

Bilaga 1, Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Beslutet har följande formulering;

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Ombildning kommer att erbjudas boende i stadsdelar inom det som definieras som ytterstad i stadens parkeringsstrategi, där hyresrätten är dominerande genom att den utgör 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. I de fall ombildningar innebär att dessa kriterier inte längre är uppfyllda kommer inga ytterligare ombildningar att tillåtas.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Rinkeby
Grimsta
Husby
Hökarängen
Rågsved
Hässelby Gård
Fagersjö
Skärholmen
Sätra
Bagarmossen
Västertorp

1. Ansvarsfördelning

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utforma generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget ansvarar för samordning av den övergripande informationsstrategin kring bostadsrättsombildning. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande och beslut om försäljning av bolagens fastigheter inom ramen för denna erbjudandeprocess fattas i bolagets styrelse. Styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger. I avtalet definieras villkoren för försäljning som pris och övriga villkor för att försäljningen ska genomföras.

Erbjudandeprocessen är öppen till och med den 31 december 2019.

Inom den tiden ska de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening. Föreningen och de boende ska också, inom samma tid, ha lämnat en komplett skriftlig intresseanmälan avseende förvärv av fastigheten för ombildning till bostadsrätt.

Av intresseanmälan ska framgå att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten skriftligen undertecknat en individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

Intresseanmälan granskas av bostadsbolaget. Först när intresseanmälan är komplett och godkänd av bostadsbolaget utförs en värdering av den aktuella fastigheten.

Efter genomförd värdering av fastigheten tar bostadsbolagets styrelse ställning till om ett erbjudande ska lämnas till föreningen eller inte samt beslutar om de huvudsakliga villkor som ska gälla för en eventuell försäljning.

Om beslut fattas att lämna ett erbjudande till en förening ska denna tillställas ett skriftligt erbjudande innehållande de huvudsakliga villkor som gäller för försäljningen, bl a köpeskillingen.

De föreningar som erbjuds förvärv har därefter under tre månader, med möjlighet att hos bostadsbolaget begära förlängning med ytterligare tre månader, möjlighet att tacka ja eller nej till erbjudandet.

Under den i föregående stycke angivna tiden ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och s k köpestämman enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen hållas. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpestämmorna.

För att fastigheten ska överlåtas till föreningen krävs att bostadsrättslagens krav om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har röstat för förvärv vid en köpestämma. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Överlåtelsen ska vidare villkoras av att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten har för avsikt att ombilda sin lägenhet. Detta ska visas genom uppvisande av förhandsavtal mellan föreningen och de bostadshyresgäster som tecknat sig för lägenheten. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten. Förhandsavtalen ska granskas av bostadsbolaget inför en eventuell överlåtelse av fastigheten till föreningen.

3. Värderingar

Värderingar utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag och medverka vid besiktningar.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska 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.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. Det pris som sätts baseras på den genomförda värderingen. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd i angivna områden enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter med särskilda omständigheter som undantas från försäljning. Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2009-03-31 undantas under tio år. På samma sätt undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under tio år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Moderbolaget har i uppdrag att i samarbete med bostadsbolagen analysera och forma riktlinjer inför beslut om fastigheter i bolagens bestånd som kan vara aktuella att undanta från erbjudandeprocessen där bedömning får ske i varje enskilt fall. Det kan avse fastigheter med synnerligen stort kulturhistoriskt värde, fastigheter innehållande kommunal service, fastigheter som medför förlust vid försäljning och fastigheter som är för komplicerade att skilja från andra fastigheter. Föreningar som definieras som oäkta föreningar tillåts inte att förvärva.

6. Information

Moderbolaget får i uppdrag att på en övergripande nivå samordna informationen till berörda boende om möjlighet till ombildning till bostadsrätt.

Gemensamma informationsmaterial och mallar för erbjudanden, avtal, styrelsebeslut och annat skriftligt avtal ska tas fram av Stockholms Stadshus AB och användas av bolagen