

Joachim Quiding
08-508 295 35

Skrivelse angående utbildningsdirektiv och värderingar

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att anse skrivelsen angående utbildningsdirektiv och värderingar av Carin Jämtin m.fl. (s) besvarad med detta utlåtande.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2007-05-06 att överlämna skrivelse angående utbildningsdirektiv och värderingar av Carin Jämtin m.fl (s) till koncernledningen för beredning (*bilaga*).

Carin Jämtin m.fl. begär i sin skrivelse att koncernledningen skall redovisa tillämpning av majoritetsregler för värderingar i direktiven avseende utbildning till bostadsrätter samt en redovisning av total prognostiserad kostnad för värderingarna.

Tillämpning av direktiven

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges principbeslut i ägardirektiven fastställde koncernstyrelsen 2006-12-11 direktiv avseende utbildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen. En mindre revidering av direktiven beslutades av koncernstyrelsen 2008-05-06. Av direktiven framgår att moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela utbildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och

utvärdera tillämpningen av direktiven. Koncernledningen ansvarar för den operativa ägarstyrningen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det innebär att det fortlöpande framkommer nya större och mindre viktiga frågeställningar om till exempel hur direktiven skall tolkas. En sådan frågeställning som hanterats av dotterbolagen i samråd med koncernledningen är tolkningen av vad som är att betrakta som nyproducerade fastigheter, vilka undantas från ombildning under fem respektive tio år efter färdigställande

Avseende den fråga som skrivelsen tar upp framgår att för bostadsrättsföreningar i ytterstaden gäller att värdering skall genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp. För bostadsrättsföreningar i innerstaden gäller bostadsrättslagens majoritetsbestämmelser för att värdering skall genomföras. Den specifika frågeställningen koncernledningen tog ställning till var vid vilken tidpunkt dessa formkrav skulle vara uppfyllda. Skälet till att ha dessa formkrav är att inte i onödan starta ombildningsprocesser där det inte finns några realistiska förutsättningar för att bostadsrättsföreningen skall tacka ja till ett erbjudande. Koncernledningen anser att det räcker med att uppfylla dessa krav då intresseanmälan lämnas in. Däremot måste ju givetvis minst två tredjedelar av hyresgästerna rösta ja på köpstämman för att bostadsrättsföreningens skall tacka ja till erbjudandet och förvärva fastigheten.

Kostnad för värderingar

I dagsläget har totalt cirka 620 intresseanmälningar, omfattande cirka 37 000 lägenheter, inkommit till bostadsbolagen. Ett antal av dessa intresseanmälningar har redan eller kommer att avslås eftersom till exempel stora delar av AB Stadsholmens fastighetsbestånd har ett stort kulturhistoriskt värde. Dessutom beräknas det inkomma nya intresseanmälningar, främst från ytterförorterna. Det är därför relativt svårt att prognostisera kostnaden för värderingar under mandatperioden. Varje värdering kostar i genomsnitt 28 000 kronor och genomförs 600 värderingar uppgår den totala kostnaden till 16,8 mnkr. Därutöver tillkommer bolagens administration och i vissa fall även kostnader för teknisk besiktning. Kostnaderna skall dock ställas i relation till försäljningsintäkterna. Bolagens realisationsvinster för de cirka 1 200 lägenheter som såldes till bostadsrättsföreningar under år 2007 uppgick till 1 065 mnkr.

Bilaga

Skrivelse angående ombildningsdirektiv och värderingar av Carin Jämtin m.fl. (s)