

Information til beboerne i Frederiksberg Boligfonds ejendomme fra jeres Fællesrepræsentation



Økonomiske udfordringer i Frederiksberg Boligfond

Frederiksberg Boligfond er udfordret af en dårlig økonomi. Det skyldes primært nogle spekulative renteswap-aftaler, som fonden har indgået og som nu har nogle massive økonomiske konsekvenser for fonden.

Som I nok har hørt om, forsøgte fonden at frasælge Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus til den amerikanske kapitalfond Blackstone.

Et flertal i fondens bestyrelse valgte at sælge de tre ejendomme, selvom fondsbestyrelsen forinden salget var gjort opmærksomme på, at der eksisterede et skøde fra 1932, der omtalte, at lejerne i ejendommene havde en forkøbsret til ejendommene.

Fonden var muligvis forpligtet til at tilbyde ejendommene til lejerne i henhold til skødet fra 1932 og kunne i så fald kun sælge til Blackstone, hvis lejerne ikke ønskede at købe.

Fonden tilbød dog aldrig ejendommene til lejerne i henhold til de vilkår, der fremgik af det gamle skøde fra 1932. I stedet ignorerede et flertal i fondsbestyrelsen lejernes eventuelle forkøbsret, der fremgik af skødet fra 1932.

Lejerne i Den Sønderjyske By har derfor stævnet boligfonden og sagen skal behandles ved Retten på Frederiksberg den 23., 25. og 27. november 2020. Lejerne i Svalegården har også varslet en retssag.

Da Peter Bangs Hus blev forsøgt solgt til Blackstone af fonden, valgte lejerne i Peter Bangs Hus at stifte en andelsboligforening og købe ejendommen. Fondens har dog med andelshaverne i Peter Bangs Hus, så vidt vi ved, indgået en særlig aftale om, at andelshaverne i Peter Bangs Hus også har ret til at købe ejendommen i henhold til den særlige pris, der følger af skødet fra 1932, hvis lejerne i Den Sønderjyske By og/eller i Svalegården vinder deres sag. Hvis dette er tilfældet, vil fonden altså skulle tilbagebetale Peter Bang Hus en del af den betalte købesum.

Hvornår er der en afklaring på retssagerne?

I sagen mellem fonden og lejerne i Den Sønderjyske By vil der sandsynligvis blive afsagt dom fire uger efter at sagens hovedforhandling er afsluttet, hvilket forventes at være den 27. november 2020. Omkring den 25. december 2020 kan der derfor være en indikation på, hvordan fondens fremtid ser ud.

Dommen kan dog ankes til landsretten og forløbet dér kan sagtens tage et år eller længere.

Derudover er der sagen mellem fonden og lejerne i Svalegården, hvor der nu er ved at blive indleveret stævning. Den sag vil også potentielt skulle behandles i både by- og landsretten.

Derfor kan der gå flere år, før der er en endelig afklaring.

Hvis fonden i byretten taber sagen mod lejerne i Den Sønderjyske By vil der dog i løbet af relativt kort tid kunne være nogle konsekvenser for fonden, da fonden allerede nu har udfordringer med bankerne.

Hvilken betydning har fondens økonomi for lejerne?

Fondens forpligtelser over for lejerne er uændrede

De forpligtelser fonden har over for lejerne vil være uændrede. Man vil altså ikke som lejer miste sit lejemål eller lignende.

Generelt er man som lejer også godt sikret selv hvis fonden går konkurs. Der er bl.a. regler i lejeloven, der sikrer det depositum og den forudbetalte husleje, som er indbetalt til udlejer/fonden, så beløbene ikke er tabt selv hvis udlejer/fonden går konkurs. Det følger af lejelovens § 7. Bestemmelsen omfatter beløb på det, der svarer til et halvt års leje. Beløb derudover er ikke sikret.

Udfordringer der kan forventes

Grundet fondens økonomiske udfordringer må vi indstille os på, at vi er på vej mod en anden dagligdag som lejere i fonden.

Tidligere har renholdelse og vedligeholdelse af ejendommene forløbet relativt automatisk. Fremover må det nok forventes, at det vil kræve en mere håndfast opfølgning at få udlejer til at gennemføre arbejder i og uden for de enkelte lejemål.

Fonden har instrueret PrivatBo om, at mange vedligeholdelsesarbejder på ejendommene foreløbigt skal indstilles.

Der er derfor nu en forhøjet risiko for, at ejendommene vil blive misligholdt, medmindre beboer-repræsentationerne og vi lejere er aktive og systematiske.

Vi anbefaler, at beboerrepræsentationerne under de årlige gårdvandring, hvor ejendommens stand gennemgås, laver et referat og noterer de aftaler, der blev indgået og de vedligeholdelsesmangler, der blev konstateret. Derudover skal der skriftligt følges op på, om fonden overholder de indgåede aftaler.

For den enkelte lejer kan fondens økonomiske udfordringer også betyde, at det vil kunne kræve mere opfølgning for lejer at få afhjulpet forhold inden for lejemålet. Derudover er det muligt, at fonden vil forsøge at begrænse de arbejder, som lejerne har krav på at få gennemført for midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto (maling, hvidtning, tapetsering, slibning og lakering af gulve og lignende).

Der er nok udsigt til, at det i højere grad end hidtil vil være nødvendigt at starte sager i Huslejenævnet. Din beboerrepræsentation kan vejlede dig, hvis du ønsker at klage til Huslejenævnet.

Vil andre lejere også have krav på at købe til en særlig pris, hvis lejerne i Den Sønderjyske By m.v. vinder retssagerne mod fonden?

Skødet fra 1932 omfatter 16 af fondens 19 ejendomme.

De følgende ejendomme er omfattet af skødet:

Barfoeds Gård, Bjarkeshus, Den Sønderjyske By, Firkløveren, Laurits Sørensens Gård, Lindehuset, Lineagården, Malthe Bruuns Gård, Møllehuset, Mønsterbo, Rolfs Hus, Storkereden, Svalegården, Trekanten, Tvillingegården, Wilkenbo.

Det er dog kun i forbindelse med salg, at forkøbsretten "udløses" og på den måde giver lejerne adgang til at købe på særlige vilkår.

Hvis domstolene fastslår, at lejernes forkøbsret fortsat gælder og at lejere i ejendommene, der er omfattet af forkøbsretten derfor ved salg af den enkelte ejendom har ret til at købe til en meget attraktiv pris, er det nok ikke særlig sandsynligt, at fonden fremover vil sælge nogen af de ejendomme, der er omfattet af skødet fra 1932. Der er derfor ikke særlig stor sandsynlighed for, at lejerne i de øvrige ejendomme i så fald vil få mulighed for at købe i henhold til skødet fra 1932.

Vil andre lejere få andre muligheder, hvis lejerne i Den Sønderjyske By m.v. vinder retssagerne mod fonden?

Hvis lejerne vinder retssagerne mod fonden og det således fastslås, at lejerne har ret til at købe til en lav pris, og uden gæld i ejendommen, vil fonden stå med endnu større økonomiske udfordringer end i dag.

Fonden har nemlig optaget lån i alle fondens ejendomme og de banker, der har penge til gode, vil muligvis kræve tilbagebetaling af lån og bankerne vil næppe låne fonden penge, hvis fondens

ejendomme repræsenterer en væsentligt mindre værdi end hidtil antaget grundet lejernes forkøbsret. I den situation vil fonden ikke have mange navigations-muligheder. De tre ejendomme, der ikke er omfattet af skødet fra 1932 (Roskildegården, Solbjerggård og Sønderjyllandsgården) kan fonden vælge at sælge, men øvrige ejendomme kan fonden i givet fald ikke sælge uden store tab.

Hvis fonden reelt har behov for at sælge ejendomme fra - grundet fondens økonomi - kan man dog forestille sig, at lejerne i nogle af ejendommene indgår nogle forlig, hvor lejerne frafalder forkøbsretten mod at få lov til at købe den pågældende ejendom til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Dette er blot ét scenarie, som man kan forestille sig.

Hvad hvis fonden vinder retssagerne?

Hvis fonden vinder retssagerne, vil fonden frit kunne sælge alle de ejendomme, der måtte ønskes.

Provenuet fra salg af ejendomme vil fonden - ifølge deres egne oplysninger - bruge til at betale af på gæld og til at investere i renoveringer og forbedringer i de resterende ejendomme.

Hvis fonden vælger at gennemføre renoveringer for at øge ejendommens rentabilitet, vil det føre til øgede huslejeniveauer. Det kan f.eks. ske ved at fonden kan gennemføre generelle forbedringer på ejendomme (f.eks. vinduesudskiftninger), der medfører øgede huslejeniveauer eller opsætning af altaner og lignende.

Det vil nogle lejere nok sætte pris på, mens andre vil foretrække, at huslejen holdes nogenlunde på det nuværende niveau.

Så set fra vores perspektiv som lejere, kan der derfor både være fordele og ulemper ved at fonden har en presset økonomi...

Frederiksberg Boligfonds Fællesrepræsentation er sammenslutningen af beboerrepræsentationerne i samtlige fondens ejendomme.

Vi arbejder for lejerne og for maksimal indflydelse på fondens arbejde, og derigennem for indflydelse på vores egne boliger.

Vi håber meget, ovenstående information har givet svar på nogle af de spørgsmål, du sikkert har som lejer.

Men hvis du har flere spørgsmål eller ønsker noget af ovenstående uddybet, så er du meget velkommen til at kontakte os.

Skriv til os på fbf@fbf-frederiksberg.dk

*Mange hilsner
Bestyrelsen, FBF*

www.fbf-frederiksberg.dk

For god ordens skyld skal det oplyses, Den Sønderjyske Bys repræsentant i FBF, suppleant Søren Berg, IKKE var tilstede på det bestyrelsesmøde, hvor ovenstående orientering blev vedtaget. Og i øvrigt efterfølgende har erklæret sig inhabil i relation til denne.

Den Sønderjyske By har derfor ingen andel i udformningen af orienteringen.

November 2020