

Handläggare: Sverker Henriksson
E-post: sverker.henriksson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 114

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utredning om ägarlägenheter

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Utredningen om ägarlägenheter godkänns.
2. VD ges i uppdrag att tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder ta fram en strategi för bostäder med annan upplåtelseform.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Stockholmsshems har under 2013 haft uppdraget från kommunfullmäktige att "bygga ägarlägenheter i ett pilotprojekt om maximalt 50 lägenheter". Det är en ny upplåtelseform i Sverige som ännu inte har lett till någon omfattande nyproduktion. Stockholmshem har därför som ett första steg låtit konsultföretaget Evidens utreda förutsättningarna att bygga ägarlägenheter på olika delmarknader i Stockholm. Utredningen redovisades för bolagsstyrelsen den 3 oktober.

I oktober redovisades också finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad. I budgeten har direktivet omformulerats till att "utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i Söderortsvisionen". Systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder har samtidigt fått liknande ägardirektiv.

I detta ärende redovisas bolagets förslag till fortsatt arbete i enlighet med direktiven.

Ärendet

Stockholmshem ser generellt sett positivt på möjligheterna att öka variationen på regionens bostadsmarknad. Bolaget delar i stort de bedömningar som görs i konsultutredningen, där fördelarna med ägarlägenheter preciseras på följande sätt.

- Ytterligare en boendeform ger ökad valfrihet
- Direktäande innebär rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten
- Jämfört med bostadsrätten finns ingen förening som kan gå konkurs

Rapporten lyfter fram ett antal nackdelar eller skäl till att upplåtelseformen inte har varit en framgång på marknaden. De viktigaste skälen till detta är:

- Kräver stor andel eget kapital
- Oklart andrahandsvärde
- Okunskap om boendeformen hos marknaden och därmed ingen efterfrågan

Av rapporten framgår att det i attraktiva lägen i innerstaden finns en marknadsmässig potential att bygga ägarlägenheter inom t.ex. det befintliga fastighetsbeståndet. För närvarande finns förvaltningsmässiga problem till följd av att samfällighetslagen anger att en enskild medlems röstetal inte överstiga 20 procent av det sammanlagda röstetalet. En utveckling av ägarlägenheter i den här typen av lägen tycks därmed, enligt bolagets bedömning, som alltför riskfyllt för närvarande.

Konsulten har också studerat de marknadsmässiga förutsättningarna att bygga ägarlägenheter i yttre ytterstaden och därmed bidra till en ökad blandning av boende- och upplåtelseformer i sådana stadsdelar. Generellt sett framstår betalningsviljan som alltför låg för att kunna matcha nyproducerade ägarlägenheter, inte minst med tanke på att det krävs ett större kapital än vid bostadsrättsboende. Att bygga ägarlägenheter i yttre ytterstaden skulle därmed vara förenat med betydande risker för Stockholms hem.

Bolaget ser därmed inga förutsättningar att gå vidare med ett konkret byggprojekt i enlighet med årets ägardirektiv. Arbetet med att åstadkomma ökad variation på bostadsmarknaden är alltså prioriterat och bolaget avser att fördjupa samarbetet med systerbolagen och ta fram en gemensam strategi för andra upplåtelseformer. Denna aktiviteten ingår också i Stockholms hems affärsplan för 2014.

Bilagor

Konsultutredning om ägarlägenheter