

Den Sønderjyske By.
Beboermøde 17.august 2021

Praktisk info:

Gode corona vaner, håndsprit, afstand , hensyn.

Toiletter.

ved spørgsmål rækker man hånden op og siger sit navn af hensyn til referenten.

Opfordrer til en god tone.

Formandens beretning.

Det er nu 2 år og 5 måneder vi sidst holdt årsmøde.

Corona restriktioner har umuliggjort det indtil nu, men til gengæld er der sket en masse spændende som vi kan berette om i aften.

Lars kunne desværre ikke være med her idag, men han sender de varmeste hilsener og håber han kan møde os senere på året.

Normalt skal Beboerrepræsentationen afholde beboermøde/ generalforsamlinger een gang om året, men da der pga. corona epidemien har været et forsamlingsforbud lige indtil nu, har vi måttet udskyde det flere gange.

Hvad er en Brr og hvad laver den?

En Bbr en mulighed for beboerne i en udlejningsejendomme med mere end 6 lejemål.

I Bbr sidder der 5 medlemmer der er valgt for 1 år ad gangen. Derudover er der et antal suppleanter .

Det er frivilligt og ulønnet at være medlem af Bbr.

Vi skal varetage lejernes interesser, og hjælper med til at give lejerne indsigt og indflydelse på vilkårene for ejendommen, og fungerer som bindeled mellem lejernes interesser og udlejers muligheder.

Typisk er det emner som udlejers ønske om at hæve huslejen gennem forbedringsleje (vinduessagen , moderniseringer 5.2)) eller at hæve huslejen via den omkostningsbestemte leje (f.eks. hækkeklipningen) .

Men også sager hvor den enkelte lejer får uoverensstemmelser med udlejer. Det er i det felt at Bbr for det meste opererer.

Retssagen:

I 2018 fik vi så en helt anden opgave, at forhindre et salg af Den Sønderjyske By til den amerikanske kapitalfond Blackstone. Vores ejere Frederiksberg Boligfond manglede penge , og vi var en af de ejendomme de ville skille sig af med. Prisen var 539 mill.

Med det rygte som Blackstone havde ,valgte vi at stritte i mod, også selv om Frederiksberg Kommune i sin visdom havde sagt ok.

Lige efter salget dukkede et skøde op fra 1932 der i fortalte at lejerne i Frederiksberg Boligfond havde en ret til at købe ejendommen den dag den skulle sælges. En dygtig beboer havde gravet det frem,(tak Nadja) og med det i hånden fik Bbr en advokat (Lars Lang-

kjær) til at køre en sag i stilling. I skødet stod der også at lejerne havde mulighed for at købe ejendommen til 1932 pris, hvis kommunen ikke ville tilbagekøbe den.

Her lå en god mulighed for at vi kunne købe og danne en andelsboligforening.

I marts 2019 stævnedes 215 beboere så fonden for retten til at købe ejendommen, og i april 2019 blev stævningen tinglyst på skødet, en dag fra fristens udløb !

Nu kunne ejendommen ikke mere sælges så længe sagen kørte i retten.

Det resulterer så i at Blackstone trækker købet tilbage i oktober 2019.

Fra januar i 2019 til efterår 2020, altså knap to år arbejde vi intenst med at skaffe dokumentation for vores påstande i stævningen, et kolossalt arbejde både for vores advokat , men i særdeleshed også for Bbr. Samtidigt skulle vi søge Civilstyrelsen om fri proces så i efteråret 2019 fik vi indsamlet ca. 200 årsopgørelser.

Sideløbende havde vi forespørgsler til kommunalbestyrelsen om kommunens rolle i salget, da vi mente at der var foregået noget fordækt mellem fonden og kommunen.

Men da vi bad om aktindsigt var 90 % af materialet streget sort.. .

Kampen mod kommunen var særdels tidskrævende , og her vil jeg rette en stor tak til Veronica og Marianne.

I efteråret 2019 indsamlede vi årsopgørelser til brug for ansøgning til Civilstyrelsen om fri proces ,det bliver dog afvist senere på året med henvisning til at vi var dækket af forsikringstagernes retshjælpsdækning.

I 2020 anmodede om at få sagen direkte til Landsretten, men blev desværre forvist til Retten på Frederiksberg, som berammede hovedforhandlinger til november.

For at være så godt forberedte som muligt indsamlede vi alle de historiske kilder vi kunne som fortalte om baggrunden for skødet, og vi blev mere og mere bevidste om at der var en klar hensigt med skødet: at forhindre boligspekulation og give kommunen og derefter lejerne mulighed for at tilbagekøbe ejendomme ved et fremtidigt salg.

I mens arbejdede Lars med at skærpe de juridiske argumenter, således at vores påstande stod knivskarpe.

Alt dette blev samlet i et såkaldt ekstrakt som blev afleveret til retten 14 dage før første retsmøde talte 400 sider .

Og modpartens som blev afleveret på dag fyldte 20 sider. Det fortæller arbejdsindsatsen fra vores side....

Efter tre dages retsmøder med indkaldelse af vidner fra kommunalbestyrelsen og embedsmænd, skulle retten bruge 2 måneder på at votere.

Den 1. februar 2021 afgjorde dommeren at vi ikke havde en særlig forkøbsret, men at Frederiksberg Kommune stadig havde en forkøbsret.

Hvis man læser dommen undres man over de meget vage argumenter for ikke at give os medhold, og efterlader en følelse af at dommeren ikke har forstået hvad vores påstande egentlig omhandlede. Det ville jo have været optimalt om Lars kunne redegøre for det, men han kunne desværre ikke deltage.

Retten's begrundelse for den første påstand (at vi lejere havde en selvstændig forkøbsret hvis kommunen sagde nej tak til at overtage ejendommen) er vel reelt at vores forkøbsret er bortfaldet med den aftale kommunen lavede med fonden i d. 29.november 2018.

Her blev forkøbsretten for lejerne byttet til en kommunal anvisningsret i den nye Blackstone ejede ejendom.

Under afhøringerne af politikere og embedsmænd under retssagen kom det frem at det var embedsmands værk og ikke en aftale der var godkendt af kommunalbestyrelsen.

Så kommunen trak en måned senere i land og meddelte at de ikke havde givet afkald på lejernes forkøbsret.

Den anden begrundelse fra retten om ikke at give os medhold i forkøbsretten, er at den ikke mener der er et "sikkert" og tilstrækkelig oplysgrundlag for at der er :
" holdepunkter for at antage at der efter bestemmelsens ordlyd... er givet lejerne i de omhandlede ejendomme en selvstændig forkøbsret."

Så det virker ikke som om retten har forstået materialet som vi har indsamlet ,der i vores optik meget tydeligt beretter om 1932 politikernes formål med lejernes særskilte forkøbsret. Så med det store materiale vi har afleveret om netop dette, er det klart at vi gerne vil have prøvet sagen ved Landsretten.

Sagsomkostningerne er 1,5 mill. og de overstiger dermed vores forsikringsmaximum. Samme dag d. 1.februar gen-fremsender Lars derfor anmodningen til Civilstyrelsen om fri proces, for de lejere der tidligere er blevet godkendt.

Samtidigt henviser han til en Højesterets kendelse der fastslår at ankefristen til Landsretten kan udsættes med den tid Civilstyrelsen bruger på at behandle anmodningen.

Civilstyrelsen meddeler derpå at der kræves årsopgørelser fra 2019. så må vi igen opfordre de beboere der opfylder indtægtskravene om at indsende dem, og igen skal det ske straks.

Heldigvis har vi nogle meget forstående beboere som gør der bedste for at levere!

Efter 3 måneder får Lars et brev fra Civilstyrelsen om at de ikke kan imødekomme ansøgningen om fri proces da ankefristen er overskredet. De har altså overhovedet ikke læst eller forstået Højesterets kendelsen.

Lars må igen skrive og klage, hvilket medfører en undskyldning et par dage senere, og at de vi vil genbehandle sagen. Efter kun 1 uge kommer der er et lakonisk svar om at de nu har behandlet sagen og at vi får fri proces til 80 lejere ifht. byretsdommen , men giver *ikke* mulighed for at anke til Landsretten, bl.a. under henvisning til at :

"de ikke mener at vi kan vinde sagen,,,"

Hvis ikke vi kan anke , er sagen jo tabt, så Beboerrepræsentationen spørger Lars hvad vi så kan gøre. Han siger at den sidste mulighed er at klage til Procesbevillingsnævnet, der som de eneste kan omgøre Civilstyrelsens beslutning.

Lars skal bruge noget tid på at udforme denne klage, ligeså vel som anmodningen til Civilstyrelsen ,og det skal han honoreres for, så derfor aftaler vi at Bbr betaler den udgift. Selvriskoen på forsikringen er 10% af sagens omkostninger. Da sagens omkostninger overstiger forsikringsmaximum, mangler der i selvrisiko 112.500 kr.

Beboerrepræsentationen har indtil nu dækket med 76.802,-.

Lars vil opgør det helt præcise tal for den enkelte sagsøger, og det bliver 400 kr. som skal betales af de oprindelige sagsøgere, altså forsikringshaverne.

Vi fik jaget Blacsktone væk og fik ændret Boligreguleringsloven, og fik skærpet opmærksomheden blandt borgene på Frederiksberg om vigtigheden i at have gode billige boliger. Men kampen er bestemt ikke forbi, dels er retssagen stadig under behandling, dels er der nye trusler om salg i horisonten.

Fonden og kommunen forhandler således i øjeblikket intenst om mulighederne for fondens fremtid, og dermed også os lejere.

Fonden har således anmodet kommunen om at afsige sig forkøbsretten til fondens ejendomme.

En forkøbsret som byretsdommen ellers lige har bestemt at kommunen har.

Fonden er altså presset på likviditeten og søger på alle måder at beholde eller at få penge på lommen. Som også de andre ejendomme har bemærket, er det pt. er meget svært at vride penge ud af ejendomskontoret.

Fonden har fået ejendommene foræret i 1930'erne og nu de vil sælge de ejendomme (med indhold) som er fondens fundament og indtægtsgrundlag.

Det svarer til at fodre hunden med sin egen hale.

Præcis det som politikerne dengang forudsagde og derfor lagde en klausul i skødet.

Der er jo kommunalvalg i november og det er helt sikkert at Frederiksberg Boligfunds fremtid vil blive et tema i valgkampen, og fra Beboerrepræsentationen har vi et klart budskab til politikerne på Frederiksberg: **Ingen salg af fondens ejendomme!**

Lige nu afventer vi i Den Sønderjyske By om Procesbevillingsnævnet vil give os lov til at anke til Landsretten og det kan kan tage måneder.

Mens vi venter må vi holde sammen, være forudseende og ikke mindst glæde os over at vi ikke er ejet af Blackstone.

Om Beboerrepræsentation:

Al den tid der bliver brugt af os, foregår i vores fritid, hvilken kan være krævende f.eks . hvis man også har en familie og/eller et arbejde der fylder meget.

I foråret 2020 blev Danmark lukket ned pga. Corona epidemien, og det kom i den grad til også at influere på vores arbejde i Bbr. Vi kunne ikke mødes indbyrdes, med Lars Langkjær eller vores jurist Bo Arvedsen. Det gjorde kommunikationen mere besværlig og langsommelig ,men i løbet af nogle måneder blev vi dog bedre til at bruge videomøder og vænnede os til den nye mødeform.

En af konsekvenserne af nedlukningen var at vi måtte udskyde det årlige beboermøde indtil forsamlingsreglerne blev ophævet. Det gav os et problem i dette år, da vi skulle afvikle mødet inden 2 år ellers ville Beboerrepræsentationen iflg. lovgivningen blive opløst. Vores dygtige jurist Bo Arvedsen skrev derfor til Boligministeren og bad om en længere frist. Boligministeren kunne se problemet og fik ændret bekendtgørelsen så alle Beboerrepræsentationer fik frist til at afholde beboermøder frem til 1. oktober.

I de sidste snart 3 år siden salget af ejendommen har arbejdsbyrden for Bbr været ekstraordinær stor. Kompleksiteten i de opgaver vi skulle løse har været høj og særligt da det juridiske tog kørte måtte vi lære mens skinnerne blev lagt ud.

Udover den verserende retssag er der jo masser af andre opgaver, sager i Huslejenævnet, Vinduessagen, Havereglement, Beboerhenvendelser, Ejendomskontoret,mm.

Jeg har kigget på min mail korrespondence og jeg har siden forrige Beboermøde for knap 2 år siden modtaget 4100 mails. Alle Bbr relaterede.

Mit bedste bud på hvor mange timer den samlede Bbr har lagt i den samme periode, er det der svarer til 2 fuldtidstillinger 48 uger om året.

Mindeord Torben:

I foråret 2020 mistede Beboerrepræsentationen et ikonisk medlem. Torben Brabrand gik bort og med ham et stort engageret menneske.

Torben havde været formand i en del år , men trådte i 2016 ud af Bbr for at bruge sin store energi på andre gøremål, bl.a. som fundraiser for hospitalsklovnene.

I 2019 ønskede han at igen at arbejde i Bbr og blev derfor igen valgt ind.

Torben var en ildsjæl der når han gik ind en sag, så var der kun en mulighed:

at vinde. Derfor er det også takket hans ildhu, og vores dygtige advokat Lars Langkjær, at han vandt sagen mod Frederiksberg Boligfond, hvor de blev tvunget til at opsætte nye hegn langs facaderne.

I alle sammenhænge gik Torben på med krum hals, og man kunne regne med at han fulgte tingene til dørs. Hans gode sociale evner gjorde at at kunne tale med alle og hans afvæbnende humor gjorde møder mere uformelle og afslappede.

Torben vil være savnet af mange.

Vinduessagen:

I en tidligere huslejenævnssag blev udlejer pålagt at reparere eller udskifte vinduerne, og i 2016 besluttede fonden sig så for at udskifte alle vinduerne. Det skete på trods af at Bbr anbefalede at reparere dem.

Når der bliver skiftet til nye vinduer, anser udlejer det ofte som en forbedring, og dermed noget der kan lægges på huslejen. I 2016 startede udskiftningen og var færdig 2017.

Straks vinduerne var sat i begyndte der at komme klager fra lejere over dukkede vinduer. Meget mærkelig da udlejer havde lovet at de var de bedste på markedet.

Derudover fik Bbr en bygningsingeniør til at undersøge om der overhovedet ville være en energi besparelse i forhold til de gamle vinduer. Konklusionen var at der ikke var nogen forskel.

Da vi så fik forbedringslejerforhøjelsen fra udlejer, mente vi at nu var det nok. To lejere påtog sig at køre sagen i Huslejenævnet og derefter i Boligretten.

Boligretten afgjorde så i februar 2021, at der ikke var grundlag for at ændre forbedringsandelen, således at der skal betales 50/50.

Københavns lejerbevægelse:

Vores juridiske rådgiver i leveret, Københavns Lejerbevægelse ved Bo Arvedsen, har hjulpet os i mange sager som influerer på vores husleje.

Huslejenævnssager: (Bo A.)

Vedr. manglende vedligehold, 5.2. opstart nov.2019.

Udlejer ønskede at udleje 8 ledige lejligheder til markedspris, dvs. markant højere husleje end den som ellers er gældende i Den Sønderjyske By.

Det er lovligt hvis lejlighed bliver kraftig moderniseret(§ 5. stk.2 lejemål), men kun hvis ejendommen er vel vedligeholdt. Bbr fandt 14 grove vedligeholdelsesmangler og Bo indsendte det hele til Huslejenævnet. De er stadig ved at behandle sagen....

Omk varsling 2019:

Bbr fik i efteråret 2020 en varslings om en stigning i den omkostningsbestemte husleje. Særligt en stigning skilte sig ud: en hækketilskæring til over 500.000,-. Det var vi absolut ikke enige i, og valgte derfor at klage til Huslejenævnet. For at understøtte vores klage anførte vi at beboerne altid selv havde klippet deres hække, og derfor også kunne fortsætte med dette. Derudover indhentede vi et tilbud på hækketilskæring fra et andet firma, da vi syntes prisen virkede unaturlig høj. Det nye firma kunne levere den samme ydelse til 1/4 af prisen. Sager køber stadig i Huslejenævnet.

Ikea køkkener er nu tilladt:

En beboer ønskede sig et nyt køkken fra IKEA og ville udnytte den såkaldte råderet til at få det skiftet, og selv betale omkostningerne.

Udlejer meddelte at det ikke kunne lade sig gøre, da det ikke var sikkert at man i fremtiden kunne få reservedele til et IKEA køkken.

Det afviste Huslejenævnet og gave beboeren ret til at opføre sit IKEA køkken.

Så det kan vi andre nu også.

Folder vedr. ind/udflytning:

Der er mange forhold man skal være opmærksom på, når man flytter ind eller flytter ud af sin lejlighed. Københavns Lejerbevægelse har derfor udformet en lille pjeces med de aller vigtigste ting man skal være opmærksom på.

Den kan fås ved at henvende sig til Beboerrepræsentationen:

[bbr@sonderjyske by.dk](mailto:bbr@sonderjyske.by.dk) eller Københavns Lejerbevægelse: kbhl@kbhl.dk

Kommunikation:

Vi tilstræber i Bbr at formidle de informationer som er relevante for beboerne så præcist og effektivt som muligt. Det er dog meget nemmere at lægge noget på Facebook end at gå rundt og omdele det i postkasser eller opgange. Mange af de emner vi arbejder med er ret komplicerede og skal ledsages af en uddybende forklaring som tager lang tid at skrive. Særligt juridiske emner kan være vanskelige at forklare på en enkel måde, men vi gør vores bedste.

En anden udfordring med udelukkende at bruge Facebook som informations platform er at det udelukker de der ikke er på Facebook.

Så ønsket fra Bbr's side er at det kommer ud både i papirudgave og på Facebook, samtidigt.

Klare budskaber og målrettet kommunikation internt og eksternt har været afgørende for at vi nåede så langt med vores sag at den blev hørt i hele landet.

Her har Jo ydet en enstående indsats, med at fortælle beboerne om hvad der sker af stort og småt, men i særdeleshed med den vigtige kommunikation med pressen.

Tak til Jo for den fantastiske måde begge er opgaver løst.

Havereglement: (Blev pga. tidsmangel ikke fremlagt på mødet.)

Vi er alle glade for den helt unikke oplevelse det er at bo i DSB, med alle de små haver overalt. Det giver en kolonihaveagtig stemning som bliver fuldstændig når folk bruger haverne til familiekomsammen, solbadning, kaffepause , og alt muligt andet.

Selve bebyggelsen er jo opført med netop disse haver, så folk kunne dyrke grøntsager eller bare nyde deres eget lille stykke natur inde i byen. I de 100 år der er gået, har haverne forandret sig meget. oprindeligt var der ikke hække bag hegnene , men gennem årene har beboerne haft behov for mere privatliv ,og der er derfor langsomt kommet hække til alle haver. Det første Havereglement jeg har kunnet finde på kontoret er fra 1993, og det er blevet ændret nogle gange indtil det seneste fra 2018.

I 2015 begyndte der ske et byggeboom i hjemmestrikkede skure, PrivatBo ønsker at der sker en skærpelse af reglerne for opførelse af skure.

Bbr indledte derfor i 2015 en dialog med PrivaBo om et nyt Havereglement.

Da fondene 2016 efter en retssag om vedligeholdelsen af de gamle hegn, skulle opføre nye hegn, måtte udlejer erkende at man også blev nødt til at udskifte hækkene.

Den samlede løsning blev præsenteret for beboerne på et møde i foråret 2017. Der skulle plantes nye hække overalt , undtagen i Heksgården og Kattegården, hvor de gamle hegn og hække **ikke** blev udskiftet.

De nye hække skulle klippes i en særlig facon og stå med afstand til de nye hegn.

Derudover fastholdt PrivatBo at det var udlejer der skulle klippe hækkene, så de ikke blev klippet efter havelejers eget design.

Dialogen om Havereglementet fortsatte, men der var en del ting vi ikke kunne blive enige om bl.a. hækkene. Alligevel valgte PrivatBo i 2018 at udsende Haverglementet.

Nu da vi har fået ny ejendomsmester og ny administrator, viser det sig at der nogle fortolkningproblemer som har afstedkommet nogle kedelige episoder.

Derfor rettede en gruppe beboere i foråret dette år henvendelse til Bbr, for at høre om de kunne hjælpe med at udforme et nyt regelsæt.

Det sagde vi stort ja tak til og Havekrukkerne kunne nu gå igang med at indsamle synspunkter fra haveejere om hvilke ting de synes der var mest irriterende ved de gældende Havereglement.

Vi har nu alle haft møde med Deas, hvor vi har fremlagt de forskellige ønsker fra havelejerne.

Der var egentlig stor lydhørhed fra udlejers side, og vi har derefter fået indskrevet de ændringsforslag som vi skal tale om senere.

Stor tak til Havekrukkerne : Karin, Rikke, jette og Nadja.

Drift og Vedligehold: DV-Planer:

udskiftning af stigstrengene i	2022-2026	ca. 11 mill
rensning af aftrækskanaler	2022.	300.000,-
Udskiftning af belægning i gårde	2022..	1 mill.
Nye vaskemaskiner	2022 .	400.000,-

Ejendomskontoret:

Den 1.maj 2020 overgik administrationen fra PrivaBo til DEAS, de fleste af medarbejderne fulgte med, så overgangen gik rimeligt problemfrit. Vi have jo i rigtig lang tid manglet en ejendomsmester, så det var svært at få ordnet noget i en lang periode, selvom Bjørn trak et stort læs. Vi fik i juli 2020 en ny ejendomsmester, Claus. Claus var allerede ejendomsfunktionær i PrivatBo, da han blev tilbudt jobbet som ejendomsmester for både Svalegården og Den Sønderjyske By. Claus har passet sit arbejde fint og ejendommen står flot (udvendigt). Det er dog tydeligt at ejendomskontoret er blevet pålagt at spare, da det nærmest er umuligt at få repareret noget i øjeblikket. Der har været nogle henvendelser fra beboere som omhandler den tone ejendomsmesteren bruger overfor beboere. De klager over groft sprogbrug og at blive talt ned til. Jeg har talt med Claus og Deas om dette, og han tog det til efterretning. Derudover har der været henvendelser til Bbr vedr. nogle helt andre episoder. Den ene er kommet via tredjemand, så Bbr ved ikke hvem den/de forurettede er. Vi aftalte derfor sammen et møde med forurettede, men det er nu blevet aflyst. Den anden episode er beskrevet i et opslag på Facebook, hvor en person beskriver en ubehagelig oplevelse. Bbr kontakter derfor straks Deas for at gøre dem opmærksom på de beskrevne oplevelser.

Den Sønderjyske By fylder dette år 100 år :

Det er en helt speciel begivenhed at blive 100 år, og når det så også falder sammen med Sønderjyllands genforening med Danmark i 1920, så skal det jo fejres på en ordentlig måde. Vi har derfor besluttet at lave sønderjysk kaffebord med kager i alskens smag og udformninger. Frederiksberg Boligfond hjælper til økonomisk så det kan blive rigtig godt, og Christine fra Bbr har stået for arrangementet kunne lykkes. Tak Christine!

Arbejdsgrupper:

Vi har i nogle år haft et Bytterum hvor vi beboere kunne aflevere og hente ting som er for gode til at smide ud. Der har dog manglet styring og det har vi nu fået fra 3 beboere der har påtaget sig den faktisk ret store opgave. Stor tak til : Pernille, Birgitte, Gitte

Særlig tak til:

Marianne og Veronica for deres graverarbejde med retssagen og aktindsigt i kommunens rolle. Et umådeligt tidskrævende arbejde, med hyldemeter af dokumenter der skulle læses,

kategoriseres og arkiveres.

Et materiale som Lars Langkjær havde stor nytte af,

Afslutning:

Så vores håb er at vi med sagen mod Frederiksberg Boligfond får mulighed for at anke til landsretten, og dermed øge chancerne for at blive andelshavere.

Og med huslejenævnsagerne at få nedbragt huslejen og vedligeholdt ejendommen.

Med sammenhold og vilje har vi nået langt,- lad os fortsætte med det.