

Frederiksberg, den 23. oktober 2021

Åbent brev til Kommunalbestyrelsen på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune kan ikke løbe fra sit ansvar – boligfondens fædre ønskede ikke, Frederiksberg Boligfond skulle udsættes for finansiel spekulation. Men det er sket, og kommunen skal ikke løbe fra sit moralsk-etiske ansvar. Det handler om mennesker over for kapitalinteresser. Det er enten-eller! Hvor står Kommunalbestyrelsen?

Indledning

Mandag den 19. oktober 2021 var jeg indbudt til at indlede på et vælgermøde på Frederiksberg. Et møde, der var arrangeret af partiet Volt Frederiksberg (www.voltdanmark.org/frederiksberg), der stiller op til kommunevalget på Frederiksberg. Mødet var præget af saglighed uden de sædvanlige politiske benspænd – og med et ønske fra hver enkelt deltager om at bidrage til en videreudvikling af vores kommune, Frederiksberg, som alle ytrede stor kærlighed til. På den måde udtrykte mødet måske noget af det bedste i vores demokrati – med en udveksling af politiske standpunkter – men hvor deltagerne selvfølgelig heller ikke holdt tilbage, hvorledes de står politisk.

Som beboer gennem 25 år i Frederiksberg Boligfonds ældste ejendom, Rolfshus, og som beboervalgt medlem af Boligfondens bestyrelse (siden 1. januar 2020), skulle jeg indlede til en politisk samtale om det sociale og solidariske Frederiksberg. Det følgende favner mit bidrag på mødet.

Udover at jeg har beskæftiget mig med mennesker i byen og boliger professionelt ved arbejde i kommunale forvaltninger – herunder med katastrofeplanlægningen hos Overborgmesteren og i Københavns Brandvæsen – så har jeg også beskæftiget mig med FN's Verdensmål, som – kan man hævde – har menneskers ”hjem” indskrevet som noget helt underliggende centralt.

Med min indledning på vælgermødet ville jeg dels oplyse om den situation, ca. 5000 beboere på Frederiksberg i dag står i, og dels ville jeg appellere til vore politiske kandidater om at tage affære NU for at forhindre, at mange Frederiksberg-borgere de kommende år skal tvinges ud af deres hjem på Frederiksberg og erstattes af andre borgere med pengepungen i orden. Endelig så ville jeg gøre opmærksom på, at en optrævling af den hårdknude, Boligfonden befinder sig i, aldrig vil kunne ske med anvendelse af den samme politiske kultur og de værktøjer, som har ført Boligfonden ind i hårdknuden.

Forfatter af det åbne brev:



Niels Johan Juhl-Nielsen

Formand for Beboerrepræsentationen i Rolfshus

Beboervalgt bestyrelsesmedlem i Frederiksberg Boligfond

nielsjohan@gmail.com

Boligfondens dilemma

Et valg mellem pest og kolera – det er umiddelbart det valg og den situation, som Fondsbestyrelsen har bragt Boligfonden med dens ca. 5000 beboerne ud i. Boligfonden råder over 19 ejendomme med 2400 lejligheder og er dermed Frederiksbergs største udbyder af private boliger. – Det bør alt sammen ses i lyset af, at ejendomspriserne ellers har været på himmelflugt på Frederiksberg. Men én ting er ejendomsværdier – noget andet er, om der er likviditet til at betale af på gæld og renter af de lån, der er optaget, og de aftaler om låneordninger (rente-swap), der er indgået gennem årene. Den likviditet er der ikke.

Boligfondens to banker, Nordea og Danske Bank har bedt om, at Boligfonden senest ved årets udgang (2021) fremlægger en langsigtet plan, der gør det muligt at rekonstruere økonomien i Boligfonden. Flertallet i Fondsbestyrelse har ikke andre skud i bøssen end frasalg af ejendomme og dermed Boligfondens værdier: enten at sælge 49% af samtlige ejendomme til pensionskassen PFA eller også at frasælge sandsynligvis fem ejendomme (Sønderjyllandsgården, Roskildegården, Solbjerggård, Svalegården og Den Sønderjyske By).

Og hvad er da årsagen til, at Boligfonden har bragt sig i en så vanskelig situation? Det er den finansielle spekulation, der er opstået pø om pø siden fondens oprettelse, – udløst af spekulation i ejendomme, – spekulation i Schweizerfranc, – og måske mest fatalt: spekulation i rente-swaps, hvorved renten på lån fastlåses.

Den finansielle spekulation står i direkte modstrid med de intentioner, der oprindeligt i sin tid blev lagt ned i Boligfonden af dens grundlæggere. En spekulation, der blev gjort mulig ved overgangen fra at være et boligselskab med fokus på "lejerne" til at blive en fond, hvor fokus er på "ejendommene" – og den profit, de kan generere. Flertallet i Fondsbestyrelsen, domineret af kommunalbestyrelsens konservative medlemmer, har domineret bestyrelsesarbejdet i Fondsbestyrelsen gennem årene.

Lidt historie

Hvor Axel Møllers Have idag pryder hele området ved Metrostationen og frem mod Nyelandsvej, lå der op til og ind i Første Verdenskrig rækkehusene som sociale boliger, der efterhånden var blevet så sølle, at de skulle erstattes med boliger af en højere standard. Som den første ejendom etablerede kommunen derfor i 1918 her Rolfshus som en kommunal beboelsesejendom, men yderligere 16 kommunale ejendomme fulgte efter, indtil kommunen i årene 1930-1932 besluttede sig for at finde en anden ejerskabsform for boligerne.

Derfor opstod Frederiksberg Boligselskab. I kraft af en indsats fra partierne Socialdemokratiet og Radikale Venstre blev det forhindret, at de kommunale ejendomme blev kastet helt ud på det private marked. Dels bekræftede de nye vedtægter, at der skulle etableres et tæt samarbejde med kommunen, og dels ville kommunen sikre sig mod, at Boligselskabet (i dag omkalfatret til Boligfond) og dets ejendomme nogensinde skulle udsættes for finansiell spekulation. Det skete ved, at kommunen sikrede sig en kommunal forkøbsret, og at lejerne blev sikret en subsidiær forkøbsret.

I årene umiddelbart efter etableringen af Frederiksberg Boligselskab – men ikke sikret ved skødebestemmelser om forkøbsret – opførtes yderligere tre ejendomme, Roskildegården, Sønderjyllandsgården og Solbjerggård.

I 1990'erne blev Frederiksberg Boligselskab omdannet til en fond under navnet Frederiksberg Boligfond. Formålsparagraffen fungerede dog uændret. Ejendommene og deres drift kom nu i centrum, og lejerne blev kørt ud på et sidespor. Samtidig skete der en ændring i sammensætningen af bestyrelsen, så bestyrelsen fra at have en sammensætning med 5 KAB-medlemmer, 3 kommunalbestyrelsesmedlemmer og et beboermedlem herefter bestod af 3 kommunalbestyrelsesmedlemmer (på valg hvert fjerde år), 3 medlemmer, udpeget af KAB-fonden (med specialer inden for arkitektur, revision og jura og skiftevis på valg hvert tredje år – hermed etableredes armslængde-princippet i forhold til KAB) – og tre beboervalgte medlemmer (vælges af beboerrepræsentanterne for ejendommene hvert andet år).

Administrationen skulle varetages af administrationsselskabet PrivatBo, som fra starten var ejet af Frederiksberg Boligfond (i dag 19 ejendomme) og 10 Københavner-fonde i fællesskab.

Det er slående, hvorledes der er foregået stor udskiftning i de skiftende bestyrelser, og at der har været sammenfald på formandsposten i henholdsvis Frederiksberg Boligfond og PrivatBo.

Uagtet, at formålsparagraffens indhold fortsat var den samme, så har omstillingen fra et fokus på "lejerne" til "ejendommene" medført, at et større antal medlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen har været inde i Fondsbestyrelsen og har bidraget med forskellige udgaver af finansiel spekulation. Men Casino-showet fik en brat ende, og uddelingen af fondsmidler til sociale formål på Frederiksberg måtte indskrænkes til næsten ingenting – og omfatter idag i princippet kun potteplanter til bebyggelsernes egne gårde.

Spekulationskulturen i Boligfonden udvikledes pø om pø efter omdannelsen til boligfond og med fokus på "ejendommene". Helt fatal blev situationen for Boligfonden efter indgåelse af de såkaldte renteswap-lån i årene 2008-2011. Herefter – over en 10-årig periode – har Boligfonden stået med ryggen mod muren.

Alligevel er det først i 2018, at Fondsbestyrelsen for alvor tager affære. Det sker ovenikøbet uden en sammenhængende risikoanalyse af den samlede alvorlige situation som grundlag.

Et bestyrelsesflertal beslutter at sælge tre ejendomme, Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus til den amerikanske kapitalfond Blackstone. Såvel kommunen som Erhvervsstyrelsen havde forinden givet deres godkendelse af frasalget. Under henvisning til det tinglyste skøde fra 1932 havde ikke mindst Den Sønderjyske By protesteret og demonstreret foran Rådhuset og havde yderligere anlagt sag mod Boligfonden. Det blev for meget for Blackstone, som så trak sig ud af handlen. For Peter Bangs Hus lykkedes det efter en værdinedsættelse at overtage ejendommen på andelsbasis.

I november 2020 kom Den Sønderjyske Bys sag mod Boligfonden for Frederiksberg Ret. Selvom der faldt dom i februar 2021, så er sagen dog endnu uafsluttet. Hertil kommer, at Svalegården ligeledes har anlagt deres særskilte sag, som er berammet til behandling ved Københavns Byret den 7. – 8. marts 2022. Det er vanskeligt at se, hvor-

dan der kan frasælges ejendomme, så længe der kører retssager om de pågældende ejendomme. Frederiksberg Kommune har dog fortsat sin forkøbsret intakt, også – efter kommunens opfattelse – i forhold til Svalegården og Den Sønderjyske By.

Min vej mod Fondsbestyrelsen

Selv flyttede jeg til Boligfondens ejendom Rolfshus i det tidlige forår 1996. I en stor del af perioden frem til i dag har jeg været dirigent på de årlige generalforsamlinger i ejendommens Beboerrepræsentationen (50 lejemål). Men da vi for nogle få år siden stod og manglede en formand, og da jeg var en af de yngre tilstedeværende, følte jeg pilen pegede på mig.



Rolfshus

Formandsposten fulgte jeg op med deltagelse i møder i Fællesrepræsentation for Beboerrepræsentationer under Frederiksberg Boligfond (FBF) – og lod mig ovenikøbet vælge til dennes bestyrelse i foråret 2019. Senere på året lod jeg mig så opstille til bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond og blev valgt. På denne vej var jeg blevet nysgerrig og fyldt med appetit på at finde ud af, hvad der vendte op og ned på forholdene i Frederiksberg Boligfond. Aktiviteterne i FBF havde ikke bidraget til at opnå noget større kendskab til de faktiske forhold i Boligfonden, eftersom de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer i Fondsbestyrelsen jo havde tavshedspligt.

Bestyrelseserfaringer

Men fra 1. januar 2020 var jeg – sammen med Morten K. Christensen-Hornehøj fra Den Sønderjyske By – så nyvalgt medlem af Fondsbestyrelsen.

Vi blev allerede i december 2019 skriftligt budt velkommen af formanden Flemming Brank. Et introduktionsmøde blev sat op i begyndelsen af januar 2020. Tanken var her, at vi som nye medlemmer af bestyrelsen – inden vi kunne få udleveret materialer om Boligfonden og få adgang til det elektroniske informationssystem – skulle underskrive en absolut tavshedserklæring om den viden og indsigt, vi ville få ved bestyrelsesarbejdet i Frederiksberg Boligfond – intet mindre! Det nægtede vi naturligvis pure.

Vi anmodede om – i henhold til vedtægterne – at der på baggrund af den alvorlige situation, som Boligfonden stod i, blev hasteindkaldt til et ekstraordinært bestyrelsesmøde, hvor kortene om de faktiske forhold blev lagt på bordet. Det blev i første omgang afvist. Men ved fortsat insistensen blev der alligevel indkaldt til et ekstraordinært bestyrelsesmøde en måned senere, end vi havde ønsket mødet lagt, og en måned inden det ordinære bestyrelsesmøde, som skulle finde sted i slutningen af marts. Men da vi mødte frem til bestyrelsesmødet i februar, blev hele vores dagsorden om at få kendskab til Boligfondens situation hældt ned ad brættet. De dagsordenspunkter, vi sammen med den øvrige bestyrelse ønskede drøftet, kunne vi ikke komme igennem med – selv med henvisning til vedtægterne og forretningsordenen.

For at dygtiggøre mig til hvervet som nyt bestyrelsesmedlem havde jeg søgt om et mindre beløb til et kursus i lejeloven. Men jeg blev oplyst om, at det var helt misforstået at søge om penge til noget sådant. Hvad der ville være relevant derimod, var at deltage i Bestyrelsesforeningens forskellige arrangementer, hvor interessekredsen er aktieselskabsbestyrelser m.v.

Morten Hornehøjs og min deltagelse i Fondsbestyrelsen virkede åbenbart så provokende på bestyrelsesflertallet og kulturen, at bestyrelsesflertallet følte sig foranlediget til at søge om vejledningsbistand i Erhvervsstyrelsen. Hvordan skulle bestyrelsesflertallet kunne håndtere arbejdet i Fondsbestyrelsen uden underskrifter fra de nye beboervalgte bestyrelsesmedlemmers underskrift, der skulle sikre absolut tavshed om Boligfondens forhold? Formanden, Flemming Brank, sendte ovenikøbet et forslag rundt til bestyrelsesmedlemmerne for at få opbakning til, at de to nye bestyrelsesmedlemmer skulle afskæres fra at deltage i Fondsbestyrelsens arbejde, indtil Erhvervsstyrelsen havde svaret på forespørgslen om vejledning.

Den øvrige bestyrelse fandt dog ikke, at der var belæg for, at de to nye beboervalgte bestyrelsesmedlemmer skulle holdes uden for Fondsbestyrelsens arbejde. Svaret fra Erhvervsstyrelsen kom i oktober 2020 og blev først behandlet i bestyrelsen i foråret 2021 og gav de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer ret: de var ikke tvungne til at skulle underskrive nogen absolut tavshedserklæring.

De nye bestyrelsesmedlemmer fandt det i øvrigt usædvanligt, at der i tilknytning til bestyrelsesarbejdet eksisterede et ikke-vedtægtsbestemt og heller ikke forretningsorden-bestemt, men dog honorar-sikret forretningsudvalg, der havde fungeret som et parallelt beslutningsforum udenom bestyrelsen – og derved havde reduceret bestyrelsen til et rent ekspeditionskontor. Siden denne afklaring har Boligfonden ikke haft noget erklæret forretningsudvalg – forretningsudvalget er officielt nedlagt.

Lukketheden om Boligfondens økonomi foranledigede naturligt en nysgerrighed om indholdet i tidligere bestyrelsesreferater, hvorfor de nye beboervalgte bestyrelsesmedlemmer ønskede, at det elektroniske informationssystem blev åbnet op herfor. Argumenterne mod dette strakte sig fra, at det ville være meget omkostningstungt at give en sådan tilladelse til, at nye bestyrelsesmedlemmer burde se fremad og ikke tilbage. – Efter en række artikler om kulturen i Boligfonden i netavisen EjendomsWatch med udtalelser fra forskellige juridiske eksperter blev der åbnet op for adgangen til referaterne. I øvrigt har sidenhen lejerorganisationen BOSAM bidraget med forskellige podcasts til belysning af Boligfondens historie.

I efteråret 2020 var en stærkt kritiseret PrivatBo-administration blevet for meget for PrivatBos bestyrelse, og i foråret 2021 meddelte formanden så Fondsbestyrelsen, at PrivatBo skulle likvideres, og at DEAS nu skulle tage over. Der blev underskrevet en hensigtserklæring, og fra 1. maj 2021 er DEAS herefter administrationselskab for Boligfonden. – Utilfredsheden med PrivatBo havde ganske vist været udtalt igennem mange år; men det er vel alligevel bemærkelsesværdigt, at en likvidering bliver iværksat og først herefter bliver meddelt til Fondsbestyrelsen. Sammen med Københavnerfondene var Frederiksberg Boligfond dog både medejer og medstifter af PrivatBo.

Efter retssagen rejst af Den Sønderjyske By, var det nu på høje tid at få set på de forskellige muligheder, der kunne foreligge for at undgå en konkurs. Handles skulle der. Konkursen truede. Og gør det fortsat.

De tre beboervalgte bestyrelsesmedlemmer foreslog, at Boligfonden skulle søge kommunen om kommunegaranti for deres lån. Umiddelbart ville det naturligvis ikke kunne lade sig gøre, men kommunen måtte forstå, at det var nødvendigt at gå videre og søge om en dispensation i ministeriet. Dette initiativ mangler fortsat at blive iværksat i regi af kommunen.

I slutningen af marts 2021 lod formanden, Flemming Brank, Boligfondens advokat skrive til kommunen for at undersøge muligheden for en ophævelse af kommunens forkøbsret. Endnu ultimo oktober 2021 foregår der fortsat forhandlinger mellem kommunens forvaltning og Boligfonden. Og Kommunalbestyrelse/Magistrat afventer fortsat udfaldet af forhandlingerne og ikke mindst en skitse til løsning af Boligfondens problemer. Borgmesteren har dog oplyst, at der ikke kan forventes nogen afgørelse på denne side af kommunalvalget den 16. november. Og herefter vil der kun være få uger til at sikre fremkomsten af en langsigtet plan til løsning af Boligfondens økonomiske likviditetskrise.

Forhandlingerne med kommunen muliggør dog et lille håb. Det samme gør boligministerens omfattende boligpolitiske udspil, hvori Frederiksberg Boligfond omtales eksplicit.

Men tiden er knap, hvis bankernes forlangende om en langsigtet plan skal imødekommes og foreligge senest ved årsskiftet.

Vælgermødet den 19. oktober 2021

Igennem alle årene har det været under det nu 112 år gamle konservative styre på Frederiksberg, at udviklingen mod den nuværende krise i Boligfonden har foregået. Helt galt gik det dog først med omdannelsen til Frederiksberg Boligfond, hvor fokus ændredes fra at være på "lejerne" til at komme over på "ejendommene", og hvor kommunalpolitikkerne fik et større ord at skulle have sagt i Fondsbestyrelsen.

Den finansielle spekulation er herefter foregået i en sådan grad, at kulturen også har fanget Fondsbestyrelsen ind og gjort den handlingslammet overfor realiteterne. Hvordan skal man ellers forklare, at optagelsen af renteswap-lån fortsætter efter 2010, hvor offentligheden ellers er blevet klar over, hvordan det står til med denne låntype, – men hvor Boligfonden ufortrødent fortsætter i 2010-2011? Og hvordan skal man ellers forstå, at selvom man godt vidste, at man ville komme i likviditetsproblemer omkring 2020, – at man så alligevel ikke gør noget før i 2018, hvor man forsøger at sælge tre ejendomme til Blackstone? Og hvordan skal man i øvrigt forstå dette forsøg på frasal, hvor Fondsbestyrelsen helt havde undladt at foretage en sammenhængende risikoanalyse? – Nu fik forsøget på frasal af de tre ejendomme så katastrofale følger.

Fondsbestyrelsen har på uansvarlig vis ført Boligfonden med dens 5000 Frederiksberg-borgere i uføre og skabt usikkerhed om beboernes forbliven i deres bolig. – Og det på trods af, at Fondsbestyrelsen af Boligfondens oprindelige fædre havde fået klare anvisninger om aldrig at begive sig ud i finansielle spekulationer. Juridisk kan de

skiftende bestyrelser ikke stilles til ansvar, men moralsk og etisk skal de dog vurderes på den kultur, hvormed de som Fondsbestyrelse har administreret 5000 Frederiksberg-borgeres hjem.

Som det blev nævnt på vælgermødet den 19. oktober, så føjer skandalen om Frederiksberg Boligfond sig ind sammen med kommunens horrible vedligeholdelse af de 700 kommunale boliger og ikke mindst hele sagen om de 363 klagesager i kommunens familieafdeling. Billedet af Frederiksberg Kommune som en veldreven kommune har lidt et alvorligt knæk. For vore familier i Jylland er Frederiksberg i dag kendt for bolig-sagerne og for de 363 sociale klagesager i familieafdelingen i kommunen.

Kommunalbestyrelsen har som blinde og døve siddet på førsteparket til alle de ulykker, som skiftende medlemmer af Fondsbestyrelsen har forvoldt Frederiksberg-borgerne. Og selvfølgelig bærer Frederiksberg Kommunalbestyrelse et ansvar for den situation, der foreligger for 5000 Frederiksberg-borgere. Kommunalbestyrelsen – med dens dominerende kultur – burde derfor være de første, der melder sig med en hjælpeaktion, så Boligfonden kan føres videre i den ånd, hvormed den i sin tid blev dannet.

Kommunalbestyrelsens forsikringer – fremsat her i ugerne forud for kommunevalget – om, at kommunen ikke vil gå med til hverken et 49% frasalg af Boligfondens værdier til pensionskassen PFA eller – hvis det ikke lykkes – frasalg af fem ejendomme til, ja måske til Blackstone, ændrer ikke på det, der er det virkelig skræmmende og alarmende. – For tilbage sidder Boligfondens bestyrelse, som ikke har det handlerum og de værktøjer, som kommunen besidder. Derfor kan kommunen med sine ”rene hænder politik” nu kaste Boligfonden ud i en betalingsstandsning med anmeldelse til skifteretten, hvor kreditorerne så indkaldes til en forhandling med risiko for en konkurs. – Det bør undgås.

Alene perioden på 112 år under en bestemt politisk by-ledelse tilsiger, at tiden er inde til et regimeskifte. Det løser dog ikke i sig selv Boligfondens vanskelige økonomiske situation.

Men det står helt klart, at den kommunale boligpolitik og politikken i forhold til vore udsatte medborgere har spillet fallit. Ved sin hele kultur har kommunens konservative ledelse medvirket til at marginalisere ca. 5000 Frederiksberg-borgere i Boligfonden og har derved yderligere stillet spørgsmålstejn ved, om Frederiksberg er en by for alle. Vi var blevet stillet boliger i udsigt fri for finansiel spekulation.

Så længe der forhandles med kommunen kan der være håb. Måske vil politikerne indse, at det bliver nødvendigt at søge ministeriet om dispensation for en kommunal lånegaranti.

Men kommer der ikke andre boller på suppen, så vil en konservativ by-ledelse, som det skete på socialområdet, smide borgerne ud over kanten. – Sådan en by ønsker Frederiksberg-borgere ikke.

Niels Johan Juhl-Nielsen

Lukket gruppe for beboere i Frederiksberg Boligfonds ejendomme:

<https://www.facebook.com/groups/682488965577046>