

Handläggare: Mikael de Faire
E-post: mikael.de.faire@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 301

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Lägesrapport beträffande fastigheterna Klarbäret 6 samt Körsbäret 3 och 4, Norra Djurgården

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. VD får i uppdrag att teckna nytt avtal med Brf Körsbärshagen angående förvärv av fastigheterna Klarbäret 6 och Körsbäret 3 och 4.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Styrelsen beslöt 2008-04-22 att erbjuda bostadsrättsföreningen Körsbärshagen att förvärva fastigheterna Körsbäret 3 och 4 samt Klarbäret 6 med 72 lägenheter för 115 miljoner kronor, d.v.s. 27 798 kronor/kvadratmeter. Köpekontraktet undertecknades den 9 september 2010. Köpstämmans förvärvsbeslut hade dock överklagats av några hyresgäster. I sammanhanget bör påpekas att Stockholmshem inte är part i målet vad gäller klandret av köpstämman, det är de aktuella hyresgästerna och bostadsrättsföreningen som tvistar.

Eftersom köpstämman i bostadsrättsföreningen överklagats villkorades köpekontraktet av att denna klandertalan senast två år från avtalsdagen ogillats genom lagakraftvunnen dom alternativt avskrivits eller avvisats genom lagakraftvunnet beslut. I köpekontraktet stadgas också att "För det fall att inte samtliga villkor enligt ovan uppfyllts senast två år från Avtalsdagen, skall detta Avtal utan föregående uppsägning förfalla och vara utan verkan". Detta innebär att avtalet förfaller den 9 september 2012.

De klagandes klandertalan beträffande köpstämmans beslut ogillades av Stockholms tingsrätts dom den 29 april 2011 och Svea Hovrätts dom den 8 maj 2012. Högsta Domstolen beslöt den 17 juli 2012 att inte meddela prövningstillstånd i målet. Den 10 juli 2012 inkom utbildningskonsulten Galären å bostadsrättsföreningens vägnar med en skrivelse, bilaga. I skrivelsen anhölls om ett tillägg till/ändring av köpekontraktet så att tidsfristen förlängs till och med att lagakraftvunnen dom har meddelats.

Ärendet

HD:s avvisande av klandertalan innebär att Bostadsrättsföreningen, enligt träffat köpeavtal, skulle ha möjlighet att kontraktsevenligt tillträda fastigheterna senast den 9 september 2012. Enligt underhandskontakter med utbildningskonsulten Galären har vi fått besked om att ett sådant tillträde inte är möjligt på grund av tidsbrist från föreningens sida med att ordna lån för fastighetsförvärvet och föreningens medlemmar mm eftersom tidpunkten för avkunnandet av domstolarnas domar är omöjliga att förutse. Det är därför rimligt att anta att något tillträde senast den avtalade tillträdesdagen inte kommer att ske och att avtalet därmed kommer att förfalla.

Enligt tvåårsgränsen i Jordabalken, kapitel 4 § 4 går det inte att förlänga avtalet såsom köparen förslagit utan att ett nytt avtal behöver skrivas. Alternativet för bolaget till att skriva nytt avtal med köparen är att låta det nu gällande avtalet förfalla och påbörja en ny värderings- och erbjudandeprocess. Vi har därför utrett affärsmässigheten i alternativet att genomföra köpet på oförändrade villkor.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreskriver bland annat att bolagen ska bedriva sin verksamhet efter affärsmässiga principer. Detta innebär ett större krav än tidigare på Stockholms hem att vara affärsmässigt i sitt agerande. En förfrågan hos bolagets revisor gav vid handen att denne inte har något att invända mot att bolaget skriver ett nytt avtal på oförändrade villkor.

I försäljningen ingår också den museilägenhet på Stickelbärsvägen 7 som Stockholms hem upplåtit till Stockholms Stadsmuseum. Det är av största vikt att garantier ges från föreningen om museilägenhetens fortbestånd som kan accepteras av säljaren, Stadsmuseet och Staden.

Bolagets analys och bedömning

Tidsfristen för bostadsrättsföreningen att tillträda de aktuella fastigheterna håller på att löpa ut vilket troligen innebär att köpekontraktet förfaller. Eftersom den rättsliga processen i ärendet drägit ut längre på tiden än den tvåårsfrist som Jordabalken och därmed köpeavtalet föreskriver är det rimligt att ett nytt avtal upprättas på oförändrade villkor.