

Tillhör punkt 10 på dagordningen
till styrelsesammanträde med
AB Stadsholmen 2007-02-22

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1 Inkomna intresseanmälningar

I dagsläget (per 2007-02-07) har Svenska Bostäder totalt fått in 114 st intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt, varav 47 avser fastigheter i Stadsholmen, se bifogad lista bilaga 1. Samtliga intresseanmälningar i Stadsholmens fastigheter avser fastigheter i innerstaden och 35 st är ännu inte kompletta.

Intresseanmälningarna i Stadsholmen fördelar sig enligt följande:

Kompletta intressanmälningar:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Lägenheter		Lokaler	
			Antal	Yta (m ²)	Antal	Yta (m ²)
Blå	10	11	146	9 866	42	3 174
Grön	2	2	16	1 208	3	92
Summa:	12	13	162	11 074	45	3 266

Icke kompletta intressanmälningar:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Lägenheter		Lokaler	
			Antal	Yta (m ²)	Antal	Yta (m ²)
Blå	28	46	247	18 416	106	9 583
Grön	7	12	131	9 259	36	2 850
Summa:	35	58	378	27 675	142	12 433

Sammanlagt Stadsholmen:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Lägenheter		Lokaler	
			Antal	Yta (m ²)	Antal	Yta (m ²)
Blå	38	57	393	28 282	148	12 757
Grön	9	14	147	10 467	39	2 942
Summa:	47	71	540	38 749	187	15 699

* ett antal intresseanmälningar avser fler än en fastighet

2 Koncernstyrelsens direktiv

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade 2006-12-11 om direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de kommunala bostadsbolagen. Direktiven omfattar ansvarsfördelning mellan moderbolaget och dotterbolagen, hantering i dotterbolagen, värderingar, försäljningspris, hantering av särskilda fastigheter mm. (Direktiven anmäldes vid styrelsesammanträdet 2006-12-19).

Dotterbolagen har det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Bolagen registrerar och granskar inkomna intresseanmälningar för att se att de är korrekta och kompletta. I korthet innebär direktiven att föreningen skall vara registrerad hos Bolagsverket och att det finns erforderlig majoritet bland hyresgästerna. För innerstaden gäller 2/3-dels majoritet och för ytterstaden 40 %. (Observera att detta gäller för att föreningen ska få ett erbjudande. För att förvärvet ska kunna genomföras krävs alltid 2/3-dels majoritet.)

I direktiven sägs bl.a. följande när det gäller speciella fastigheter;

”I framförallt AB Stadsholmens fastigheter har det gjorts varsamma och mycket kvalificerade renoveringar. Någon försäljning av dessa renoverade objekt är ej aktuell. Det kan dock även i Stadsholmens bestånd finnas fastigheter utan större kulturhistoriskt värde. Dessa bör kunna avyttras till bostadsrättsföreningar. Detta får avgöras i varje enskilt fall. Vid värderingen skall även nedlagda kostnader för renoveringar vägas in.”

Mot bakgrund av detta kommer Stadsholmens styrelse ta ställning till om erbjudande ska lämnas eller inte i varje enskilt fall (se vidare nedan under punkt 3).

När det beslutats att ett erbjudande ska lämnas beställs enligt direktiven värderingar av moderbolaget (Stockholm Stadshus AB) efter avrop från dotterbolagen. När värderingen är genomförd fattar dotterbolagsstyrelsen beslut om att erbjuda fastigheten till försäljning. När bostadsrättsföreningen fått sitt erbjudande har den tre månader på sig att besluta sig om köp. Denna tidsfrist kan, efter ansökan, förlängas i ytterligare tre månader.

3 Förslag till hanteringsordning

Utöver de övergripande ramar för arbetet som anges i koncernstyrelsens direktiv behövs internt inom bolaget en mer detaljerad ordning för hanteringen av inkomna intresseanmälningar och rapportering till Stadsholmens styrelse och Stockholm Stadshus AB. Nedanstående förslag har tagits fram inom Stadsholmen och har under hand förankrats med Stockholm Stadshus AB.

Inkomna intresseanmälningar granskas för att se om de är korrekta och kompletta. Om de inte är det skickas ett brev till föreningen med begäran om komplettering. För kompletta intresseanmälningar utses en handläggare. Detta görs vid regelbundna genomgångar. På grund av den stora mängden inkomna intresseanmälningar kan det finnas kompletta ärenden där tills vidare ingen handläggare utses. Det stora antalet anmälningar gör det nödvändigt med personell förstärkning på handläggarsidan. Stockholm Stadshus AB biträder Svenska Bostäder och Stadsholmen i en pågående rekryteringsprocess.

En utredning av respektive fastighets förutsättningar för en försäljning genomförs, exempelvis om fastigheten har försörjnings- eller förvaltningsmässiga samband med andra fastigheter eller om det finns fastighetsbildningsfrågor eller andra juridiska frågor som påverkar en försäljning.

För att kunna göra en bedömning av de kulturhistoriska aspekterna kommer ett yttrande från Stadsmuseet att inhämtas för varje enskild fastighet. Detta skickas till respektive förening som, inom förslagsvis fyra veckor, får möjlighet att yttra sig över Stadsmuseets skrivelse. (I vissa fall kan det bli aktuellt att inhämta ytterligare yttranden från någondera part.) Båda dessa yttranden kommer att bifogas beslutsunderlaget till styrelsen. Dessutom kommer Stadsholmen göra en sammanfattande beskrivning av fastigheten och de övriga aspekter som kan påverka en försäljning.

Med ovanstående som bakgrund tar Stadsholmens styrelse beslut om huruvida den aktuella fastigheten ska erbjudas till försäljning eller inte.

Om styrelsen beslutar att erbjudande ska lämnas avropar handläggaren värdering, tar fram handlingar och underlag för värderingen, deltar i besiktningar samt samordnar arbetet inom Stadsholmen i varje försäljningsärende. När värderingen är klar tas förslag till erbjudande fram för beslut i Stadsholmens styrelse.

När styrelsen fattat beslut om villkoren i erbjudandet tar handläggaren fram förslag till köpeavtal och övriga handlingar och skickar dessa till föreningen. I de fall föreningen senare accepterar erbjudandet samordnar handläggaren arbetet i samband med kontraktsskrivning och tillträde.

Arbetet med intresseanmälningar och försäljningar kommer att avrapporteras löpande till Stadsholmens styrelse.

4 Kulturhistorisk bedömning

Stockholms Stadsmuseum har inventerat och kulturhistoriskt klassificerat samtliga äldre fastigheter i innerstaden och ett antal särskilt intressanta områden/ objekt i ytterstaden. Alla klassificerade byggnader åsätts en av tre klasser;

- Blå som betecknar byggnad eller bebyggelseområde som uppfyller de kulturhistoriska kraven för byggnadsminnesmärken (högsta klassen).
- Grön som betecknar byggnader eller bebyggelseområden särskilt värdefulla ur miljömässig, konstnärlig, kulturhistorisk eller historisk synpunkt
- Gul som betecknar bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och /eller av visst kulturhistoriskt värde.

En mer ingående beskrivning av hur och på vilka grunder Stadsmuseet gör sina bedömningar framgår av bifogat dokument från Stadsmuseet, se bilaga 2.

5 Tillståndsprövning

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag måste dessa bostadsföretag ha tillstånd från Länsstyrelsen för att sälja en fastighet. Tillstånd lämnas inte om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror efter försäljningen inte kommer att få ett

tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna eller i hyresförhandlingar.

I en promemoria från Finansdepartementet föreslås att dessa regler ska upphävas vid halvårsskiftet 2007. Enligt besked från Stockholm Stadshus AB ska dotterbolagen inte ansöka om tillstånd enligt ovanstående regler utan invänta att reglerna upphävs. Av detta skäl har inte ett eventuellt tillståndsförfarande tagits med i förslaget till hanteringsordning. Skulle reglerna inte upphävas får hanteringsordningen kompletteras på denna punkt.

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna i ärendet föreslagen hanteringsordning

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Vällingby den 7 februari 2007

Sven Belfrage