

# Skødet fra 1932 dukkede op fra glemslen og skræmte Blackstone væk

Et gammelt dokument kan slå benene væk under Frederiksbergs største private boligudlejer med flere end 2.400 lejligheder, hvis Frederiksberg Boligfond taber retssagen mod 200 af sine lejere. I morgen falder dommen, som afgør, om lejerne har ret til at overtage 303 lejligheder i Den Sønderjyske By for en slik, selv om Blackstone ville betale en halv milliard kroner for boligerne.



JOHN HANSEN



FLEMMING CHRISTIANSEN

Skødet er på 10 sider, skrevet på gammeldags skrivemaskine og gennem årene overbroderet med håndskrevne tilføjelser og stempler. Det blev underskrevet 28. ja-

nuar 1932, og derefter »Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 1, Frederiksberg Birk«.

Med skødet solgte Frederiksberg Kommune 25 beboelsejendomme med 1.780 lejligheder og 35 butikker til Frederiksberg Boligselskab for 15.825.000 kroner. Ejendommene er remset op, matrikelnummer for matrikelnummer.

Det spændende – det, som her 89 år senere er liv eller død for den største private boligudlejer på Frederiksberg og har jaget en berygtet amerikansk kapitalfond på porten – begynder på side 5: Hvis boligselskabet skulle finde på at sælge nogle af ejendommene igen, så har Frederiksberg Kommune forkøbsret. Og hvis kommunen ikke vil benytte sig af forkøbsretten, går den videre til »en eventuel af vedkommende Ejendoms Lejere dannet Forening«.

Og ikke nok med det: De skal have ret til at købe ejendommene til den pris, som Frederiksberg Kommune fik for dem i 1932: 15.825.000 kroner.

Sådan er der i hvert fald nogle, som fortolker den gamle tekst.

Deres modstandere siger, at forkøbsretten ikke gælder længere. Og hvis den gør, så er det i hvert fald markedsprisen for ejendommene anno 2021, der gælder. De samme modstandere holdt dog for en sikkerheds skyld skødet fortroligt, mens de forsøgte at sælge ejendomme for næsten en milliard kroner.

Da skødet i sidste øjeblik dukkede op, fik det sagen til at eksplodere.

Slagsmålet om, hvem der fortolker den gamle tekst rigtigt, er så krydret og ugenomsueligt, at det skræmte den amerikanske kapitalfond Blackstones danske afdeling væk fra at investere i tre

af ejendommene omfattet af det gamle skøde, som de havde tilbudt at købe for næsten en milliard kroner, og som Frederiksberg Boligfond havde sagt ja til at sælge.

215 lejere i en af de tre ejendomme, som var på vej til at få amerikanske ejere, Den Sønderjyske By, fandt i sidste øjeblik det gamle skøde og lagde sag an mod boligfonden: Med skødet i hånden forlanger de at købe bebyggelsens 303 lejligheder – ikke for 538 millioner kroner, som Blackstones tilbud lød, men i gældfri stand for 2.864.572 kroner, som beløbet ville være i skødets 1932-priser.

Vanvid? Måske, men Retten på Frederiksberg har tygget på sagen og teksten i det gamle skøde i to måneder. Mandag falder dommen.

## En virkelig dum beslutning

Sagen begyndte med en virkelig dum beslutning i bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond, som det gamle boligselskab hedder i dag.

Boligfonden optog i årene 2008 til 2011 seks swaplån. Vi springer teknikken over og nøjes med at konstatere, at Boligfonden betaler 3,1-3,9 procent i rente for seks lån på i alt 1,2 milliarder kroner, de sidste af lånene udløber først i 2041. I dag kan man låne til lige omkring 0 procent, men swaplånene er indrettet sådan, at jo lavere renten er, jo dyrere er det at komme ud af lånet. Lige nu skulle Boligfonden betale mere end 800 millioner ekstra for at komme ud af swaplånene, oplyser Flemming Brank, formand for Frederiksberg Boligfond og rådmand (K) i Frederiksbergs kommunalbestyrelse.

Det har boligfonden ikke råd til.



## LEJEBOLIGER.

Efter Første Verdenskrig var bolig manglen stor på Frederiksberg. Den Sønderjyske By blev bygget. Ejendommene blev solgt til en almen-nyttig boligfond i 1932. Men efter at kapitalfonden Blackstone nu har forsøgt at købe området af boligfonden er der ballade om bydelens egenart. Foto: Martin Lehmann

I 2017 begyndte boligfonden at overveje, hvordan den kunne komme ud af den økonomiske klemme, og skrev om det i sin årsrapport i maj 2018. Det blev bemærket i ejendomsbranchen, og Flemming Brank fik en henvendelse fra en advokat. Han repræsenterede »en meget kapitalstærk køber«, som havde kig på tre af ejendommene med 428 lejligheder fra det gamle skøde, som nu var ejet af Frederiksberg Boligfond: Svalegården, Peter Bangs Hus og langt den største: Den Sønderjyske By. Køberen, som advokaten foreløbig ikke navngav, ville betale 890 millioner kroner for ejendommene.

## Speedy på opkøb

I forsommeren 2018 brugte Nils Jansson sit veludbyggede netværk blandt advokater og ejendomsrådgivere i hovedstaden til at finde boligejendomme, som var værd at investere i. Jansson, som



med øgenavnet 'Speedy' var blandt de vilde ejendomsspekulanter i årene op til finanskrisen og de mange bankkrak, var hyret til opgaven af Blackstone. Og det var Nils Jansson, som nu havde fået øje på de tre boligejendomme på Frederiksberg.

Bestyrelsen for boligfonden var interesseret, salget kunne lappe på fondens klemte økonomi, og 1. juli 2018 skrev parterne under på en foreløbig købsaftale, som gav Blackstone adgang til det såkaldte datarum, hvor de kunne studere alle dokumenter vedrørende de tre ejendomme.

To af de tre repræsentanter for lejerne i boligfondens bestyrelse stemte imod salget, men flertallet gik hurtigt videre med sagen. 6. juli blev der sendt et brev til Erhvervsstyrelsen, som fører tilsyn med erhvervsdrivende fonde som Frederiksberg Boligfond: Er det o.k. efter fondens vedtægter og formål at sælge tre af

ejendommene? I brevet til Erhvervsstyrelsen stod der intet om skødet med formuleringen om forkøbsret til Frederiksberg Kommune eller lejerne. Det blev efterfølgende et stridspunkt: Holdt flertallet i bestyrelsen med vilje den oplysning tilbage i brevet til Erhvervsstyrelsen?

Ifølge formand Flemming Brank er forklaringen enkel:

»Bestyrelsen havde ikke kendskab til skødet, da vi begyndte at vurdere, om løsningen kunne være salg af ejendomme«.

*Du har været medlem af boligfondens bestyrelse som næstformand og formand i sammenlagt 17 år, og tidligere bestyrelsesmedlemmer har til mediet EjendomsWatch sagt, at de har været til møder med dig, hvor skødet blev diskuteret?*

»Ja, og jeg er også blevet foreholdt, at skødet med forkøbsretten er omtalt i en jubilæumsbog fra 2005. Jeg kan godt efterfølgende se, at der står noget om det i



**Bestyrelsen havde ikke kendskab til skødet Flemming Brank, formand for Frederiksberg Boligfond**

den bog, men jeg har ikke gået og tænkt på det skøde, jeg erindrer ikke, at det har været behandlet på bestyrelsesmøder, det siger mig ikke noget«.

Efter at have fået adgang til datarummet fandt i hvert fald Blackstone frem til det gamle skøde, og 18. juli 2018 stillede deres advokat spørgsmålet til boligfonden: Hvad er det her for noget, og hvad betyder det for den handel, vi har aftalt? fortæller Flemming Brank.

#### Hemmelige forhandlinger

Nu var fondens advokat nødt til at skrive til Frederiksberg Kommune med budskabet: Vi mener ikke, at den forkøbsret gælder længere, vil kommunen venligst bekræfte det, så vi kan berolige køberne?

Det ville Frederiksberg Kommune ikke bekræfte. Men kommunen var parat til at give afkald på forkøbsretten, mod at få en udvidet ret til at anvise husvilde

til ledige lejligheder i fondens ejendomme, også i de tre, som Blackstone var ved at overtage. Det blev parterne enige om. 29. november 2018 skrev de under på en aftale, hvor Frederiksberg Kommune ikke alene gav afkald på sin egen forkøbsret, men også »i den subsidiære relation til en eventuel af lejerne dannet forening«, som der står i aftalen.

Kommunen og boligfonden blev enige om en ting mere: Ingen måtte sige noget til nogen. Kun Blackstone måtte få at vide, at aftalen var indgået, og hvad den gik ud på.

På det tidspunkt havde lejerne i blandt andet Den Sønderjyske By i et brev fra ejendomsadministrationen fået at vide, at ejendommene, hvor de boede, var ved at blive solgt til »en udenlandsk investor«, og rygterne sagde ret hurtigt Blackstone. Protesterne begyndte. Der blev hængt bannere op på hækkene i Den Sønderjyske By, og 3. december ►

om eftermiddagen blev der demonstreret foran rådhuset på Frederiksberg i protest mod Blackstones overtagelse.

Lejerne vidste stadig ikke noget sikkert om bomben i det gamle skøde, men rygterne gik. Blot to døgn senere blev de til vished.

Christine Johansen opfatter ikke sig selv som en typisk boligaktivist, men alligevel var hun blevet mobiliseret til at være med i den beboergruppe, der bekæmpede Blackstones opkøb. En stor del af de omkring 1.000 beboere var gået på krigsstien mod salget.

Christine Johansen og de andre skulle ikke nyde noget af at blive overtaget af amerikanske spekulanter, som de forudså ville give de godt 300 lejligheder en håndværkeroverhaling og derefter hæve huslejen til det dobbelte eller tredobbelte.

**Juristen ringede til Hobro**

4. december om aftenen var Christine Johansen på vej rundt i bebyggelsen for at sikre tilslutning til et møde om sagen to dage senere, og da hun nåede sin egen lejlighed, tænkte hun, at hun lige ville banke på hos sin nabo Nadja, som er jurist. Måske ville hun vide, hvordan man fandt frem til det skøde, alle talte om.

»Jeg tænkte, at min nabo nok ikke gik helt tidligt i seng. Så jeg bankede på«, fortæller Christine Johansen. Naboen Nadja Liukko sad og arbejdede.

»Jeg spurgte Nadja om, hvordan fanden man finder sådan et dokument, og hun var straks interesseret«, husker Christine Johansen.

Ikke alene er Naja jurist. Hun har finansøkonomisk speciale i fast ejendom. Hun bad Christine Johansen om matrikelnummeret på Den Sønderjyske By og ringede næste morgen til Tinglysningsretten i Hobro, der dækker hele landet med ejendomsoplysninger, for at få hjælp til at finde oplysningerne.

»Normalt tager det 1-3 dage, før man har oplysningerne efter en forespørgsel, men her kom det efter få timer«.

»Jeg læste skødet igennem første gang og kunne ret hurtigt se, at der stod noget med forkøbsret til sælger, som jo var kommunen dengang i 1930'erne, men dernæst til lejerne, hvis de danner en forening«, fortæller Nadja Liukko.

Hun sendte dokumentet til beboerformand Søren Berg med spørgsmålet: »Er det den her, du mangler?«.

Det var det i den grad.

**Forkøbsretten var løs**

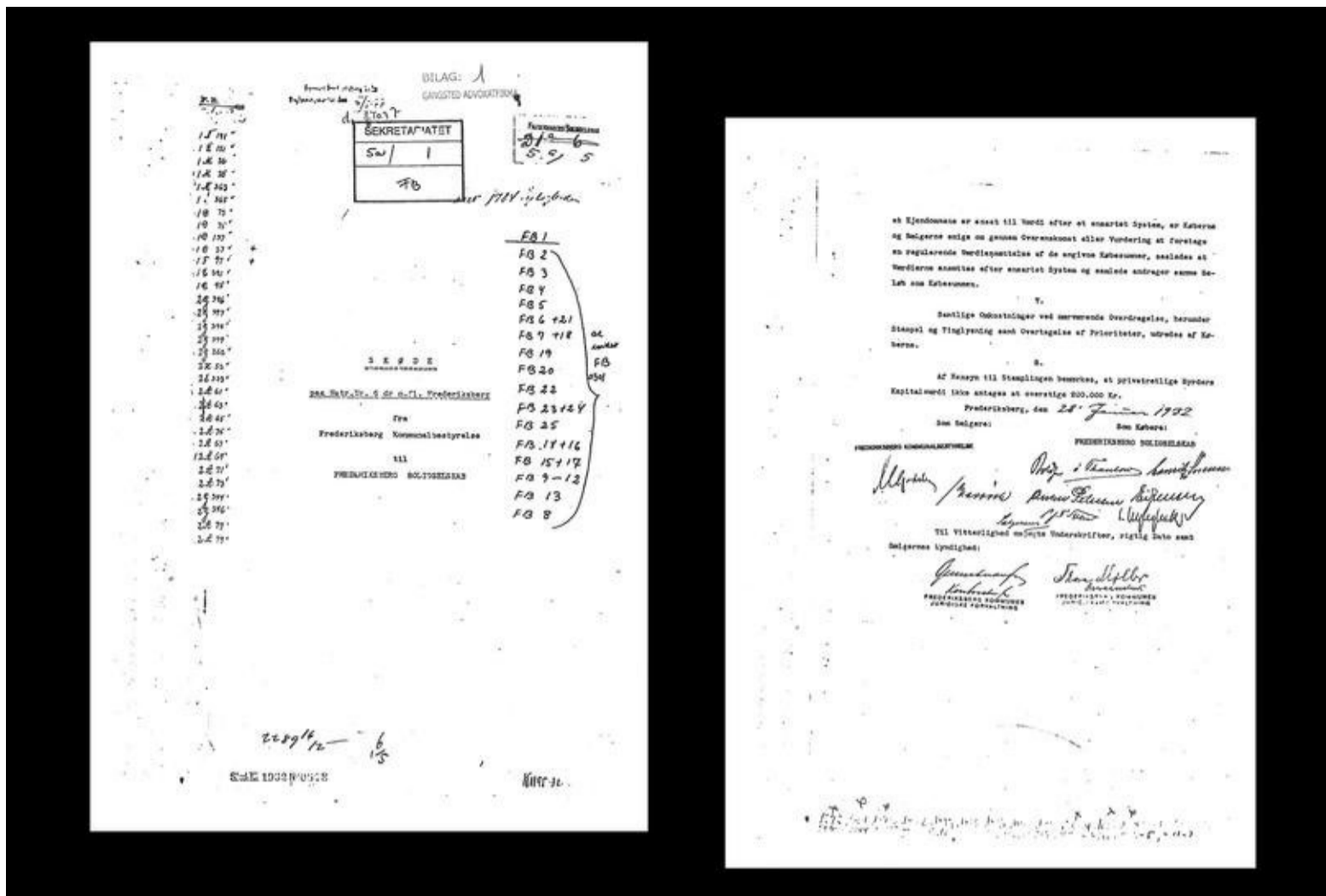
Men tiden var knap. Dagen efter at lejerne i Den Sønderjyske By havde fundet det gamle skøde, 6. december 2018, skrev boligfonden og Blackstone under på en betinget overdragelsesaftale, som ville gøre Blackstone til ejer af de tre boligejendomme på Frederiksberg. Af aftalen fremgår det direkte, at Frederiksberg Kommune havde afvist, at lejerne kunne have forkøbsret:

»Lejerne eller tidligere lejere afleder således ingen ret fra skødet. Frederiksberg Kommune har endeligt givet afkald på forkøbsretten, mod at Frederiksberg Kommune er berettiget til at anvise lejere til visse ledige lejemaal i ejendommen«.

Beboerformand Søren Berg sendte kopien af det gamle skøde til en journalist på PI's 'Orientering'. De fik en advokat ved navn Lars Langkjær til at se på sagen, og han var ikke i tvivl om, at der fremgik en forkøbsret.

Så var, om ikke fanden, så forkøbsretten løs.

Det gik op for både embedsmænd og



**FAKTA**

**Klausuler og servitutter**

**Der er før dukket andre former for klausuler og gamle servitutter frem på ejendomme, hvor beboerne er endt i retssager.**

**Andelsboligforeningen Grøndalsvænge i Københavns Nordvestkvarter fandt for syv år siden en såkaldt skødeklausul fra 1915. Heraf fremgik det, at de knap 400 andelshavere i foreningen ikke måtte have fortjeneste ved salg af deres andele. Foreningen vandt i 2015 en stor sejr over Københavns Kommune, da statsforvaltningen underkendte den 100 år gamle servitut, der betød, at ejerne ikke kunne tjene penge på videresalg. Dermed kunne beboerne lægge næsten 400 millioner kroner til den samlede værdi af grundene.**

**I 2017 betalte Andelsboligforeningen Marienlund i Aarhus 72,2 mio. kroner for at købe sig fri af en tilbagekøbsklausul fra 1927. Alternativet var, at Aarhus kommune i 2027 ville kunne kræve at købe grunden tilbage, som foreningens 27 dobbelthuse blev bygget på i 1926, til samme pris, som der blev betalt for grunden i 1927. Samtidig med grunden skulle kommunen også kunne overtage husene til bygningernes værdi - uden hensyntagen til beliggenhed og benyttelse.**

**Research: Politikens Bibliotek og Research**

politikere i Frederiksberg Kommune, da kommunen blev kontaktet af en journalist fra 'Orientering', som spurgte til lejernes forkøbsret. Journalisten havde fra boligfonden fået at vide, at kommunen havde frafaldet både kommunens egen og lejernes forkøbsret.

Politikerne på Frederiksberg kan kende en møgsag, når de ser den. De begyndte at ro baglæns.

På et møde i magistraten 21. december 2018 prøvede embedsmændene at holde fast: De havde spurgt to advokatfirmaer, Horten og DLA Piper, som begge vurderede, at lejernes forkøbsret ikke gjaldt. Frederiksberg Kommune havde tre måneder tidligere afbrudt samarbejdet med DLA Piper som 'husadvokat', fordi Blackstone viste sig at være blandt advokatfirmaets klienter. Alligevel brugte embedsmændene DLA Pipers vurdering i sagen om salg til Blackstone.

Politikerne i magistraten lagde afstand ved at forlange en redegørelse for forløbet.

30. december 2018 sendte Frederiksberg Kommune et brev til boligfonden, som fik kritik for at have brudt tavsheden om aftalerne ved at udtale sig til 'Orientering', og hvor kommunen »præciserede«, at Frederiksberg Kommune »hverken kan eller vil frafalde nogen eventuel selvstændig forkøbsret, som lejerne måtte have«.

Lige efter nytår skrev boligfondens advokater tilbage: Lejerne har ingen forkøbsret - vi fortsætter salget til Blackstone.

I mellemtiden havde lejerne i Den Sønderjyske By allieret sig med advokat Lars Langkjær, som mener, de har forkøbsret til 1930-priser. Et sagsanlæg truede.

21. januar 2019 var der møde i magistraten i Frederiksberg Kommune, hvor de ledende politikere, med borgmester Simon Aggesen (K) i spidsen, vaskede hænder og placerede aben hos embedsmændene: De skulle have fortalt politikerne om lejernes eventuelle forkøbsret, og de skulle ikke have lavet en aftale,

**SKØDET. Første og sidste side af det skøde fra 1932, som nærmest ved en tilfældighed i 2018 blev fundet af beboerne i Den Sønderjyske By. Og som fik Blackstone til at trække sig fra en handel, hvor den amerikanske kapitalfond ellers ville betale over 500 millioner kroner for hele området. Beboerne mener, at skødet betyder, at de selv kan købe det hele for kun 2,8 millioner kroner.**

som kunne forstås, som om kommunen havde frafaldet lejernes eventuelle retigheder.

Og ikke mindst udtaler politikerne »kritik af, at der ikke fra forvaltningsmæssig side har været den fornødne opmærksomhed på sagens store politiske som økonomiske betydning for Frederiksberg Kommune og deraf følgende behov for klar og tydelig rådgivning af såvel Magistraten som Kommunalbestyrelsen«.

En uge senere samledes omkring 150 demonstranter med bannere og fakler igen foran rådhuset for at protestere. Det gik pænt og civiliseret for sig, men anklagen mod politikerne for at have forsøgt at skjule skødet med den mulige forkøbsret for lejerne var tydelig: »Skødet, der døde under et møde«, stod der på et af bannere.

**Sønderjyske valgte kampen**

Især beboerne i Den Sønderjyske By var på krigsstien. Alle tre komplekser havde fået tilbud efter loven om at overtage ejendommen som andelsboligforening til samme pris, som Blackstone ville betale. Lejerne i Peter Bangs Hus købte deres ejendom for 97 millioner kroner. Lejerne i Svalegården forsøgte det samme, men kunne ikke samle de 60 procent af lejerne, som kræves.

Den Sønderjyske By valgte kampen: 11. marts 2019 stævnedes de Frederiksberg Boligfond, med krav om at overtage de 303 lejligheder i gældfri stand for lidt over 2,8 millioner kroner, sådan som de mener, at skødet fra 1932 giver dem ret til.

I sidste øjeblik, få dage før salget til Blackstone efter den oprindelige plan skulle være gennemført, fik lejerne stævningen tinglyst på ejendommen efter godkendelse af Københavns Byret, da det ifølge retsbogen »ikke er uantageligt, at lejerne kan få ret«.

Blackstone fik kolde fødder ved udsigten til en retssag. Først blev handlen stillet i bero, og i oktober 2019 helt aflyst.

Da sagen blev behandlet ved Retten på



Foto: Martin Lehmann

## Ingen kliklåger

**Marianne Sørensen, socialrådgiver.**

»Jeg har boet her i 25 år med to børn. Jeg fik et opnoteringsbevis til en bolig i konfirmationsgave. Jeg syntes dengang, at det var en underlig gave. Men jeg er fra en arbejderfamilie. Mine forældre ville sikre deres børn.«

»Hele stemningen her i Den Sønderjyske By med små havestykker, hvor man kan holde fødselsdag og grille sammen ... jeg elskede det fra dag 1.«

»Det er eksistentielt for mig. Jeg har plaget livet af min omgangskreds, fordi det hele blev så utrygt. Og da vi blev tilbudt at købe som andelshavere til den pris, Blackstone ville betale, tænkte jeg: Det får jeg aldrig råd til.«

»Mit køkken er 100 år gammelt, men det er det fedeste, hyggeligste køkken. Der er hårde hvidevarer og opvaskemaskine, men gamle køkkenelementer. Det er ganske vist ikke med moderne kliklåger. Hvad så?«

»Nogen siger, at vi bor misundelsesværdigt billigt, men det er kun, fordi der er gået inflation i huslejer ude i byen. 25 procent her er til kommunal anvisning for veteraner, hjemløse og folk på overførselsindkomster. Skal der ikke være plads til dem på Frederiksberg?«



Foto: Mads Nissen

## Lejen er rimelig

**Thomas Spejlborg Sejersen, adjunkt:**

»I 2013, da jeg kom ind i bebyggelsen med min kæreste, var lejen meget rimelig, og den har holdt et okay niveau - vurderet på nogle af mine venners lejligheder, der er blevet markant dyrere.«

»Det urimelige ville være, hvis vi skulle have en gennemgribende renovering med nyt bad og køkken, som Blackstone er kendt for. Så ville vores nuværende husleje stige fra 6.000 til måske 15.000 kroner.«

»Frederiksberg Boligfond har et boligsocialt formål. Hvis den slags fonde forsvinder til fordel for sådan nogle som Blackstone, hvor skal de 25 procent, der får anvist en bolig her af kommunen, så gå hen?«

»Vinder vi og køber Den Sønderjyske By og bliver andelshavere, er det den vej, juraen leder os. Det er ikke noget, vi har ønsket. Sandsynligheden for, at sagen går videre i retssystemet, er høj. Jeg har et barn på 2 år og er 33 år og ved stadig ikke, om vi er købt eller solgt. Det er frustrerende.«

»Her er sindssygt charmerende. Og så er der det vidunderlige koncept, at når man flyver fra reden, kan man komme i betragtning til en lejlighed uden opnoteringsnummer, hvis du er vokset op her, og dine forældre har boet her.«



Foto: Martin Lehmann

## En landsby

**Jo Thillemann, hr-business partner:**

»Ud over den smukke arkitektur og de rolige omgivelser har det at bo til leje givet os en økonomisk frihed, der har været rar med små børn. Vi flyttede ind for seks år siden og bor nu i en treværelses.«

»Vi har før boet i en anden af boligfondens ejendomme, men skulle bruge noget større, og da vi blev foreslået Den Sønderjyske By og så området en sommerdag med roser og haver, var det svært at stå for. Det er en lille landsby. Da vores søn skulle lære at cykle, stod folk nede i haverne og klappede ad ham.«

»Det er nogle charmerende lejligheder, men de er også gamle. Vores lejlighed havde en del patina, da vi flyttede ind, og der havde blandt andet været tændt bål på stuegulvet. Vi fik derfor gjort en del ved lejligheden, efter at vi var flyttet ind, som vi selv har betalt.«

»Uanset udfaldet på mandag er vi forberedt på, at sagen skal forbi landsretten før der er en endelig afgørelse. Hvis vi taber, har boligfonden allerede meldt ud, at de kan finde på at sælge os til andre. Og hvis vi vinder? Boligfonden har selv sat sig i en situation, hvor de er så økonomisk trængte, at de må sælge ejendomme fra.«



Foto: Martin Lehmann

## Her slog jeg rod

**Christine Rasmine Johansen, hr-manager**

»Jeg var med til at anmelde vores demonstration mod Blackstone og havde aldrig troet, jeg skulle prøve den slags. Hvis jeg ikke havde snakket med min nabo om rygtene om forkøbsretten, havde min nabo ikke fundet skødet, så jeg er virkelig glad for, at jeg bankede på hendes dør. Ellers var vi nok ejet af Blackstone nu.«

»Jeg har boet i Den Sønderjyske By siden 2011. Den længste periode, jeg nogensinde har boet samme sted. Jeg er ellers flyttet i alt 17 gange i mit liv. Men her har jeg slået rod, det er mit hjem. Det skal ikke sælges hen over hovedet på os.«

»Hvis valget står mellem at stå for vedligeholdelsen selv som andelshavere, eller at vi bliver solgt til en kapitalfond, der vil prøve at skrue huslejen maksimalt op, fortrækker jeg klart, at vi selv er andelshavere.«

»Jeg fik denne bolig, fordi den gamle lejlighed, jeg boede i, ikke havde bad og da de skulle renovere, var planen at lave den om til en duplexlejlighed og det ville jeg ikke have råd til. Datoen 6. maj 2011 husker jeg tydeligt, da de ringede om, at jeg blev tilbudt en lejlighed her. Jeg kiggede på den i pinsen i pragtfuldt vejr. Haven og de smukke bygninger gjorde udslaget.«

“  
Når det har været amatører, der har lavet aftalen, er den ofte med en fast pris, som senere viser sig urimelig, når aftalen skal føres ud i livet. Det godkender domstolene ikke  
Carsten Munk Hansen, ekspert i ejendoms-handler

Frederiksberg i slutningen af november sidste år, stod lejernes advokat, Lars Langkjær, fast på, at ordlyden i det gamle skøde skal tages bogstaveligt:

Lejerne har en forkøbsret, som hverken kommunen eller boligfonden kan tage fra dem.

Han henviste til hele meningen med, at socialdemokraterne og de radikale krævede at få forkøbsretten med i aftalen, da den blev godkendt i Frederiksbergs kommunalbestyrelse i 1930:

De to partier var imod, at kommunen solgte ejendommene, men da det ikke kunne afværge, ville de i det mindste forhindre, at boligerne blev genstand for spekulation.

**Eksotisk jura**

En af boligfondens advokater, Dan Therkildsen, introducerede i sin procedure et eksotisk begreb fra juraen: Hvad lejerne fik i det gamle skøde, var et såkaldt uegentligt tredjemandsløfte. Det betyder, at lejerne er nævnt i en aftale, som er indgået af to andre parter.

Sådan et løfte »kan i givet fald frit tilbagekaldes af de to aftalparter - medmindre man har givet tilsagn om, at det er uigenkaldeligt«, hævdede han.

En af landets førende eksperter i ejendomshandler, Carsten Munk Hansen, professor mso ved Aalborg Universitet, er i tvivl, efter at Politiken har bedt ham gennemlæse det gamle skøde.

»Det er nærliggende at anse det for et uegentligt tredjemandsløfte, hvis der ikke er tinglyst en selvstændig servitut på ejendommene. Bedømmelsen af en privatretlig tvist er dog altid konkret«, siger han.

Hvis lejerne skulle få ret i, at de har forkøbsret, bliver det næppe til 1932-priser, vurderer Carsten Munk Hansen.

Han henviser til aftaleloven, som giver mulighed for at tilsidesætte en aftale, hvis den er åbenlyst urimelig, og det mener han, at en pris på 2,8 millioner kroner for 303 gældfrie lejligheder på Frederiksberg vil være.

»Det er ret almindeligt at lave aftaler om en forkøbsret og køberet på parcel-

huse og især landbrug. Når det har været amatører, der har lavet aftalen, er den ofte med en fast pris, som senere viser sig urimelig, når aftalen skal føres ud i livet. Det godkender domstolene ikke. Jeg vil mene, at man i givet fald skal have ejendommens markedspris vurderet, og det er ikke nødvendigvis den pris, som Blackstone var parat til at betale«, siger han.

**»Ikke sikkert, vi sælger«**

Hvad Retten på Frederiksberg beslutter sig for, ved vi mandag klokken 12.45.

For de fleste af lejerne handler det mest om at få mulighed for at blive boende i Den Sønderjyske By, som den fungerer i dag, ikke om at blive ejere og tjene en formue, siger beboerformand Søren Berg.

»Jeg havde frygtet en frådende spekulationsbølge, men de fleste er heldigvis superpragmatiske og siger, at kan vi blive boende her til en rimelig leje, så er vi tilfredse. Folk har altid boet her enormt længe, fordi det er en fair husleje, og det

er et rart sted og arkitektonisk dejligt område«.

Hvis lejerne vinder og får ret til at overtage Den Sønderjyske By for 2,8 millioner kroner, er hele Frederiksberg Boligfond truet af konkurs.

»Så må vi se dommen grundigt igennem sammen med vores advokater og vurdere, om der er mulighed for at anke til landsretten«, siger Flemming Brank, formand for Frederiksberg Boligfond. Han har ikke lyst til at spekulere i de videre konsekvenser af et nederlag.

Hvis boligfonden vinder sagen, og det fastslås, at lejerne ikke har forkøbsret til gammel pris, er Flemming Brank ikke sikker på, at bestyrelsen vil forsøge at sælge Den Sønderjyske By igen.

»Vi har besluttet, at vi tager det op efter dommen. Jeg har personligt hørt uviljen mod at sælge, og bestyrelsen har også hørt det. Udgangspunktet er at drøfte muligheder for at beholde ejendommene.«

john.hansen@pol.dk

flemming.christiansen@pol.dk