



Kontaktperson
Ulla Skough
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 81

Till
Marknämnden 2006-02-16

**Ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Saffransbullen 3 i Sköndal.
Yttrande till hyresnämnden.**

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att

1. inte avstyrka Stentrappan Fastighet AB:s ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Saffransbullen 3.
2. omedelbart justera beslut i detta ärende med hänsyn till att yttrande ska avges till hyresnämnden senast den 22 februari 2006.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Stentrappan Fastighets AB har förvärvat fastigheten Saffransbullan 3, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Marknämnden har beslutat att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Stentrappan Fastighets AB har därefter sökt förvärvstillstånd och hyresnämnden har begärt stadens yttrande över förvärvarens ansökan.

Kontoret anser att Stentrappan Fastighets AB:s syfte är att förvalta fastigheten långsiktigt och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Kontoret anser vidare att förvärvaren kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Kontoret föreslår att marknämnden till yttrande till hyresnämnden inte avstyrker Stentrappan Fastighets AB:s ansökan.

Utlåtande

Bakgrund

Stentrappan Fastighets AB har till staden anmält att bolaget har förvärvat fastigheten Saffransbullen 3 i Sköndal. Enligt köpekontrakt den 28 april 2005 överlåter Karin Magnusson fastigheten Saffransbullen 3 på Stentrappan Fastighets AB för 21 000 000 kronor.

Marknämnden beslutade den 1 september 2005 att inte utöva förköpsrätten men att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet.

Motivet var att närmare utreda bolagets avsikt med förvärvet och om bolaget och dess ägare kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Sedan hyresnämnden förelagt bolaget att ansöka om förvärvstillstånd har sådan ansökan inkommit till nämnden, som översänt den till staden för yttrande. Detta ska ha inkommit till hyresnämnden senast den 22 februari 2006.

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Saffransbullen 3, med adress Bagarfruvägen 14-28 i Sköndal, är bebyggd år 1953 med ett flerbostadshus. Enligt stadens byggnadsregister inrymmer byggnaden 35 bostadslägenheter jämte lokaler. Lägenheternas bruksarea (BRA) är 2764 m². Taxeringsvärdet är 14 246 000 kronor. Köpeskillingen är cirka 1,4 gånger så stor som taxeringsvärdet och motsvarar 7 633 kronor per m² BRA.

Sökanden

Anders Söderlind och Anders Fridell förvärvade hälften var av aktierna i Modatex-Weinberg AB den 7 april 1995. Bolagets firmanamn ändrades senare till Stentrappan Fastighets AB. Bolaget ägde tomträtten till fastigheten Hoppspindeln 2 (Olaus Magnus väg 44-48) i Hammarbyhöjden. Bolaget förvärvade mellan 1995-1999 tomträtterna till fastigheterna Vattenspindeln 2 (Thunbergsgatan 20-26) och Hoppspindeln 3 (Thunbergsgatan 7-9) i Hammarbyhöjden samt fastigheten Oljan 23 (Åsögatan 190) på Södermalm. Tomträtten till fastigheten Vattenspindeln 2 såldes till en bostadsrättsförening den 10 december 2004.

Stentrappan Fastighets AB:s styrelse utgjordes av styrelseledamot Anders Fridell och styrelsesuppleant Anders Söderlind fram till den 7 oktober 2005 då Anders Söderlind sålde sina aktier i Stentrappan Fastighets AB till Anders Fridell. Efter försäljningen är Anders Fridell ensam ägare i bolaget och styrelsen utgörs av styrelseledamot Anders Fridell och styrelsesuppleant är Anneli Fridell Pam, firman tecknas av styrelsen.

Anders Fridell äger privat två bostads hyreshus i Hammarbyhöjden. Tomträtten till fastigheten Myran 1 (Strahlenbergsgatan 21-25) förvärvades den 1 juli 1999 och tomträtten till fastigheten Majbaggen 1 (Strahlenbergsgatan 16-20) förvärvades den 26 februari 2003 av Stenporten Fastighets AB.

Anders Fridell har också varit delägare i Stenporten Fastighets AB via Stentrappan Fastighets AB. Stenporten Fastighets AB äger tomträtten till fastigheten Sandjägaren 2 (Nathorstvägen 27-31) i Hammarbyhöjden sedan den 7 april 2000.

Förvärvarens lämplighet

För nu aktuellt förvärv gäller att förvärvstillstånd ska vägras

- 1) om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
- 2) om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han ska förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
- 3) om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller
- 4) om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten

Om förvärvaren är en juridisk person får bestämmelserna tillämpas på den eller de fysiska personer som är ägare till eller har ett väsentligt inflytande över bolaget.

Punkt 1

Enligt denna punkt ankommer det på sökanden att på ett övertygande sätt visa att han har praktiska och särskilt ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten.

Kontoret har inte funnit någon anledning att avstyrka ansökan under denna punkt.

Punkt 2

För att avsikten med förvärvet ska kunna bedömas ska förvärvaren enligt förordningen om tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. bland annat uppge vad han äger eller har ägt för fast egendom, som är taxerad som hyreshusenhet, samt aktier och andelar i bolag, som äger eller har ägt sådan egendom. Kravet på att sökanden ska göra sannolikt att hans syfte med förvärvet är att förvalta fastigheten avser bland annat att förebygga spekulation i hyresfastigheter och hindra att sådana fastigheter till nackdel för hyresgästerna ofta byter ägare. Sökanden måste således i allmänhet visa att hans syfte vid förvärv av fastighet eller av delar i bolag, som äger hyresfastighet, är att förvalta fastigheten långsiktigt.

Kontorets avsikt var att utreda syftet med det nu aktuella förvärvet med tanke på delägaren Anders Söderlinds tidigare agerande på fastighetsmarknaden. Familjen Söderlinds ägda Rådmania AB förvärvade mellan 1992-1999 sammanlagt 14 flerfamiljshus i Stockholm. Nio av husen avyttrades till bostadsrättsföreningar och två hus såldes till en privatvärd. Idag äger bolaget endast 3 flerbostadshus i Hammarbyhöjden.

Det kan också nämnas att Rådmania AB anmälde till staden den 26 februari 2003 att bolaget hade förvärvat tomträtten till fastigheten Sandjägaren 2 av Stenporten Fastighets AB. Stenporten Fastighets AB ägdes då 50 % av Rådmania AB och 50 % av Stentrappan Fastighets AB. Gatu- och fastighetsnämnden påkallade hyresnämndens prövning av förvärvet den 27 maj 2003. Motivet då var att granska om förvärvarens avsikt var att förvalta

fastigheten långsiktigt med tanke på de tidigare fastighetsförsäljningar som Rådmania AB hade genomfört. Samtidigt ville kontoret också utreda om det kan anses att bolaget kan komma att iaktta god sed i hyresförhållanden och om bolagets styrelse och dess ägare kan anses vara lämpliga från allmän synpunkt att inneha flerbostadshus.

När hyresnämnden kallade parterna till förhandling den 10 februari 2004, vägrade Anders Söderlind att svara på frågor och han återkallade ansökan.

Den 18 oktober 2005 anmäldes till staden att Anders Söderlind hade sålt 50 % av aktierna i Stentrappan Fastighets AB till Anders Fridell enligt köpeavtal den 7 oktober 2005. Aktieförsäljningen godkändes i marknämnden den 15 december 2005. Det kan också nämnas att Anders Fridell samtidigt avvecklade sitt delägarskap i Stenporten Fastighets AB. Eftersom ägarförhållanden har ändrats under ärendets gång finns det inte längre tveksamheter att ifrågasätta den nuvarande ägarens avsikt med förvärvet.

Kontoret föreslår att ansökan inte ska avstyrkas under denna punkt.

Punkt 3

Enligt denna punkt ska sökanden antas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Det innebär bl.a att han ska ha goda relationer med hyresgäster.

Kontorets avsikt var att granska om delägaren Anders Söderlind iakttar god sed i hyresförhållanden eftersom den tidigare gjorda utredningen enligt kontoret hade visat att familjen Söderlinds ägda bolag Rådmania AB inte hade följt överenskommelsen om bostadsanvisning. Kontoret ansåg att genom underlåtenheten att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsvisning det kan antas medföra att sökanden även i andra avseenden inte iakttar god sed i hyresförhållanden.

På grund av att Anders Söderlind inte länge är delägare i bolaget och att han även har utrett ur bolagets styrelse, anser kontoret att det inte längre finns tillräckliga skäl att avstyrka ansökan enligt denna punkt och föreslår att ansökan inte avstyrks.

Punkt 4

Enligt denna punkt får sökanden eller den som får anses ha ett väsentligt inflytande över sökanden inte vara dömd för exempelvis skattebrott eller ha samröre med ekonomisk brottslighet, inte följt väsentliga bestämmelser i byggnadslagstiftningen eller vara misskötsam med skatter och avgifter exempelvis vara restförd i allmänna mål hos kronofogden eller vara skönstaxerad.

Kontoret har inte funnit skäl att avstyrka ansökan under denna punkt.

SLUT.