



Sagen om Den Sønderjyske By på Frederiksberg startede i Retten på Frederiksberg onsdag. Foto: Steven Achiam

Efter Blackstone-salg: Lejere har ingen ret

Lejerne i Den Sønderjyske By har ikke læst historisk lang sætning fra 1932 til ende, hævder advokat for Frederiksberg Boligfond

Af Thomas G. Svaneborg

Glem det. Budskabet til de 303 lejere, der vil have rettens ord for, at de kan købe deres lejligheder til spotpris, var klar, da Frederiksberg Boligfondens advokater onsdag procederede i Retten på Frederiksberg.

“Lejerne havde slet ingen ret,” sagde den ene af boligfondens to advokater, Dan Therkildsen. Det skete i en længere analyse af indholdet af et omstridt skøde fra 1932,

hvor han svarede lejernes advokat, Lars Langkjær, som direkte henvendte til rettens tre dommere havde spurgt:

“Hvorfor skulle lejerne overhovedet have en forkøbsret? Hvis man ikke ville gøre brug af det, hvorfor står det der så?”

Rimelig retstilstand

Får lejerne medhold i deres påstand, vil de kunne købe de historiske bygninger på Frederiksberg for 2,9 mio. kr. selv om kapitalfonden Blackstone for to år siden ville betale 538 mio. kr. for dem. Skulle de få medhold, vil Frederiksberg Boligfond med stor sandsynlighed gå konkurs med en gæld på mere end 1 mia. kr.

“De mange penge vil blive savnet hos de øvrige lejere. Er det en rimelig retstilstand? Nej. Er det retstilstanden? Nej. Det er det ikke,” sagde boligfondens anden advokat, Henrik Øhlenschläger.

Både lejerne og Frederiksberg Boligfond er enige om, at der i skødet fra 1932 står, at lejerne har en forkøbsret på ejendommene til den pris, de blev solgt til for 88 år siden, hvis Frederiksberg Kommune

frafalder deres forkøbsret, hvilket kommunen gjorde i 2018.

Men lejerne har ikke skrevet under på skødet. Det har kun Frederiksberg Kommune og den nuværende boligfond, og derfor er lejerne ikke part i aftalen, sagde Dan Therkildsen. Der er derfor tale om et såkaldt uegentligt tredjemandsløfte, og det giver ikke nogen selvstændig ret, argumenterede advokaten blandt andet.

Han mente i øvrigt, at lejerne har stirret sig blinde på den første del af sætningen om forkøbsretten og forsømt at læse den færdig. Sætningen er en af de længste sammenhængende sætninger, han nogensinde har set, forklarede han.

“Man er holdt op med at læse, da man har læst det med forkøbsretten og værdien. Bestemmelsen er nødt til at blive læst i en sammenhæng,” sagde Dan Therkildsen.

Han forklarede, at forkøbsretten kun var omtalt i forbindelse med finansiering af handlen og ville blive ugyldig, da de sidste pantebrev fra handlen ifølge skødet skulle indfries i 1966 og 1971.

Lejernes advokat, Lars Langkjær, læser sætningen anderledes og fremhævede det juridiske princip om, at en gyldig aftale aldrig kan blive ugyldig.

Lejernes talsmand, Søren Berg, har tidligere sagt til Bør-

sen, at den vigtigste grund til at stævne Boligfonden og gøre krav på forkøbsretten var at få salget til Blackstone stoppet. Den del af manøvren ser umiddelbart ud til at være lykkedes. Lars Langkjær valgte alligevel at så tvivl om, hvorvidt det også er tilfældet.

“Mit onde gæt er, at Blackstone stadig ligger klar til at købe,” sagde han.

Dårlig økonomi

Frederiksberg Boligfond har ved flere lejligheder forklaret, at man er nødt til at sælge, fordi fondens økonomi er så dårlig, at man blandt andet ikke kan leve op til sine boligsociale formål.

Den argumentation er imidlertid et udtryk for dobbeltmoral, angreb Lars Langkjær.

“Så rider man på to heste. Man bruger pengene til at hjælpe en gruppe lejere og smide en anden gruppe ud, så de ikke længere er beskyttet af fondens formål,” sagde Lars Langkjær.

Der falder dom i sagen den 1. februar 2021.

thsv@borsen.dk

FAKTA Frederiksberg Boligfondens formål

■ Boligfondens formål er, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, at drive fondens ejendomme, så de udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, og at tilvejebringe den bedst mulige brugsøkonomi.

■ Endvidere skal fonden søge at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune, herunder deltage i projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling.

Lomme-smerter i milliard-klassen bag salg til Blackstone

Af Thomas G. Svaneborg

I Frederiksberg Boligfond har man lomme-smerter i milliardklassen.

Fonden kæmper med en gæld på mere end 1 mia. kr., som man stort set ikke afdrager på. Fonden har 30-årige renteswap, der belaster balancen med mere end 800 mio. kr., så bankerne kræver yderligere sikkerhed for sine lån. Læg dertil store problemer med at leve op til de forpligtelser, der følger med, når man skal servicere og vedligeholde mere end 2300 lejemål.

Dyr i drift

Svaret fra boligfondens formand, Flemming Brank, var derfor kort, da han under retssagen mod Frederiksberg Boligfond blev spurgt, hvorfor fonden i 2018 solgte tre ejendomme til kapitalfonden Blackstone.

“Det handlede om økonomi, lomme-smerter om du vil,” sagde Flemming Brank til advokat Lars Langkjær, der repræsenterer de lejere, der vil benytte det aflyste salg til at købe 303 lejemål i Den Sønderjyske By for 2,9 mio. kr.

Flemming Brank forklarede, at især Den Sønderjyske By med 100 år på bagen var dyr i drift.

“Den Sønderjyske By er kostbar og dyr at vedligeholde, sammenlignet med de andre ejendomme vi har. Vi har et regnskab for samtlige ejendomme, og de andre ejendomme bidrager betragteligt til at vedligeholde Den Sønderjyske By,” sagde Flemming Brank.

Dom kan give rabat

Med i handlen til Blackstone var også ejendommene Peter Bangs Hus og Svalegården. En gruppe lejere i Peter Bangs Hus valgte i 2019 at matche Blackstones købstilbud på 97 mio. kr. og omdanne ejendommen til andelsboligforening. Viser det sig, at lejerne i Den Sønderjyske By får medhold i, at de kan købe deres lejligheder til spotpris, vil prisen på Peter Bangs Hus blive justeret tilbage til niveauet fra 1932.

Lejerne i Svalegården har som lejerne i Den Sønderjyske By stævnet Frederiksberg Boligfond for at købe ejendommen med 80 lejligheder og 11 erhvervslejemål for 1,5 mio. kr.

thsv@borsen.dk