

Spørgsmål og svar om Frederiksberg Boligfonds salg af tre ejendomme

Frederiksberg Boligfonds salg af ejendommene Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus har fået en del medieomtale.

Undervejs er der opstået en række misforståelser og for at give lejere og andre interesserede en større indsigt i sagen, har fondens bestyrelse besluttet at forklare salget yderligere. Vi besvarer i det følgende de spørgsmål, der bl.a. er blevet rejst i medierne.

Vi gør dette, fordi Frederiksberg Boligfond gerne vil give alle mulighed for at forholde sig til salget på et korrekt og oplyst grundlag. Vi vil gerne svare på de spørgsmål, hvor nuancerne er gået lidt tabt, imens debatten har udfoldet sig.

Indtil nu har vi løbende udtalt os til pressen, men det kan vi desværre ikke fortsætte med. Det skyldes, at nogle beboere i én ejendom har oplyst, at de vil forsøge at rejse en sag imod Frederiksberg Boligfond. Af hensyn til denne eventuelle sag har vi derfor ikke flere kommentarer på nuværende tidspunkt.

Med venlig hilsen

Flemming Brank
Formand
Frederiksberg Boligfond

Erik Jensen
Næstformand
Frederiksberg Boligfond

Spørgsmål og svar

Hvad er status på salget lige nu?

-De tre ejendomme er på nuværende tidspunkt solgt til DK Resi 2018 Propco III, som er tilknyttet The Blackstone Group.

-Vi er i den fase, som kaldes "tilbudspigten". Tilbudspigten går ud på, at lejerne i de tre ejendomme får mulighed for at stifte andelsboligforeninger og selv købe ejendommene.

-Det kræver, at mindst 60 % af lejerne ønsker at blive andelshavere. De beboere, som ikke ønsker at blive andelshavere, forbliver lejere i ejendommene. De

beholder deres nuværende lejekontrakter og kan blive boende på samme vilkår som tidligere. Tilbudspligten udløber den 20. marts 2019 for ejendommene Svallegården og Peter Bangs Hus og den 21. marts 2019 for ejendommen Den Sønderjyske By.

Hvorfor har fonden solgt 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 lejemaal.

-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 sælger fonden til en udenlandsk kapitalforvalter?

-Blackstone 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 Blackstone samtidig med, at bestyrelsen forholdt sig til andre salgsscenarioer og muligheder.

Kan salget annulleres?

-Nej, salget kan ikke annulleres. Det er gennemført. Frederiksberg Boligfond er en selvstændig, erhvervsdrivende fond, som selv råder over retten til at sælge – dog forudsat Erhvervsstyrelsens godkendelse. Erhvervsstyrelsen har godkendt salget af de tre ejendomme. Når tilbudspligten udløber, ved vi, om lejerne benytter sig af deres ret til at stifte andelsboligforeninger.

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?

-Nej, fonden har ikke planer om at sælge flere ejendomme. Salget af de tre ejendomme er helt ekstraordinært.

Hvem har rådgivet fonden i forbindelse med salget?

-Frederiksberg Boligfond har brugt flere forskellige rådgivere, som alle har stor ekspertise ift. 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, Kammeradvokaten 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 tredjemandsløfte.

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 DK Resi 2018 Propco III 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.

Kan den nye ejer af de tre ejendomme 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.

-Ejendommenes ejer – dvs. andelsboligforeningerne eller DK Resi 2018 Propco III - kan ikke reovere 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 huslestigninger, og der er regler og procedurer, som skal overholdes, før en reovering kan gennemføres.