

Handläggare: Björn Lindstaf
E-post: bjorn.lindstaf@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 112

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Prövning av intresseanmälan gällande bostadsrättsförvärv

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Filippinern 1 att förvärva fastigheten Filippinern 1 avslås
2. Beslutet i ärendet förklaras omedelbart justerat.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

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

Av direktiven framgår att försäljning till bostadsrättsföreningar som inkommit med intresseanmälan efter 2011-07-01 endast får ske i stadsdelar i ytterstaden, samt i vissa stadsdelar som domineras av allmännyttiga bostäder.

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 intresseanmälan. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälan. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser”.

Ärendet

Brf Porthanen inkom 2008-02-04 med intresseanmälan om att få förvärva Filippinern 1 och Persern 1 på Porthansvägen 5-19 och 10-14 i Blackeberg. 2010-02-17 meddelade föreningen att man inte hade för avsikt att förvärva fastigheterna.

Brf Filippinern 1 inkom 2013-07-01 med intresseanmälan om att få förvärva fastigheten Filippinern 1 på Porthansvägen 5-19 i Blackeberg. Byggnaden som är uppförd 1952 och stambytt 2013 innehåller 30 bostadslägenheter och 5 lokaler.

Orsaken till att handläggningen av ärendet dessvärre har dragit ut på tiden beror på att omstruktureringen av bostadsbolagens fastigheter har blivit försenade med ett halvår. Ärendet skulle enligt reglerna egentligen ha avgjorts hos Svenska Bostäder eftersom fastigheten kommer att överföras till dem. För att i någon mån påskynda hanteringen har vi i samråd med Stockholms Stadshus AB valt att avgöra ärendet hos Stockholmshem.

Bostadsrättsföreningen uppger i sin intresseanmälan att 2/3 av hyresgästerna har ett intresse av att förvärva fastigheten. Av handlingarna framgår dock att flera av intresseanmälningarna är av äldre datum och att en del av intresseanmälningarna kommer från hyresgäster som har flyttat från fastigheten.

Stockholmshems synpunkter

Huvudregeln vad gäller försäljning till bostadsrättsföreningar är 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, inte kommer att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014.

Bakgrunden till regeln torde vara att man vill skapa en förutsägbarhet för både bolaget och för hyresgästerna. Ur bolagsperspektivet är det svårt att hantera vilka investeringar som ska göras i en fastighet efter det investeringsstopp som, av affärsmässiga skäl, inträder så fort en intresseanmälan kommit in. Detta blir mycket problematiskt om det hela tiden finns ett scenario att hyresgästerna ånyo ska kunna komma in med en förvärvsförfrågan.

Vid en samlad bedömning menar bolaget att det i det här fallet inte finns skäl att frånga regeln om att en fastighet endast ska få ett erbjudande.

Det finns tekniska problem med en försäljning av Filippinern 1. Fastigheten har en undercentral som försörjer Stockholmshems intilliggande fastighet Persern 1 med fjärrvärme. Fastigheten kommer också att sakna tvättstuga eftersom denna är belägen i Persern 1.

Stadsdelen uppvisar (2012), efter omfattande försäljningar av allmännyttigt bostadsbestånd, en jämn spridning mellan upplåtelseformerna med 1/3 av vardera allmännyttig hyresrätt, (31 %), privatägd hyresrätt, (36 %) och bostadsrätt (33 %).

Av dessa skäl föreslår Stockholmshem att Brf Filippinern 1 intresseanmälan avslås.