

Mandag d. 21. jan. 2019 - kl. 07:49 [0](#)

## **Blackstone opkøber Karins barndomshjem: Frygter tårnhøj husleje**

**Flere beboere i den Sønderjyske By på Frederiksberg frygter, hvad verdens største ejendomsforvalter Blackstone kan finde på for at hæve huslejen**



Af: [Mats Magnussen](#)

**[Kender du til lignende eksempler, hvor en udenlandsk kapitalfond har købt en ejendom i Danmark? Skriv til journalisten bag historien her.](#)**

I Den Sønderjyske By bag ved KB-hallen på Frederiksberg bor pædagoger, enlige forsørgere og pensionister.

Ida Karin Borup flyttede til Den Sønderjyske By som 4-årig, efter hendes forældre blev smidt på porten af kongens foged. Nu frygter hun, at det samme kan ske for hende efter den amerikanske kapitalfond Blackstone har opkøbt Den Sønderjyske By, Peter Bang Hus og Svalegården for knap en milliard kroner.

- Jeg sover ikke godt om natten, når jeg høre, hvordan Blackstone behandler deres lejere. Jeg har læst, at de vil gøre alt for, at jeg flytter ud, så de kan hæve huslejen, siger hun og viser på sin mobil flere opslag på Facebook, hvor ældre beboere deler hendes bekymringer.

I dag bor hun i en 76 kvadratmeter stor lys lejlighed med et nyistandsat badeværelse til cirka 6.700 kroner om måneden. Men den pris kan snart blive fordoblet.



- Jeg havde aldrig troet, at Boligfonden kunne finde på sådan at sælge vores lejligheder til en amerikansk spekulant, siger Ida Karin Borup. Foto: Mogens Flindt

Blackstone kan nemlig helt lovligt score en meget stor gevinst ved at foretage en såkaldt 5.2.-renovering. En simpel modernisering af køkken og badeværelse, der betyder, at huslejen kan hæves til det dobbelte.



Morten K. Christensen-Hornehøj vil gerne have borgmester Jørgen Glenthøj til at fortælle, hvorfor de har tilladt Boligfonden at sælge til Blackstone - uden om lejerne.

På førstesal i den anden ende af gården bor Morten K. Christensen-Hornehøj sammen med sin kæreste og deres datter på tre år. Han arbejder 32 timer om natten på et herberg. Hvis huslejen stiger med det dobbelte, må de flytte væk.

- Vi er helt almindelige mennesker, der bliver presset ud af byen. Vi har ikke råd til en husleje på 12.000 kroner. Jeg forstår ikke, at det kan være de konservatives politik at drive folk fra hus og hjem, siger han.

Den Sønderjyske By har siden 1930'erne været ejet af Frederiksberg Boligfond. Ifølge lejeloven skal Morten og Karin nu tage stilling til, om de vil overtage boligerne til den pris, der svarer til Blackstones bud.



- Vi kommer til at bo på gader og i parker, siger beboer Jette Løvdahl. Foto: Mogens Flindt

Frederiksberg Kommune har med aftalen fået ret til at anvise borgere til hver fjerde af boligerne under 80 kvadratmeter. Men huslejen vil ligge på 1450 pr kvadratmeter om året - det dobbelte af det nuværende. Det kan beboer Jette Løvdahl slet ikke forstå, at kommunen kan gå med til.

- Hvilken nytte har den anvisningsret, her hvor boligløse medborgere bliver fattigere og fattigere. Se på London, Se på Berlin. Vi kommer til at bo på gader og i parker, siger Jette Løvdahl.

Ekstra Bladet har forsøgt at få et interview med Blackstone og deres administrationselskab 360 North, men de er ikke vendt tilbage.



Den Sønderjyske By på Frederiksberg. Foto: Mogens Flindt

## Presser huslejen

Køb, renover, sælg.

Sådan lyder sloganet for den amerikanske kapitalfond Blackstone der forvalter investeringer for svimlende 457 milliarder dollar – 3000 milliarder kroner. En undersøgelse foretaget af Berlingske viser, at de har købt mere end 140 ejendomme i København.

Herhjemme bliver deres ejendomme styret af firmaet 360 North. Under finanskrisen fik direktøren Nils Jansson kælenavnet 'speedy', fordi han var en hurtigtaler og samtidig ekstremt effektiv til at sætte slidte lejligheder i stand. Firmaet er ejet af hans to mindreårige døtre, fordi han selv er erklæret konkurs.

360 Norths metoder for at presse huslejen op er kendt hos Lejernes LO.

- Det er en stor maskine, der ruller ind over byen. De har ikke forståelse for, at der bor beboere i ejendommen. Der går 14 dage, og så er de i gang med at udskifte alt muligt. Folk modtager underlige breve fra dem og bliver tilbudt penge for at flytte, siger Claus Højte som er direktør i LLO, København.

Samtidig har Lejernes LO i Hovedstaden fået 70 henvendelser fra utilfredse lejere af 360 North. Claus Højte mener, at det er skræmmende.

- Der tegner sig et billede af et selskab, der er ret aggressivt og ikke har styr på helt fundamentale regler. Det er ekstremt ubehageligt for lejerne at bo i en ejendom, hvor udlejeren tilsyneladende ikke kender loven, siger Claus Højte.

## **Gammelt skøde kan spænde ben for kapitalfond**

Et gammelt skøde fra 1932 er dukket op af det blå. Det kan måske få salget af Peter Bangs Hus, Svalegården og den Sønderjyske By til at gå i vasken.

Transport Kr. 15.825.000,00

Indtil December Termin 1937 kun betales Rente  
4 1/2 % og intet Afdrag. Rentebetaling er er-  
lagt i Juni og December Terminer 1931.

Da Køberne er indgaaet paa udover Kø-  
besummen at erlægge et Beløb stort 5.000 Kr.  
af de til Københavns Kreditforening resterende  
Indskud til Reserve- og Administrations-  
fonden, forhøjes det fornævnte Pantebrev med  
5.000 Kr. til ialt 3.768.398,30 Kr.

Kr. 15.825.000,00

6.

Saafrømt Køberne efter Udgangen af 1935 - for de Ejen-  
domme, hvor Juridisk Forvaltning har Fortrinslejeret dog først ef-  
ter Udgangen af 1940 - maatte ønske at afhænde enkelte af de over-  
dragne Ejendomme, skal Sælgerne, subsidiært en eventuel af vedkom-  
mende Ejendoms Lejere dannet Forening, have Forkøbsret til den paag-  
ældende Ejendom, om hvis Afhændelse der er Spørgsmaal, til den ved  
nærværende Overdfagelse efter reguleret Værdiansættelse (se neden-  
for) af de under Salget indbefattede Ejendomme fastsatte Overdragel-  
sespris med Fradrag af de paa den paagældende Ejendom afskrevne Be-  
løb, og det forudsættes, at Sælgerne, saafremt de ikke selv overta-  
ger den, normalt vil relaxere den paagældende Ejendom af Pantet  
og i denne Ejendom anbringe et Beløb - hvis Paalydende samtidig af-  
skrives paa Hovedpantebrevet, af hvilket den fremtidige aarlige  
Ydelse samtidig nedsettes forholdsmæssigt -, svarende til Forskel-  
len mellem den forudprioriterede Restgæld og 85% af den regulerede  
Værdiansættelse af den paagældende Ejendom efter Fradrag af afskrev-  
ne Beløb. Denne Maksimumsprocent for Laanegrænsen synker med 1 i 11'  
December Termin 1940 og med 1/2 i hver følgende Termin. Iøvrigt klau-  
suleres Pantebrevet i den afhændede Ejendom som Hovedpantebrevet, og  
Gælden henstaar, bortset fra de nævnte Bestemmelser, fra Ejer til  
Ejer. Den aarlige Rente ansættes til 4 1/2 %, og den aarlige Ydelse  
beregnes til et saadant Annuitetsbeløb, at Pantebrevet er indfriet  
i December Termin henholdsvis 1966 og 1971.

skødet står der ikke bare, at lejerne har forkøbsret næsteften kommunen, men også, at de må købe ejendommene til en reguleret værdiansættelse af overdragelsesprisen fra 1932.

For skødet afslører, at kommunen og dernæst lejerne skulle være førstevælgere ved et salg. Det sikrede politikerne sig dengang de solgte ejendommene til det, der nu hedder Frederiksberg Boligfond. Desuden måtte prisen ikke være højere, end det kommunen solgte til i 1932 plus værdiregulering. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er lige nu igang med for at finde ud af, hvordan det nyfundne skøde stiller lejerne.

Tidligere formand for Frederiksberg Boligfonds bestyrelse Jens Simonsen mener, at der var bred enighed om, at hvis ejendommen skulle sælges, så skulle den sælges tilbage til kommunen eller lejerne.

- Det har været selve boligfondens formål at være socialt ansvarlig, siger han.

## De fattige ryger ud

Direktør i Boligøkonomisk Videnscenter Curt Liliegreen regner med, at alle ejendomme på landsplan vil være renoveret om 20-25 år. De seneste tal viste, at omkring 2000 boliger om året bliver renoveret. Huslejen stiger mest i København og på Frederiksberg, hvor den ligger på 84 procent - altså knap en fordobling.

- Huslejen vil få et ordentligt nok op i den Sønderjyske By. Jeg vil mene, at med en gennemgribende modernisering kan det nok godt give et løft i huslejen på 100% i Den Sønderjyske By – efter fraflytning.

- Udviklingen vil betyde, at det vil blive for beboere med en mellem høj indkomst, og det ser vi overalt i København, hvor der er attraktive boliger med en lav husleje.

### Dannelsen af Frederiksberg Boligselskab

Fra afslutningen af 1. verdenskrigen og frem til midten af 1920'erne byggede Frederiksberg kommune flere større beboelsesejendomme.

I slutningen af 1920'erne var boligkrisen ligeså stillet klinget af. Det førte til forslaget om oprettelsen af Frederiksberg Boligselskab, som under fordelagtige økonomiske vilkår skulle købe kommunens 25 ejendomme til gengæld for som selvejende selskab at forvalte disse uden at 'tilstræbe erhvervmæssig fortjeneste' og generelt for at tjene kommunens tarv.

Kilde: Frederiksberg Boligfond