

Joachim Quiding
08-508 295 35

Friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslår följande.

1. Koncernledningens redovisning av vidtagna åtgärder med anledning av finanskrisen godkänns.
2. Koncernledningens redovisning av finanskrisens konsekvenser för värdering och prissättning godkänns.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Av direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen framgår att moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen 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.

Vid koncernstyrelsens sammanträde 2008-10-20 anmäldes och godkändes koncernledningens redovisade åtgärder med anledning av finanskrisen.

1. De föreningar som har fått erbjudanden och där betänketiden löper ut under hösten 2008 ges möjlighet till förlängning med två månader.
2. De föreningar som skall tillträda fastigheterna under hösten 2008 ges möjlighet att skjuta på tillträdet med två månader.
3. Inga nya erbjudanden fastställs på bostadsbolagens sammanträden i oktober.

Förlängd betänketid med sex månader

Eftersom det fortfarande råder mycket stor osäkerhet på finansmarknaden uppmanade koncernledningen bostadsbolagen förlänga betänketiden med ytterligare sex månader för samtliga erbjudanden den 12 november 2008. Den förlängda tidsfristen med sex månader omfattar även omfatta föreningar som har inplanerade tillträden. Den förlängda betänketiden skall ses som ett erbjudande. Därför finns det inget hinder för en bostadsrättsförening att genomföra en köpstämman och om majoritetskravet är uppfyllt, tillträda fastigheten.

Enligt nuvarande riktlinjer hyrs inte tomställda lägenheter ut till nya hyresgäster från och med den tidpunkt då bostadsrättsföreningen fått erbjudandet. Med anledning av att betänketiden nu kan uppgå till över ett år uppmanades bostadsbolagen att hyra ut tomställda lägenheter även under betänketiden.

Värdering och prissättning

Det rådande läget på finansmarknaden gör även att priser på fastigheter inte har kunnat fastställas på ett ansvarsfullt sätt under hösten 2008. Koncernledningens bedömning förhoppning är att bostadsbolagen skall kunna fatta beslut om nya erbjudanden efter årsskiftet 2008/2009.

Vilka effekter finanskrisen får för värdering och prissättning av fastigheter för erbjudanden till bostadsrättsföreningar är i dagsläget svårt att överblicka. Koncernledningens bedömning är dock att de förändrade externa förutsättningarna sannolikt kommer att innebära lägre prisnivåer i hela staden.

I dagsläget finns det drygt 150 erbjudanden om förvärv där värdering och prissättning genomförts före hösten 2008. Enligt nu gällande direktiv finns det inget utrymme för någon generell prissänkning med hänsyn till det förändrade marknadsläget och höjda räntor avseende befintliga erbjudanden. Däremot är koncernledningens bedömning att den förlängda betänketiden bör skapa bättre förutsättningar för många bostadsrättsföreningar att lösa de finansiella problemen.

Redan före finanskrisen inledde koncernledningen tillsammans med värderingsföretagen ett omfattande analysarbete av värderingar och prissättning i ytterförorterna. Skälet är att ortsprismaterialet är mycket begränsat både vad avser försäljningar till bostadsrättsföreningar som till andra fastighetsägare. Enligt direktiven skall i de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt. Analysen är ännu inte klar.

Ändrade direktiv

Vid koncernstyrelsens sammanträde 2008-10-20 beslutades att inga nya intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar i Innerstaden, Liljeholmen och Årsta registreras från och med 2008-11-01. Det har i samband med denna förändring av direktiven uppkommit några mindre frågeställningar som har hanterats av koncernledningen. Bland annat rör det föreningar i nyproducerade och nyrenoverade fastigheter vars femårsperiod löper ut under innevarande mandatperiod. Koncernledningens tolkning är att de föreningar som har fått besked om att

deras intresseanmälningar kommer att behandlas bör få ett erbjudande även om femårsperioden löper ut efter 2008-10-31.

Koncernledningen gavs vid koncernstyrelsens sammanträde 2008-10-20 i uppdrag att utreda vilka ytterligare stadsdelar i närförort som kan bli aktuella för koncernstyrelsens beslut om stopp för nya intresseanmälningar. Koncernledningen bereder denna fråga.