



Ulla Skough
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 81

Till
Exploateringsnämnden 2007-02-15

**Hyresnämndens beslut att vägra tillstånd till förvärv av fastigheten
Småland 13 på Södermalm.**

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Marknämnden beslutade den 31 maj 2005 att inte utöva förköpsrätten men att påkalla hyresnämndens prövning av Göran Lundgrens förvärv av fastigheten Småland 13, Björngårdsgatan 7 på Södermalm.

I samband med prövningen av ärendet begärde hyresnämnden ett yttrande från marknämnden. Den 15 december 2005 beslutade marknämnden enhälligt i yttrande till hyresnämnden att inte avstyrka Göran Lundgrens ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Småland 13. Kontorets bedömning grundade sig på de uppgifterna som sökande framförde till kontoret.

Vid en senare kontroll visade det sig att uppgifterna var inkorrekta och kontoret begärde att få yttra sig i ärendet igen. Marknämnden beslutade därför den 9 augusti 2006 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Görans Lundgrens ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Småland 13.

Kontoret ansåg att förvärvaren kunde antas ha underlåtit att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning mellan



Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Detta kan medföra att sökanden även i andra avseenden inte skulle komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämndens beslut

Hyresnämnden har beslutat att vägra Göran Lundgren tillstånd till förvärvet. Beslutet bilägges här (bilaga 1).

I rättspraxis har det genom Svea hovrätts beslut den 6 juli 2000 i mål ÖH 8517-99 och beslutet den 2 mars 2006 i mål ÖH 5523-05 fastställts att en fastighetsägare som illojalt åsidosätter rekommendationen inte iakttar god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämnden finner att Göran Lundgren under ett flertal år har låtit bli att följa fastighetsägarföreningens rekommendation om att lämna hälften av ledigblivna lägenheter till bostadsförmedlingen utan att han ha gjort sannolikt att det finns godtagbara skäl för detta förfaringssätt. I enlighet med det synsätt som har anlagts i rättspraxis, strider förfarandet mot god sed i hyresförhållanden. Förhållanden i detta fall är därmed sådana att det kan antas att Göran Lundgren inte om han får förvärvstillstånd för den nu aktuella fastigheten kommer att iakttaga god sed i hyresförhållanden. Förvärvstillstånd skall av detta skäl vägras.

Hyresnämndens beslut har inte överklagats.

Kontorets synpunkter

Kontorets utredning visade att åtminstone 19 lägenheter under de senaste 2-3 åren hade fått nya hyresgäster. Enligt Göran Lundgren var det fråga om sedvanliga byten mellan hyresgäster. Han förklarade också att lägenheterna har byggts om etappvis varvid en del av lägenheterna under tiden hyrts ut på avstående från besittningsskydd till hyresgäster som fått flytta runt i beståndet. Därefter har hyresgästerna erbjudits förstahandskontrakt till lägenheterna.

Enligt hyresnämnden var det inte en godtagbar förklaring eftersom det rörde sig om ett så stort antal lägenheter under en lång tidsperiod där fastighetsägaren inte har följt det gällande avtalet. Hyresnämnden påpekade också att avståendeavtalen inte var godkända av hyresnämnden.

Sammanfattningsvis konstaterar kontoret att hyresnämnden vägrade ge tillstånd till förvärvet enligt det kriteriet som staden har åberopat som skäl för att avstyrka bifall till ansökan.

Slut