

ÄRENDE 7
vid styrelsemöte 2007-04-26

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

Stockholmsheims styrelse beslutade den 24 januari 2007 att godkänna rapporten angående hanteringen av intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv.

I rapporten slås fast att, om det finns särskilda skäl - kulturhistoriska eller tekniska - som talar emot en försäljning eller eventuell delning av objektet så ska en särskild utredning av detta göras. Styrelsen får sedan ta ställning till frågan.

Blåvingen 3, del av, Hammarbyhöjden

Delning av fastigheten

Brf Blåvingen 3 inkom den 29 december 2006 med intresseanmälan om att få förvärva del av fastigheten Blåvingen 3, Petrejusvägen 24 – 32, med 30 lägenheter, se kartbilaga 1. På fastigheten finns ännu en huskropp med adress Johan Printz väg 22-24 med 12 lägenheter. Mitt emellan huskropparna ligger ett sop- och återvinningshus som betjänar de båda husen på fastigheten. Husen på fastigheten är byggda 1938 och helrenoverade 1992.

Föreningen vill endast förvärva huset på Petrejusvägen, men inte den mindre huskroppen på fastigheten med adress Johan Printz väg 22-24 trots att även dessa hyresgäster tillfrågats och ett intresse finns. I den mindre huskroppen finns dock hyresgäster som kraftfullt motsatt sig en ombildning till bostadsrätt.

I skrivelse från bostadsrättsföreningen till Stockholmshem daterad 2007-03-23, bilaga 2, framhålls att ett antal hyresgäster på Petrejusvägen markerat att de inte vill köpa och få en del av sina grannar i den mindre byggnaden till hyresgäster, trots att det finns möjligheter att få majoritet även om den mindre byggnaden inkluderas.

Tvättstugefrågan

I huskroppen på Petrejusvägen 24- 32 ligger den tvättstuga, Petrejusvägen 28, som också betjänar hyresgästerna på Petrejusvägen 34-40 och 31-37 med ytterligare 42 hyresgäster. Denna tvättstuga betjänar dock inte hyresgästerna på Johan Printz väg 22-24.

En försäljning av huskroppen Petrejusvägen 24-32 skulle innebära att Stockholmshem, för att kunna förse kvarvarande 42 hyresgäster i andra hus med en tvättstuga med samma tillgänglighet som dagens, måste bygga en ny tvättstuga i befintlig bebyggelse eller som en fristående enhet. Om en ombyggnad av en befintlig tvättstuga skulle kunna genomföras skulle detta grovt räknat kosta 0,5 Mkr. Kostnaden för en friliggande tvättstuga, om byggnadslov för detta beviljas, beräknas uppgå till cirka 1,5 Mkr. Bostadsrättsföreningen har i sin intresseanmälan förklarat sig villig att kompensera Stockholmshem för den merkostnad som uppkommer för bolaget för att förse hyresgästerna på Johan Printz väg 22-24 med ny tvättstuga, bilaga 3.

I detta fall är bostadsrättsföreningen villig att betala för att anordna en ny tvättstuga i angränsande fastighet, vilket bör vara ett krav eftersom Stockholmshem annars drabbas av en extra kostnad för försäljningen. Kostnaden för ny tvättstuga bör då läggas ovanpå priset som värderaren kommer fram till. Stockholmshems hyresgäster ska också ha rätt att, under en övergångsperiod till dess att en ny tvättstuga kan stå klar, att utnyttja den befintliga tvättstugan.

Stockholmshems synpunkter

Vid en försäljning av hela bostadsområden som har olika former av gemensam försörjning, exempelvis tvättstugor, sophantering och undercentraler uppstår i allmänhet inga tekniska eller andra praktiska problem vid en försäljning. Om hyresgästerna begär att en delning av en fastighet eller ett bostadsområde med gemensam försörjning ska ske bör så långt möjligt praktiska och ekonomiska synpunkter vara vägledande vid beslutsfattandet. Detta synsätt har det också varit tämligen oproblematiskt att få gehör för vid de diskussioner som vi hittills haft med hyresgäster från olika bostadsområden.

Delningen eller fränhändandet av en fastighet som också är en del i den gemensamma försörjningen av ett helt bostadsområde kan dock medföra problem på sikt. Det är inte omöjligt att tänka sig att Stockholmshems övriga fastigheter i området också ombildas till bostadsrätter och att i slutändan även den lilla fastigheten med 12 lägenheter på Johan Printz väg 22-24 måste förse med egen tvättstuga och undercentral. Detta måste då bekostas av den bostadsrättsförening som utesluter dessa Stockholmshems hyresgäster från sin tvättstuga.

Det är en grannliga uppgift för bolaget att vid försäljningar få till stånd lösningar som är rimliga för båda parter i områden med gemensam försörjning av olika fastigheter. Detta borde ibland kunna leda till att man avvaktar med en försäljning av en fastighet som påverkar andra om det finns intresse även i andra berörda fastigheter att ombilda till bostadsrätt.

I detta fall förefaller det framför allt inte rimligt att hyresgäster i ett hus, genom fastighetsavstyckning, ska kunna välja bort hyresgäster eller presumtiva bostadsrättshavare som de av någon anledning uppfattar som misshagliga.

Fyrspannet 1, Södermalm

Brf Fyrspannet inkom 2007-02-28 med ansökan om att förvärva fastigheten Fyrspannet 1 på Södermalm. Fastigheten, med adress Högbergsbacken 3-25, innehåller 83 lägenheter samt 7 mindre lokaler.

Byggnaderna som uppfördes 1940 har genomgått en total ombyggnad som slutfördes 2006. Husen tömdes, väggar i kök och badrum revs för att få större mått för att bättre tillfredsställa kraven på ett modernt boende och en bättre tillgänglighet. Ett antal mindre lägenheter slogs samman med intilliggande för att få större lägenheter. Stammar och elsystem byttes helt. Två gemensamma tvättstugor plus en grovtvättstuga vilka inte tidigare funnits tillkom i fastigheten. Eftersom byggnaderna också saknade balkonger försågs fastigheten med sådana i samråd med bl. a. Stadsmuseet.

Ombyggnaden var så omfattande att fastigheten, liksom en nyproducerad fastighet, kommer att åsättas ett helt nytt värdeår (2006) vid fastighetstaxeringen.

Mot denna bakgrund bör fastigheten i försäljningssammanhang behandlas som ett nybygge och därför undantas från försäljning i fem år från sista inflyttningen, dvs till och med 2011-07-01 .

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå Brf Blåvingen 3 intresseanmälan att endast förvärva del av fastigheten Blåvingen 3

att avslå Brf Fyrspannets intresseanmälan att förvärva fastigheten Fyrspannet 1

Stockholm 2007-04-17

Pelle Björklund