønderjyske by og Svalegården blev annulleret, da 2/3 af beboerne i Den Sønderjyske By i 2019 valgte at stævne Frederiksberg Boligfond på grund af et skøde fra 1932. Ifølge lejerne giver skødet dem forkøbsret til ejendommene til samme pris, som Frederiksberg Boligfond betalte i 1932: 2,9 millioner kroner. Den Sønderjyske By er i 2018 vurderet til 538 mio. kroner.

I begyndelsen af december 2020 valgte 2/3 af lejerne i Svalegården også at stævne fonden. De ønsker at købe ejendommen til den oprindelige værdi fra 1932 på 1,8 millioner kroner. Svalegården er i 2018 vurderet til 288 millioner kroner.

Vi afventer på nuværende tidspunkt byrettens dom i sagen 1. februar.

Hvorfor har det været nødvendigt at øge fondens økonomiske råderum?

I perioden 2008 til 2011 optog Frederiksberg Boligfonds daværende bestyrelse seks 30-årige swapaftaler. Den daværende bestyrelse indgik swapaftaler på baggrund af ekstern finansiel rådgivning - aftaler som mange andre også blev rådet til på det tidspunkt. Renteudviklingen de sidste 10 år har gjort swapaftalerne til en stor økonomisk udfordring for Frederiksberg Boligfond. Den negative markedsværdi af fondens swapaftaler var i maj 2020 861 millioner kroner. Det er indlysende, at vi ville ønske, at den daværende bestyrelse ikke havde lyttet til den finansielle rådgivning på det tidspunkt.

Det er ikke muligt at indfri swapaftalerne med de nuværende indtægter.

Hvad betyder retssagen for Frederiksberg Boligfond?

Det er afgørende for Frederiksberg Boligfond at få afklaret, om værdien af vores ejendomme er det, der står på skødet fra 1932, eller om det er den aktuelle markedspris. Uklarhed på det område vil stå i vejen for alle Frederiksberg Boligfonds fremtidige aktiviteter.

Har fondsbestyrelsen tilbageholdt oplysningerne for Erhvervsstyrelsen i forbindelse med salget i 2018?

Nej. Fondsbestyrelsens har ikke tilbageholdt oplysninger af betydning for Erhvervsstyrelsens afgørelse af 27. september 2018, hvor Erhvervsstyrelsen tiltrådte fondsbestyrelsen anmodning om tilladelse til at sælge de tre ejendomme.

Var fondsbestyrelsen bekendt med lejernes forkøbsret, inden Erhvervsstyrelsen godkendte salget af ejendommene?

Fondsbestyrelsen var bekendt med skødet fra 1932, som har indgået i sagen fra starten. Tre forskellige advokathuse har klarlagt skødets betydning. Derudover har Frederiksberg Kommune også indhentet uvildige juridiske vurderinger. Konklusionen har alle steder været, at lejerne ikke har en selvstændig forkøbsret til ejendommene.

Er det hensigtsmæssigt at tidligere bestyrelsesmedlem Henrik Oehlenschläger er blevet valgt som advokat i sagen?

Henrik Oehlenschläger blev valgt som advokat, blandt andet fordi han har indgående kendskab til Frederiksberg Boligfond på grund af sit tidligere virke som bestyrelsesmedlem. Henrik Oehlenschläger behøvede derfor ikke noget tilløb og kunne gå i gang med det samme. Frederiksberg Boligfond har også valgt at tilknytte en advokat mere, der har erfaring med førelse af retssager, og som supplerer Henrik Oehlenschlägers kompetencer under retssagen.

Hvordan ser processen ud, hvis sagen falder ud til FBs fordel?

Ud fra de juridiske vurderinger, vi har fået, tror vi på, at sagen falder ud til fordel for Frederiksberg Boligfond. Efter retssagen håber vi på ro til at drøfte forskellige muligheder for at sikre fonden en god økonomi fremover og dermed lejerne gode lejligheder til en rimelig leje.

Hvad sker der, hvis sagen falder ud til lejernes fordel?

Hvis sagen falder ud til lejernes fordel, vil fonden anke dommen.

Det vil få meget alvorlige økonomiske konsekvenser for Frederiksberg Boligfond, hvis lejerne i Den Sønderjyske By efter retssagen får en forkøbsret, som betyder de kan købe nogle ejendomme, der er vurderet til over en halv milliard i 2018, for 2,9 millioner kroner.

Hvad er Frederiksberg Boligfonds planer i forhold til salg af ejendomme fremover?

Fondens overordnede strategi er ikke at sælge sine ejendomme men at gøre vores bedste for at give folk et godt sted at bo til en rimelig leje.

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

Ved salg af en ejendom får lejerne i ejendommen først mulighed for at stifte en andelsboligforening og selv købe ejendommen til den aktuelle markedspris. Det kræver, at mindst 60 pct. 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.

Først når lejerne har fravalgt denne mulighed kan ejendommen overgå til en ny ejer, men lejemålene er fortsat reguleret af lejeloven og boligreguleringsloven, der er med til at sikre lejernes rettigheder. Det

betyder bl.a., at ejendommens ejer ikke uden videre kan reovere en lejlighed, hvor der bor en lejer, for at hæve huslejen. En forhøjelse af huslejen forudsætter en forelæggelse for Huslejenævnet. Der er lofter for huslejestigninger, og der er regler og procedurer, som skal overholdes, før en reovering kan gennemføres.

Om bestyrelsens arbejde og kommunikation

Hvordan foregår arbejdet i bestyrelsen?

Bestyrelsesbeslutninger træffes i overensstemmelse med de gældende regler i erhvervsfondsloven og Frederiksberg Boligfonds vedtægter. Alle bestyrelsesmedlemmer bliver indkaldt til bestyrelsesmøder, kravene til flertal bliver opfyldt og mødernes indhold optages i bestyrelsesprotokollen. Bestyrelsens medlemmer er alle ansvarlige for fondens arbejde uanset, hvordan de er valgt til bestyrelsen.

Hvorfor har bestyrelsen tavshedspligt?

Ifølge erhvervsfondsloven om tavshedspligt må bestyrelsesmedlemmer ikke uberettiget videregive informationer, de har fået kendskab til i deres bestyrelsesarbejde.

Hvordan vil bestyrelsen arbejde for at forbedre kommunikationen med beboerne?

Fondsbestyrelsen arbejder på at forbedre kommunikationen til beboerne om de politikker, vi administrerer vores ejendomme efter. Samtidig vil vores administrationselskab PrivatBo fremme dialogen med beboerne. Både i hverdagen og i forbindelse med reovering og modernisering.