

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

Ägardirektiv

Stockholmshems styrelse beslöt den 10 februari 2011 att tillämpa de förändrade direktiv beträffande bostadsrättsombildningar som antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 26 januari 2011, bilaga.

Av direktiven framgår att försäljning till bostadsrättsföreningar numera endast får ske i vissa stadsdelar. De i ärendet aktuella fastigheterna ligger båda i Bromma där bostadsrättsföreningar har möjlighet att ombilda fram till den 1 juli 2011.

Av de reviderade direktiven framgår också att " De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007 - 2010, men där övertaganden inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014".

Direktiven säger också "I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälningen. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälningen. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser".

Stockholmshems styrelse har tidigare och under förra mandatperioden tagit ställning till om det i olika situationer kan finnas skäl att säga nej till en försäljning. Om funnits särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talat emot en försäljning eller delning har styrelsen fått ta ställning till frågan. Man har också sagt nej i fall då kompletteringsbebyggelse på den aktuella fastigheten ansetts möjlig samt i fall då tveksamheter förekommit i samband med köpstämor.

Aktuella ansökningar

Storlogen 2, del av, Brf Dalgången

Brf Dalgången inkom 2011-05-05 med ansökan om att få förvärva del av fastigheten Storlogen 2 med adresserna Dalgången 6-14 och Tyska Bottens väg 38-40 och med 42 lägenheter.

Storlogen 2, del av, Brf Gubbkärrsbacken

Brf Gubbkärrsbacken inkom 2011-05-16 med ansökan om att få förvärva del av fastigheten Storlogen 2 med adresserna Gubbkärrsbacken 11-35 och med 62 lägenheter.

Historik angående fastigheten Storlogen 2

Brf Storlogen 2 har tidigare, 2007-03-12, kommit med intresseanmälan att få förvärva hela fastigheten. Vid den köpstämman som hölls 2008-03-04 förekom tveksamheter vilket ledde till att stämman klandrades och beslutet om förvärv upphävdes genom dom i Solna tingsrätt 2008-11-27 .

Brf Storlogen 2 inkom därefter 2008-06-29 med en förnyad anmälan om intresse att förvärva fastigheten.

Stockholmsshems styrelse avlog 2008-08-28 bostadsrättsföreningen Storlogen 2:s begäran att få förvärva fastigheten eftersom man inte fann några extraordinära skäl att godkänna en ny intresseanmälan.

Storlogen 2, del av, Brf Dalgången

Brf Dalgången inkom 2008-10-21 med en anmälan om intresse att förvärva en del av fastigheten Storlogen 2 med adresserna Dalgången 6-18 och Tyska bottens väg 38-40, 40B innefattande 42 bostäder och 5 lokaler.

Stockholmsshems styrelse avlog 2009-10-08 bostadsrättsföreningens begäran att få förvärva fastigheten eftersom man inte fann några extraordinära skäl att godkänna en ny intresseanmälan.

Storlogen 2, del av, Brf Gröna Tårtan

Brf Gröna Tårtan har inkommit med intresseanmälan daterad 2009-06-26 om att förvärva en del av fastigheten Storlogen 2 med adress Gubbkärrsbacken 11-23 innefattande 22 bostäder och 6 lokaler.

Stockholmsshems styrelse avlog 2009-10-08 bostadsrättsföreningens begäran att få förvärva fastigheten eftersom man inte fann några extraordinära skäl att godkänna en ny intresseanmälan.

Storlogen 2, Brf Storlogen 2

Brf Storlogen 2 inkom 2009-06-30 med förnyad ansökan om att i första hand få förvärva hela fastigheten och i andra hand få förvärva den del av fastigheten som **Brf Dalgången** ansökt om att få förvärva.

Stockholmsshems styrelse avlog 2009-10-08 bostadsrättsföreningarnas begäran att få förvärva fastigheten eftersom man inte fann några extraordinära skäl att godkänna en ny intresseanmälan.

Stockholmsshems synpunkter

Som framgår av ovanstående finns det för närvarande två olika bostadsrättsföreningar som är intresserade av att köpa delar av fastigheten Storlogen 2, **Brf Dalgången** och **Brf Gubbkärrsbacken**. Hela fastigheten har erbjudits till **Brf Storlogen 2** under förra mandatperioden som inte kunde genomföra någon affär eftersom tillräcklig majoritet inte uppnåts på köpstämman. Enligt direktiven ska bostadsrättsföreningar som fått erbjudanden under förra mandatperioden inte få nya erbjudanden under perioden 2011-2014. En bostadsrättsförening som begär att få köpa hela fastigheten ska alltså få avslag på sin begäran.

Ett antal andra försök att förvärva hela eller delar av fastigheten gjordes också enligt ovan men fick avslag i Stockholmsshems styrelse. I direktiven ges dock möjlighet att, efter godkännande av styrelsen, ge ett erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälan. Enligt bolagets mening bör delning av fastigheter bara komma till stånd där man uppfyller vissa kriterier:

- att delning bara ska kunna ske i större fastigheter, företrädesvis i ytterstaden och områden som domineras av allmännyttiga hyresrätter, samt
- att delning av fastigheter bara ska kunna ske om det inte finns tekniska skäl som talar emot detta.

Vad gäller Storlogen 2 uppger både **Brf Dalgången** och **Brf Gubbkärrsbacken** att de har en majoritet bakom sig för att i två delar förvärva hela fastigheten Storlogen 2. Att sälja fastighetsdelarna, visserligen var för sig, skulle i slutänden ändå innebära att hela fastigheten Storlogen 2 skulle säljas, vilket skulle bryta mot direktivens grun-

der. Storlogen 2 kan inte heller betraktas som en sådan större fastighet som omtalas i koncernens direktiv och endast 24 % av lägenheterna i Nockebyhov var upplåtna med allmännyttig hyresrätt år 2010. Till detta kommer att Stockholmshem projekterat och fått hyresgästernas godkännande för stambyte i fastigheten som avses påbörjas under hösten 2011. Av dessa skäl bör Brf Dalgångens och Brf Gubbkärrsbackens intresseanmälningar avslås.

Höglint 3, del av

Brf Tranvingen inkom 2011-05-19 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Höglint 3 med adresserna Margretelundsvägen 61-63 A-C och med 15 lägenheter.

Historik angående Höglint 3

Brf Höglinten 3 inkom 2007-04-10 med ansökan om att förvärva fastigheten Höglint 3 med adresserna Höglintsvägen 2-8, Margretelundsvägen 61-63 A-C, Vidängsvägen 42-44 A, Kilsbergsvägen 1-9 och med 81 lägenheter.

Stockholmshem styrelse beslöt 2009-08-27 att inte fullfölja erbjudandet till Bostadsrättsföreningen Höglinten 3 därför att föreningen inte uppfyllt kraven enligt Bostadsrättslagen att få överta fastigheten.

Stockholmshems synpunkter

Vad gäller del av Höglint 3 kan inte läget i Traneberg påstås vara i ytterstaden och dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 9 % av lägenheterna i stadsdelen var i denna kategori 2010. Av dessa skäl bör Brf Tranvingens intresseanmälan avslås.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå Brf Dalgångens och Brf Gubbkärrsbackens ansökningar
att förvärva delar av fastigheten Storlogen 2

att avslå Brf Tranvingens ansökan om att förvärva del av fastigheten Höglint 3

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-06-08

Ingela Lindh