

Frederiksberg, den 1. juli 2022

Redegørelse til beboerne om baggrunden for Frederiksberg boligfonds beslutning om at frasælge op til fire ejendomme

På et møde i Frederiksberg boligfond den 27. juni vedtog bestyrelsen at sælge op til 4 af fondens ejendomme. Formandskabet fik mandat til at sælge Svalegården, samt til at indhente tilbud på op til tre af de skødefrie ejendomme, Sønderjyllandsgården, Roskildegården og Solbjerggård. Et salg af én eller flere af de sidstnævnte skal dog godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen er enig om, at der kun skal sælges det, der er absolut nødvendigt for at fonden kan fortsætte og svare sine forpligtelser indtil Svalegårdssagen er afgjort, og fonden får sin økonomiske frihed tilbage

Fonden afsøger derfor nu mulighederne for at afhænde til et nyt eller eksisterende alment boligselskab eller til Frederiksberg kommune, Men da disse løsninger ikke nødvendigvis er mulige inden for gældende økonomiske og lovgivningsmæssige rammer, afsøger vi parallelt hermed også andre købere – herunder pensionselskaber.

Uanset hvem køberen er, har bestyrelsen vedtaget, at kommunens anvisningsret skal bevares efter et salg og at lejlighederne skal have et lejeniveau, der gør anvisning relevant, hvilket er forudsætningen for at aftalen med kommunen om at fratræde den oprindelige forkøbsret kan fastholdes.

Beslutningen om at sælge mindst én ejendom, er absolut ikke en beslutning som fondens bestyrelse har ønsket sig. Tvært imod har vi arbejdet målrettet på at finde en løsning hvor fonden kunne beholde alle sine ejendomme. Men desværre har en række begivenheder stillet sig i vejen for dette, som vi vil redegøre for nedenfor.

Baggrund for beslutningen

Som det er kendt, står Frederiksberg boligfond i en meget svær og udfordret position. Skødet og tvisten om kommunens forkøbsret har skabt tvivl om værdien af fondens ejendomme, og det har fået vores långivere til at smække kassen i for afdragsfrihed, eller for nye lån. En kreditforening må ikke belåne en ejendom, hvis der er den mindste usikkerhed om, hvorvidt ejendommen kan sælges til markedsværdi.

Da fondens lån gennem tid er optaget med indledende afdragsfrihed afdrages lånene nu over en mindre end 20 årig periode og derfor har fonden løbende opbrugt sine likvider. I slutningen af i år løber vi helt tør, og fonden går i sidste ende konkurs hvis ikke vi ikke igen kan omprioritere eller skaffe likvider ved at afhænde ejendomme.

Vi har i bestyrelsen arbejdet benhårdt på at undgå at skulle sælge ejendomme, ved at forhandle med kommunen om en aftale, hvor kommunen opgiver forkøbsretten til den oprindelige pris, så der kommer klarhed om ejendommens værdi og vi dermed igen kan omprioritere ejendommene.

Efter flere måneders forhandlinger med kommunen lykkedes det tidligere på året at lande en sådan aftale, som blev godkendt både af kommunalbestyrelsen og af Fondens bestyrelse, og som siden også har været forelagt Erhvervsstyrelsen som er fondens tilsynsmyndighed.

Vores bank har tilkendegivet, at hvis den aftale kan træde i kraft, vil de være parate til igen at give fonden afdragsfrihed, og dermed ville truslen mod fonden og presset for at sælge ejendomme med stor sandsynlighed være afværget. Samtidig har udviklingen af renten betyder at vores Swap-aftaler som længe har belastet fondens økonomi, ikke udgør samme belastning længere, hvilket også forbedrer fondens økonomiske situation.

Der var bare én ting mere der skulle falde på plads for at vi kom i mål. Og det var en afslutning af den retssag som er anlagt af en gruppe lejere i Svalegården. Sagen skulle have været behandlet i retten i marts, og hvis den, ligesom den sidste retssag, var faldet ud til fondens fordel, havde vi haft rigelig tid til at få en aftale med banken før vi løb tør for penge. Men så skete det ekstremt uheldige, at en dommer lagde sig syg og retssagen derfor blev udskudt.

Fonden har siden prøvet at få retssagen berammet så hurtigt så muligt. Men sagsøgerne har sagt nej til alle de datoer der blev foreslået fra byretten i juli 2022 og i efteråret 2022, og har anført, at de først kunne deltage i en ny hovedforhandling i januar 2023. Det giver en domsafgørelse omkring marts 2023. Problemet er, at fonden som sagt løber tør for likviditet inden da.

Fonden har forsøgt flere gange at række ud til sagsøgerne fra Svalegården for at indgå et forlig, der kunne afslutte sagen, og har blandt andet tilbudt at betale sagsomkostninger og at garantere Svalegården mod salg. Men sagsøgerne har afvist tilbuddene og har krævet en økonomisk kompensation på 20 millioner kroner.

Dette krav kan fonden, ifølge den uafhængige juridiske rådgivning som fonden har modtaget, ikke imødekomme inden for de fonde-retslige regler, hvilket fonden har meddelt sagsøgerne. Sagsøgerne fastholdt deres afvisning af et forlig uden økonomisk kompensation. Dermed er forligsvejen desværre lukket.

Fonden har også afsøgt alle muligheder for at få vores bank til at låne os penge eller frigive nogle af de af fondens midler de har bundet, men også det har været frugtesløse bestræbelser. Banken kan ikke hjælpe os så længe retssagen ikke er afsluttet.

Det er på den baggrund at fonden har været tvunget til at træffe beslutningen om at frasælge mindst én ejendom. Alternativet er ganske enkelt at Fonden vil gå i betalingsstandsning inden året er omme.

Da Svalegårdens retssag mod fonden, og sagsøgernes modvilje mod at afgøre tvisten inden fonden er løbet tør for likviditet, er den direkte årsag til at fonden er tvunget til at frasælge. Og da Svalegården selv har valgt at melde sig ud af beboerfællesskabet, arbejder fonden i første omgang på et salg af Svalegården, frem for et salg af andre ejendomme. Men da den igangværende retssag kan stå i vejen for et salg af Svalegården til markedsværdi, er fonden tvunget til parallelt at undersøge muligheden for at sælge én af de skødefrie ejendomme.

Vi er i formandskabet og i bestyrelsen rigtig kede af at vi er endt her. Særligt fordi vi var så tæt på målet om at kunne holde sammen på alle fondens ejendomme. Vi har gjort alt hvad vi kunne for at undgå at skulle afhænde ejendomme. Men vi står nu så tæt på en betalingsstandsning, at der ganske enkelt ikke er andre muligheder.

Med et salg af én eller flere ejendomme kan vi sikre fondens likviditet frem til afgørelsen af retssagen med Svalegården. Når retssagen er afgjort, kan aftalen med kommunen træde i kraft og dermed kan vi få en ny aftale med banken, som gør at fondens økonomi bliver sikret på langt sigt, så vi kan fortsætte med at være en god udlejer for de nuværende og fremtidige beboere i fondens ejendomme.

Mange hilsner,

Formand Flemming Brank

Næstformand Pelle Dragsted