

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Rapport angående tomställda lägenheter vid försäljning av bostadsrätt

I skrivelse till styrelsen 2011-02-10 begärde vice ordföranden att få svar på ett antal frågor med anledning av att lägenheter tomställs i samband med omvandling till bostadsrätt.

Ägardirektiv

Stockholms Stadshus AB har behandlat frågan om hur ledigblivna lägenheter ska behandlas i samband med bostadsrättsombildningar. Enligt dessa riktlinjer hyrs inte tomställda lägenheter ut till nya hyresgäster från och med den tidpunkt då bostadsrättsföreningen fått erbjudandet. Reglerna ändrades tillfälligt under finanskrisen, då nya direktiv klargjorde att tomställning skulle ske först när bostadsrättsföreningen svarat ja på erbjudandet från bolaget.

Tomma lägenheter

För Stockholmshems del finns för närvarande 26 tomma lägenheter i fem fastigheter. 20 av dessa finns i Skärholmen och Skottet 1 på Södermalm, med 9 lägenheter i vardera, samt två stycken i Klarbäret 1 och Körsbäret 3 och 4 på Norra Djurgården. Alla dessa objekt har varit föremål för mycket långdragna processer.

I Skottet 1 fick föreningen sitt erbjudande 2008-04-01 men en klandertalan beträffande köpstämman har gjort att föreningen ännu inte fått besked om man kan tillträda fastigheten eller ej.

I Skärholmen har bolaget gjort särskilda insatser för att få till stånd bostadsrättsomvandlingar vilket gjort att den processen tillåtit ta längre tid än normalt. Vidare har det tidigare tilltänkta tillträdet fått skjutas upp ett drygt halvår eftersom en tredje part genom ett hembud hävdar förköpsrätt till det aktuella objektet.

Två tomma lägenheter finns i Stockholmshems första bostadskvarter på Stickelbärsvägen på Norra Djurgården. Erbjudandet gavs 2008-05-30 men även där har köpstämman överklagats och någon dom i ärendet föreligger ännu inte.

I ovanstående fall har oförutsedda händelser gjort att mycket lång tid har fått förflyta innan tillträde kunnat ske och den normala avflyttningen har medfört att så många lägenheter blivit tomma under denna tidrymd. I Skottet 1 har dock ett antal lägenheter använts för evakuering efter en brand i kvarteret.

Övriga två objekt ligger på Tunnländsvägen i Åkeshov med fyra lägenheter och Fregattvägen/Skonertvägen i Gröndal med två tomma lägenheter. I dessa fall torde det vara tillfälligheter eller nedanstående orsaker som har medverkat till de tomma lägenheterna.

Orsaker till tomställningar

Orsakerna till att lägenheter står tomma kan vara många. I samband med granskningen av inkomna intresseanmälningar uppdagas många fall av otillåtet boende vilket kan leda till uppsägningar i samband med erbjudandet. I sådana fall och när hyresgästen själv säger upp avtalet är uppsägningstiden tre månader vilket kortar tomställningstiden till dryga tre månader. Andra orsaker kan vara grava skador i lägenheten som tar tid att åtgärda eller de demografiska förhållandena i husen.

Systerbolagen

Svenska Bostäder tillämpar samma regler som Stockholmshem och har i dagsläget cirka 10 tomställda eller uppsagda lägenheter.

Vad gäller Familjebostäder har bolaget behållit de regler som tillkom under finanskrisen, d.v.s. att tomställning av ledigblivna lägenheter bara ska göras från och med det datum då respektive bostadsrättsförening tackat ja till ett köp. Eftersom det då normalt handlar om tidrymder på en eller några månader bedömer företaget att antalet sådana lägenheter är försumbart.

Mina synpunkter

Ägardirektiven vad gäller tomställning av lägenheter vid bostadsrättsombildning ger vid handen att så ska ske i samband med att fastigheten erbjuds till bostadsrättsföreningen.

För privata fastighetsägare är det en självklarhet att ta vara på den intäktsmöjlighet som en försäljning av tomma lägenheter till bostadsrättsföreningen innebär trots avtal med Bostad Stockholm om förmedling av ledigblivna lägenheter. I den nya Lagen om kommunala bostadsaktiebolag föreskrivs också att de allmännyttiga företagen ska drivas affärsmässigt.

Som ovan redovisats tomställs lägenheter av många olika anledningar under den process som en bostadsrättsförsäljning innebär. Detta innebär också att antalet tomma lägenheter växer under denna tidrymd - ju längre process, desto fler tomma lägenheter, medan de är relativt få i början av perioden.

Enligt uppgift från Bostad Stockholm förmedlade man 2010 drygt 10 000 hyresrätter i Stor-Stockholm, varav drygt 8 100 i Stockholms stad. I detta perspektiv är Stockholmshems, normalt för en kortare tid tomställda lägenheter, bara en droppe i havet.

Det ter sig också svårt att finna bra sätt att korttidsuthyra lägenheter när det till så stor del beror på tillfälligheter om, när och hur länge en lägenhet kan hyras ut. Detta hindrar dock inte att man bör pröva förutsättningarna att tillsammans med exempelvis Bostad Stockholm och Hotellhem finna nya vägar att hyra ut tomställda lägenheter på korttidskontrakt.

Stockholm 2011-03-01

Ingela Lindh