

Joachim Quiding
08-508 295 35

Friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna denna redovisning,
2. därmed anse skrivelsen av Carin Jämtin (s) besvarad.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Skrivelsen

Koncernstyrelsens vice ordförande Carin Jämtin (s) har i en skrivelse begärt ett extra sammanträde med koncernstyrelsen. I skrivelsen föreslås även att koncernstyrelsen skall besluta att uppmana bostadsbolagen att avbryta processen med värderingar och ombildningar till bostadsrätter tills en ny policy avseende prissättning tagits fram (*bilaga*).

Gällande riktlinjer

Koncernstyrelsen fastställde 2006-12-11 direktiv avseende bland annat värdering och prissättning.

”Försäljningar till bostadsrättsföreningar skall ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som skall användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning skall värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna skall utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och skall därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen skall även särskilda faktorer såsom till

exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.”

I huvudsak tillämpas samma värderings- och prissättningsdirektiv som under mandatperioden 1998-2002. I två externa utvärderingar av Ernst & Young (2002) och USK (2005) konstaterades att prissättningen skedde på samma nivåer som övriga fastighetsägares försäljningar till bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Värderingsmodeller

Priserna på fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar jämförs i bland annat skrivelsen med priserna på enskilda bostadsrättslägenheter. Priserna på bostadsrätter sätts på en helt fri marknad medan priset på en fastighet som säljs till en bostadsrättsförening regleras av en rad andra faktorer, bland annat det faktum att den vid värderingstillfället är en hyresfastighet och att det oftast är en del av lägenheterna som fortsätter upplåtas med hyresrätt efter en ombildning.

Hyresfastigheter som förvaltningsobjekt

Hyresfastigheter som befinner sig i ett förvaltningsskede, dvs. fastigheten är fullt utbyggd och nuvarande användning beräknas pågå under överskådlig tid, värderas normalt utifrån ett antaget avkastningskrav som en investerare kan ha vid köp av en specifik fastighet. Förenklat kan sägas att värdet är driftnettot (intäkter mins drift- och underhållskostnader minus skatt minus ev. tomträttsavgäld) kapitaliserat med ett direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet påverkas av var fastigheten är belägen, antaganden om framtida hyresutveckling och värdeförändring, framtida kostnader för drift- och underhåll, renoveringsbehov etc. För bostadsfastigheter kan generellt sägas att direktavkastningskraven är lägst i attraktiva innerstadsområden och högst i ytterstadens miljonprogramsområden. Exempelvis har AB Svenska Bostäder i bolagets beståndsvärdering 2006-12-31 antagit direktavkastningskrav som varierar mellan 2,25% och 6,50%. Enklare uttryckt innebär detta att ju mer en köpare är beredd att betala för en fastighet desto lägre blir direktavkastningskravet.

Följande enkla räkneexempel illustrerar dessa skillnader i värdet för två fiktiva fastigheter med samma driftnetto.

	<i>Järvaljuset 4</i>	<i>Söderpärlan 7</i>
Hyresintäkter	1 000 000 kr	1 000 000 kr
- Drift- och underhållskostn	500 000 kr	500 000 kr
= Driftnetto	500 000 kr	500 000 kr
Direktavkastningskrav	4,00%	2,00%
<u>Driftnetto</u>		
Direktavkastningskrav = Värdet	12 500 000 kr	25 000 000 kr

I noggrannare värderingar räknas ett kassaflöde över 5-10 år där driftnettot per år nuvärdeberäknas och sista årets driftnetto kapitaliseras med ett avkastningskrav som ger ett fastighetsvärde detta år som också nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Principen är densamma för alla hyresfastigheter, både kommersiella fastigheter och som i dessa fall bostadsfastigheter.

Som framgått ovan är det avgörande för en så kallad avkastningskalkyl hur driftnettot förväntas utvecklas över tiden, som i sin tur till största delen är beroende av hyresutvecklingen. Bostadshyrorna bestäms ytterst av det så kallade bruksvärdesystemet, som bland annat innebär att i första hand allmännyttans hyror skall vara vägledande för hyressättningen även i det privata hyresbeståndet. Hyresmarknaden kan därför sägas vara indirekt reglerad genom bruksvärdesystemet.

Även om man i Stockholm, inom ramen för bruksvärdesystemet, har kommit en bit på väg mot en mer lägesanpassad hyressättning, så är skillnaden stor mellan utgående hyror och betalningsviljan¹ för ett boende i attraktiva lägen.

Sammanfattningsvis kan sägas att värdet på en hyresfastighet som investeringsobjekt styrs av bruksvärdesystemets påverkan på hyrorna.

Bostadsrätter

Marknaden för enskilda bostadsrätter, liksom för småhus, är en fri marknad där priset för bostaden alltid avgörs av den som har den största betalningsviljan för just det saluförda objektet.

Försäljningar till bostadsrättsföreningar

Den fråga som många ställer sig är varför inte värdet av en hyresfastighet som skall ombildas till en bostadsrättsfastighet är lika med summan av bostädernas förväntade värde som bostadsrätter på den fria marknaden. Innan frågan besvaras finns anledning att redogöra för några av de lagregler som är tillämpliga för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

SFS 1982:352 (Lag om rätt till fastighetsförvärf för bildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt) ger hyresgästerna rätt att genom föreningsbildning och efter anmälan till inskrivningsmyndigheten få förköpsrätt till fastigheten om den ska säljas (hembudsförfarande). Två tredjedelar av hyresgästerna skall biträda en sådan intresseanmälan. Fastigheten får därefter inte säljas utan att den hembjudits till föreningen på villkor som säljaren anser rimliga. Tackar föreningen nej får fastigheten inte säljas till för säljaren sämre villkor utan nytt hembudsförfarande. De ombildningar som är aktuella inom Stockholms stads kommunala bostadsbolag är dock köperbjudanden som inte ur lagens synvinkel är att betrakta som hembud.

I bostadsrättslagen (SFS 1991:614), 9 kap. 19-21 §§, återfinns reglerna om hur beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall gå till. Bland annat finns krav på två tredjedels majoritet, av uthyrda lägenheter (vad gäller bostadshyresgäster skall de vara folkbokförda på adressen) för stämmobeslut om förvärf liksom krav på erforderligt beslutsunderlag (ekonomisk plan, besiktningsprotokoll etc.). I 4 kap 3 § stadgas att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge som ett hyresförhållande består.

Gällande lagstiftning ger således befintliga hyresgäster i en ombildningssituation exklusiv rätt att i föreningsform förvärva en bostadsfastighet. Därutöver är det oftast inte heller samtliga hyresgäster som vill och/eller kan vara med i ombildningen och därmed fortsätter hyra sin lägenhet av bostadsrättsföreningen med oförändrat besittningsskydd. Dessa fastigheter med

¹ I skrivelsen nämns att betalningsförmågan är en variabel vid värderingen. Detta är felaktigt eftersom det inte görs någon analys av hyresgästernas betalningsförmåga. Däremot är betalningsviljan, vilken i huvudsak styrs av fastighetens geografiska läge, avgörande för prissättningen av en hyresfastighet som skall ombildas till bostadsrätt. Två fastigheter med samma värdeår som är belägna i innerstaden respektive förorten är inte likvärdiga, inte ens inom ramen för bruksvärdesystemet.

hyreslägenheter kan därmed inte jämföras med marknadsvärdet för bostadsrättslägenheter. Dessutom innehåller ofta en fastighet lokaler för uthyrning vilka vanligtvis har ett lägre värde än bostadslägenheter.

Detta innebär att för en bostadsrättsförening under bildande, som exklusiv köpare i en ombildningssituation och med risken att få ett betalningsansvar för de lägenheter som inte ombildas, så finns inte den betalningsvilja för alla fastighetens kvadratmetrar som kan motsvara betalningsviljan för kvadratmetrarna i en styckevis försåld bostadsrätt på den öppna marknaden.

Vad är då ett rimligt pris för en fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt? Tillspetsad kan frågan formuleras enligt följande; Hur mycket av det värde som skapas genom att gå från ett indirekt reglerat avkastningsvärde på en hyresfastighet till ett på sikt fritt marknadsvärde på en bostadsrätt skall köparen, dvs. föreningen/bostadsrättsinnehavaren, respektive säljaren tillgodogöra sig?

Köparen har en exklusiv rätt att förvärva så länge köpeskillingen överstiger ett förväntat pris som investeringsobjekt (dvs. som fortsatt hyresfastighet). Betalningsviljan hos bostadsrättsföreningen (och den enskilde medlemmen) är i princip en funktion av hur mycket initial boendekostnadsökning man är beredd att acceptera mot att erhålla ett visst övervärde i bostadsrätten som senare kan realiseras eller användas för boendekarriär.

De värderingar som nu görs inför erbjudanden om ombildning i allmännyttan utgår ifrån en analys av hittills genomförda ombildningar av privatägda fastigheter (ortsprisanalys). Självklart görs i varje värdering en sällning så att ortsprismaterialet omfattar fastigheter som är någorlunda jämförbara med aktuell fastighet. Avgörande faktorer till exempel om det är äganderätt (fastighetsägaren äger tomtmarken) eller tomrätt, uthyrningsbar area, värdeår, hyresnivå, andel lokaler för uthyrning etc. Det måste förutsättas att de gjorda ombildningarna hos de privata fastighetsägarna har föregåtts av förhandlingar där parterna var och en från sitt håll söker nå fram till den balanspunkt som ges ett för bägge parter acceptabelt pris.

Koncernledningens synpunkter

Med hänvisning till ovanstående beskrivning av värderingsprocessen och prissättningen samt en intern analys av de erbjudanden som grundats på värderingar under år 2007 kan koncernledningen konstatera att det saknas grund för den kritik som framförs i skrivelsen.

Totalt har 52 föreningar fått erbjudanden grundade på externa värderingar fram till dagens datum. Priset för en fastighet avvek från värderingen och skälen till det högre priset var den höga produktionskostnaden i kombination med att ortsprismaterialet för nyare fastigheter är ganska begränsat. Därutöver har AB Svenska Bostäder med stöd av beslut i koncernstyrelsen 2007-06-11 fattat ett särskilt beslut om prissättningsprincip avseende fastigheter i Östberga. Skälet till denna avvikelse var Boverkets bristfälliga hantering av tillståndsprövningen år 2003 i enlighet med den delvis upphävda Allbolagen.

Avseende innerstaden ligger huvuddelen av priserna en bra bit över genomsnittet i förhållande till ortsprismaterialet. Detsamma gäller i huvudsak närförorterna. I de fall priset ligger under genomsnittet finns naturliga förklaringar som till exempel att fastigheten har ett sämre skick, vilket normalt kan utläsas genom att hyresnivån är lägre än genomsnittet. Det har gjorts få värderingar i ytterförorterna och de hamnar oftast under genomsnittet i ortsprismaterialet. Ett

skäl är att det saknas direkt jämförbart ortsprismaterial för ytterförorternas miljonprogramsområden och att de därför enligt direktiven snarare har värderats som förvaltningsobjekt.

Vad gäller skrivelsens uppgifter att fastighetsbolaget Wallenstam säljer fastigheter till bostadsrättsföreningar till ett pris som överstiger värdering med minst 10% har koncernledningen följande kommentarer.

Wallenstam är ett börsnoterat företag och följer de internationella redovisningsregler (IFRS) som gäller för sådana bolag. Enligt detta regelverk skall bland annat värdering av anläggningstillgångarna (fastigheterna) göras med viss regelbundenhet. Värdeförändringarna (hittills oftast värdeökningar) skall vid rapporttillfällena anges som orealiserade värdeökningar/minskningar. Börsbolagen gör således värderingar på fastighetsnivå med viss regelbundenhet under året. Vid värderingarna appliceras ett avkastningskrav på respektive fastighet som varierar utifrån de kriterier som nämnts ovan. I attraktiva lägen, och speciellt där bostadsrättsföreningar är bildade, tillämpas låga direktavkastningskrav för beräkning av fastighetsvärdet. Värderingen görs dock med viss säkerhetsmarginal så att inte orealistiska övervärden redovisas för aktiemarknaden.

Med det krav på transparens som gäller för börsnoterade företag så informeras hela marknaden om gjorda köp/försäljningar så snart en transaktion inträffat, oftast genom pressreleaser. Den jämförelse mellan aktuell köpeskilling och bolagets värdering som då vanligen redovisas gäller priset i förhållande till fastighetens värde enligt senaste rapporttillfälle. Köpeskillingen har vanligtvis överstigit den interna värderingen bland annat till följd av den snabba marknadsutveckling som hittills gällt i attraktiva områden.

De värderingar som Stockholms Stadshus AB låter göra inför en så kallad exklusiv försäljning till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening sker i första hand genom en analys av gjorda försäljningar till föreningar och skiljer sig därigenom från börsbolagens löpande beståndsvärderingar.

De av Wallenstam och andra privata säljare genomförda ombildningsförsäljningar ligger till grund för det värde som den anlitate värderingsfirman anger för den kommunägda fastigheten. Jämförelse görs då med sålda fastigheter som till läge, modernitetsgrad, byggår, lokalandel etc. motsvarar den fastighet som värderas. Objekt med bäst överensstämmelse väger naturligtvis tyngst i sådana ortsprisanalyser.

I de fall Wallenstams ombildningar finns med i ortsprismaterialet så utgår analysen ifrån den verkliga köpeskillingen (inkl. eventuella övervärden i förhållande till senaste internvärderingen). Ett exempel är just Familjebostäders fastighet Ormsaltaren 8 (Stomatolhuset på Södermalm). Fastigheten värderades till 27 132 kr/kvm och i ortsprismaterialet finns en fastighet på Kungsholmen, Safiren 8 (äganderätt, dvs. fastighetsägaren äger tomtmarken), som sålts till en bostadsrättsförening av Wallenstam för 29 946 kr/kvm. Ormsaltaren 8 är dock upplåten med tomträtt, men om den hade varit äganderätt hade priset sannolikt hamnat en bra bit över 30 000 kr/kvm. Nu blev värdet lägre eftersom fastighetsägaren måste erlägga en årlig tomträttsavgäld till Stockholms stad.

De kommunala bostadsbolagen gör också beståndsvärderingar inför varje bokslut, således senast per 2006-12-31. Värderingarna sker på fastighetsnivå med tillämpning av de avkastningskrav som branschen indikerar. Det totala värdet i beståndsvärderingarna

2006-12-31 avseende de fastigheter som erbjudits till bostadsrättsföreningar uppskattas till cirka 3,5 miljarder kronor. Det totala värdet av samtliga erbjudanden till bostadsrättsföreningar är cirka 4,2 miljarder kronor. Skillnaden mellan att sälja fastigheterna till annan fastighetsägare som förvaltningsobjekt respektive till bostadsrättsföreningar skulle kunna uppgå till 700 mkr bara avseende dessa 51 erbjudanden, dvs. bostadsbolagen erhåller högre köpeskilling vid exklusiv försäljning till bostadsrättsförening jämfört med att sälja fastigheter som förvaltningsobjekt. Koncernledningen vill uppmana till viss försiktighet avseende slutsatserna i denna jämförelse, men den visar helt klart att prissättningen avseende exklusiv försäljning till bostadsrättsföreningar inte ligger på en för låg nivå.

Avslutningsvis anser koncernledningen att det även under denna försäljningsprocess bör göras minst en extern uppföljning av prissättningen. Denna bör dock ske först under år 2008 när det finns ett bredare underlag. De föreningar som erbjuds förvärv har ju i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal, inkluderande ett pris.

Bilaga

Begäran av vice ordföranden Carin Jämtin (s) om extra styrelsemöte.