

# Boligfond skal stå skoleret for styrelse efter oplysninger fra insider i Blackstone-sag

Erhvervsstyrelsen vil vide, om Frederiksberg Boligfond tilbageholdt vigtige oplysninger, da fonden solgte tre ejendomme – en handel som styrelsen godkendte som fondsmyndighed.



Blackstones aftale om at

købe Den Sønderjyske By på Frederiksberg var en af tre ejendomme som vakte stor opsigt. Nu vil Erhvervsstyrelsen have beviser for, at Frederiksberg Boligfond ikke hemmeligholdt centrale oplysninger for styrelsen, der godkendte salget. Foto: Finn Frandsen

*AF MATHIAS BLÆDEL LORENZEN & SACHA SENNOV*

Offentliggjort: 18.12.20 kl. 09:22

Frederiksberg Boligfond skal svare på, om fondens bestyrelse tilbageholdt oplysninger af "væsentlig betydning", der var afgørende for, at styrelsen gav tilladelse til, at fonden solgte tre ejendomme til Blackstone i 2018.

En handel til knap én mia. kr., som siden faldt fra hinanden.

Det fremgår af et brev, som Erhvervsstyrelsen har sendt til bestyrelsen i boligfonden, og som EjendomsWatch har fået aktindsigt i.

Det sker efter, at det beboervalgte bestyrelsesmedlem i Frederiksberg Boligfond Niels Johan Juhl-Nielsen har sendt et brev til styrelsen.

Her påpeger Niels Johan Juhl-Nielsen sin frygt for, at fondsbestyrelsen, der er ledet af Frederiksberg-rådmand Flemming Brank (K), bevidst har vildledt styrelsen, så den ikke modsatte sig handlen.

Han skriver i brevet, at styrelsen bør undersøge, om fonden tilbageholdt oplysninger om den omstridte forkøbsret, der nævnes i et skøde fra 1932, som indgår i handlen.

"Det er kommet til mit kendskab, at fondsbestyrelsen var blevet bekendt med disse potentielt problematiske forkøbsrettigheder, forinden Erhvervsstyrelsen godkendte salget af ejendommene den 27. september 2018, men så vidt jeg kan forstå tilbageholdt fondsbestyrelsen oplysningerne for Erhvervsstyrelsen. Jeg mener, at der som minimum internt i fondens bestyrelse og muligvis ved brug af ekstern bistand bør ske en granskning af den salgsproces, der nu har ført til sagsanlæg m.v. og som truer fondens eksistensgrundlag," skriver Niels Johan Juhl-Nielsen.

Som tidligere beskrevet er fondens økonomi under pres, bl.a. som følge af swaplån, som renteutviklingen har gjort til et dyrt bekendtskab.

### **Kunne retssag være undgået?**

Forkøbsretten er et afgørende element i den kuldsejlede milliardhandel med Blackstone og har udløst en retssag mellem lejerne og fonden.

Et centralt spørgsmål i den forbindelse har således været, hvorvidt fonden kendte til forkøbsretten i skødet, da den solgte ejendommene.

Havde ansøgningen indeholdt oplysninger om forkøbsretten kunne en afklaring om forkøbsretten have fundet sted og frasalget være forhindret, eller Erhvervsstyrelsens eventuelle godkendelse kunne være foregået på et oplyst grundlag, mener Niels Johan Juhl-Nielsen.

"Og i øvrigt," tilføjer han, "ville det så ikke være ansvarspådragende ikke at sikre sig udtømmende indsigt i denne alvorlige sag for en boligfond med agtværdige formål?"

### **Sagsøgte fonden**

Erhvervsstyrelsen er tilsynsmyndighed for erhvervsdrivende fonde, og i sommeren 2018 var Frederiksberg Boligfond så økonomisk trængt, at bestyrelsen følte sig nødsaget til at bede Erhvervsstyrelsen om tilladelse til at frasælge tre ejendomme til en pris på ca. 1 mia. kr.

Den tilladelse fik boligfondens bestyrelse.

Men flere hundrede beboere i en af ejendommene, Den Sønderjyske By, stævnedes boligfondens. Beboerne støttede sig til en forkøbsret nævnt i et 88 år gammelt skøde. I det står der, at hvis Frederiksberg Boligfond en dag vil sælge ejendommene videre, så skal kommunen og dernæst beboerne tilbydes at købe dem, og det endda til den oprindelige pris, som de blev overdraget til fonden tilbage i 1932.

"Jeg frygter, at fonden har forsøgt at føre styrelsen bag lyset, fordi den var så økonomisk presset, at den skulle sælge ejendommene, for man kendte udemærket godt til denne her forkøbsret," siger Niels Johan Juhl-Nielsen til EjendomsWatch.

Beboerne har på baggrund af det gamle skøde krævet at kunne købe ejendommen til en meget lav pris. Taber fonden, risikerer den at gå konkurs, men vinder den, kan den genvinde økonomisk fodfæste.

### **Balladen om boligfondens og Blackstone**

I december 2018 meddelte Frederiksberg Boligfond, at man havde indgået aftale om at sælge tre ejendomme til den amerikanske kapitalforvalter Blackstone for 923 mio. kr.

Ligeledes i december 2018 kommer det frem, at der ligger et skøde fra 1932, hvori der står, at hvis Frederiksberg Boligfond en dag skulle ønske at sælge nogle af sine ejendomme, så har Frederiksberg Kommune og lejerne i ejendommene forkøbsret. Der står også, at de kunne købe ejendommene til den værdi, de havde, da de blev overdraget fra kommunen til fonden omkring 1932, altså til en pris langt under én mia. kr.

Da skødets eksistens kom frem i offentligheden, vakte det harme hos lejerne, fordi de ikke havde fået tilbudt at købe deres ejendomme, og fordi kommunen på deres vegne havde afskrevet sig forkøbsretten. Det mente lejerne ikke, at kommunen kunne.

I februar 2019 røg den ene af de tre ejendomme ud af handlen ved, at beboerne købte bygningen og lavede den om til en andelsforening. Tilbage i handlen var nu kun to ejendomme.

I marts 2019 sagsøgte lejerne i Den Sønderjyske By, som er den ene ejendom i boligfonden, fordi de mente, at deres forkøbsret til ejendommene var blevet forbigået.

I oktober 2019 afblæste Blackstone så hele handlen.

I november 2020 kom sagen mellem beboerne og fonden for byretten. Dommen falder 1. februar næste år.

## **Omrust forkøbsret ikke nævnt**

I fondens ansøgning til Erhvervsstyrelsen fra 6. juli 2018 om tilladelse til at sælge ejendommene, nævnes forkøbsretten ikke.

Men det mener formanden i Frederiksberg Boligfond, den konservative politiker Flemming Brank, heller ikke, at fonden behøvede.

"Det her går ud på, om hvorvidt Erhvervsstyrelsen skulle have været oplyst om, at lejerne skulle have en forkøbsret, men det er netop det, som vi afviser, at de har, og derfor har vi ikke sendt det om forkøbsretten til styrelsen," siger Flemming Brank.

Fondsbestyrelsen henvendte sig sidst i juli måned 2018 til kommunen omkring den planlagte handel med Blackstone og havde i den forbindelse indhentet en advokatudtalelse til støtte for et frasalg.

Fondens advokat Henrik Oehlenschläger, som også er tidligere bestyrelsesformand i Frederiksberg Boligfond, argumenterer her for, hvorfor man kan sælge uden hensyntagen til forkøbsretten.

*Så I har ikke tilbageholdt vigtige oplysninger for Erhvervsstyrelsen, da de skulle godkende handlen?*

"Der er ikke noget, vi har tilbageholdt. Det kan jeg sagtens forsikre dig om," svarer Flemming Brank og tilføjer:

"Der kommer en afgørelse i retten, og den vil bevise, om vi har ret i vores antagelse om forkøbsretten, eller om vi ikke havde ret."

Byretten på Frederiksberg afgør sagen i starten af det nye år.

Erhvervsstyrelsens deadline for svar var 7. december. Svaret er sendt forsinket i denne uge, oplyser formanden.