



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-02-16
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR M2006-551-01960

Christer Starkenberg
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 80
christer.starkenberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08

Hyresnämndens beslut lämna tillstånd till förvärv av fastigheten Krassen 5 i Midsommarkransen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden har i yttrande till hyresnämnden beslutat avstyrka bifall till Fastighets AB Kryddans ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Krassen 5, som är bebyggd med ett flerbostadshus.

Kontoret ansåg att Fastighets AB Kryddan inte förmått göra sannolikt att det hade för avsikt att förvalta fastigheten. Bolaget och dess ägare har underlåtit att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Detta kan antas medföra att bolaget även i andra avseenden inte kommer att iakta god sed i hyresförhållanden. Kontoret ansåg att ägaren, Bo Källkvist, med hänsyn till brottslig gärning inte är lämplig att förvalta flerbostadshus. Eftersom han som styrelse för Fastighets AB Kryddan har ett väsentligt inflytande över sökandebolaget får även det anses vara från allmän synpunkt olämpligt att inneha hyreshusfastighet.

Fastighets- och Byggnads AB Fyren (Bo Källkvist) har överlåtit aktierna i Fastighets AB Kryddan till FCJ Fastigheter AB ägt av Fredrik Jernberg. Han har därefter överlåtit aktierna i FCJ Fastigheter AB på Sten-Åke Stridbar. Eftersom aktierna i Fastighets AB Kryddan nu indirekt ägs av Sten-Åke Stridbar har kontoret och stadens ombud samt hyresgästföreningen region Stockholm bedömt att det saknas anledning för staden att motsätta sig förvärvet. Hyresnämnden har därför medgivit Fastighets AB Kryddan tillstånd att förvärva fastigheten Krassen 5.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 oktober 2004 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Fastighets AB Kryddans ansökan om förvärv fastigheten Krassen 5, som är bebyggd med ett flerbostadshus med adress Lötmogatan 7 i Midsommarkransen.

Kontoret ansåg att Fastighets AB Kryddan inte förmått göra sannolikt att bolaget hade för avsikt att förvalta fastigheten. Kontoret ansåg att sökanden och dess ägares agerande med hyreshusfastigheter präglas av kortsiktig spekulation. Bolaget och dess ägare har underlåtit att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Det kunde konstateras att sökandebolaget och dess ägare hade tillgodogjort sig alla ledigblivna bostadslägenheter i sitt bostadsbestånd och inte följt överenskommelsen om förmedling av lägenheter mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Detta kan antas medföra att bolaget även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Kontoret ansåg att ägaren, Bo Källkvist, med hänsyn till brottslig gärning inte var lämplig att förvalta flerbostadshus. Eftersom han som styrelse för Fastighets AB Kryddan hade ett väsentligt inflytande över sökandebolaget fick även det anses vara från allmän synpunkt olämpligt att inneha hyreshusfastighet.

Sedan gatu- och fastighetsnämnden beslutat att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till FCJ Fastigheter AB:s ansökan om tillstånd till förvärv av aktierna i Fastighets AB Kryddan har bolagets ägare, Fredrik Jernberg, överlåtit samtliga aktier i FCJ Fastigheter AB till Sten-Åke Stridbar. Eftersom staden inte haft någon invändning mot den nye ägaren av aktierna i FCJ Fastigheter AB har stadens ombud liksom hyresgästföreningen region Stockholm medgivit att förvärvstillstånd beviljas. Hyresnämnden har därför beviljat Tundra Fastigheter AB (med tidigare firma FCJ Fastigheter AB) tillstånd att förvärva aktierna i Fastighets AB Kryddan.

Hyresnämndens beslut

Hyresnämnden lämnar Fastighets AB Kryddan tillstånd att förvärva fastigheten Krassen 5 i Midsommarkransen. Beslutet bifogas här (bilaga 1).

Hyresnämnden konstaterar att Fastighets- och Byggnads AB Fyren överlåtitt samtliga aktier i Fastighets AB Kryddan till FCJ Fastigheter AB numera med firma Tundra Fastigheter AB. Staden och hyresgästföreningen medgav senare förvärvet och hyresnämnden medgav Tundra Fastigheter AB tillstånd till aktieförvärvet. Sedan staden och hyresgästföreningen meddelat att de numera inte har någon invändning mot Fastighets AB Kryddans förvärv av fastigheten Krassen 5 har hyresnämnden lämnat tillstånd till fastighetsförvärvet.

Exploateringskontorets synpunkter

Fastighets- och Byggnads AB Fyren (Bo Källkvist) har överlåtitt samtliga aktier i Fastighets AB Kryddan till FCJ Fastigheter AB, som då ägdes av Fredrik Jernberg. Staden avstyrkte i yttrande till hyresnämnden bolagets aktieförvärv. Fredrik Jernberg sålde då aktierna i FCJ Fastigheter AB till Sten-Åke Stridbar. Hyresnämnden medgav sedermera bolaget begärt tillstånd till aktieförvärvet. Fastighets AB Kryddan, som nu ägs av Tundra Fastigheter AB (tidigare FCJ Fastigheter AB), har därefter beviljats tillstånd att förvärva fastigheten Krassen 5.

Kontoret konstaterar att det tillståndsökande bolagets ägare under tillståndsprocessen kan sälja bolaget till en person som kan tänkas få tillstånd då ärendet prövas av hyresnämnden. En bolagsägare, som inte skulle kunna påräkna förvärvstillstånd, kan på så sätt ändå handla med flerbostadshus.

Slut