

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

Begäran om extra erbjudandetid i ombildningsärende

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar att inte bevilja extra erbjudandetid avseende förvärv av fastigheten Bredsand 1 i Kärrtorp.

Vällingby den 22 april 2014

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bredsand 1 erbjöds, efter beslut av styrelsen den 12 september 2013, att förvärva fastigheten Bredsand 1 med adress Arkövägen 8-28 i Kärrtorp för 79 mnkr (18 105 kr/kvm). Fastigheten innehåller 67 lägenheter och 8 lokaler. Erbjudandetiden löpte ut den 16 mars 2014 efter sedvanlig erbjudandetid på 3+3 månader. Föreningen har inte uppnått tillräcklig majoritet för ett förvärv. Bostadsrättsföreningens ordförande inkom den 14 april 2014 med begäran om extra erbjudandetid för att kunna genomföra ytterligare en köpstämman.

Ombildningsprocessen

Ombildningsprocessen avseende Bredsand 1 har kännetecknats av starka motsättningar mellan dem som vill ombilda och dem som vill vara kvar som hyresgäster hos Svenska Bostäder. Det finns beskyllningar om hot och otillbörliga påtryckningar från bäge sidor.

Vid ett tillfälle polisanmälde en ombudsman på Hyresgästföreningen två styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningen för ofredande, rån och misshandel. Polisutredningen lades senare ned. Företrädare för bostadsrättsföreningen hävdar att Hyresgästföreningen spridit vilseledande information om föreningens ekonomiska plan mm.

Bostadsrättsföreningen genomförde tre försök till köpstämmor utan att tillräcklig majoritet uppnåddes (9 december 2013, 22 januari samt 5 februari 2014). Först vid det fjärde försöket, den 13 mars 2014, uppnådde föreningen, enligt egen uppfattning, tillräcklig majoritet för köp.

Vid granskning av handlingarna från stämman den 13 mars 2014 underkände Svenska Bostäder rösterna för tre av lägenheterna av följande skäl:

Lägenhet 1: Det finns två hyresgäster på hyreskontraktet och då ska bägge biträda förvärvet för att rösten ska vara giltig. Protokollet anger felaktigt att båda varit närvarande vid stämman. En av dem var dock inte närvarande och hade inte lämnat fullmakt till någon annan att rösta.

Lägenhet 2: En fullmakt var ställd till en person som inte var närvarande vid stämman och det fanns ingen giltig transport av fullmakten till ny fullmaktstagare.

Lägenhet 3 (lokal): Det finns två hyresgäster på hyreskontraktet. En av dem hade ställt en fullmakt till en person som enligt stadgarna inte var behörig att vara fullmaktstagare vid stämman. Det fanns inte någon giltig transport av fullmakten. Den andra hyresgästen röstade inte, varken personligen eller via fullmakt.

Bostadsrättsföreningen hävdar att Bostadsrättslagen medger s k presumtion om samtycke, vilket innebär att om det är flera hyresgäster på ett kontrakt ska man utgå ifrån att de är överens. Det skulle därmed räcka att en av samhyresgästerna röstar på stämman. Enligt Svenska Bostäders uppfattning är sådan presumtion inte tillämplig vid beslut om förvärv av fastighet för ombildning till bostadsrätt. I förarbetena och kommentaren till Bostadsrättslagen anges att om flera hyresgäster hyr en lägenhet gemensamt, måste samtliga hyresgäster i lägenheten biträda beslutet för att deras lägenhet skall räknas med. Under alla omständigheter har bostadsbolagen i Stockholm alltid krävt att om det är flera hyresgäster på ett kontrakt ska samtliga rösta, personligen eller genom fullmakt, för att rösten ska räknas. Information om detta finns för övrigt tillgänglig på stadens webbplats om bostadsrättsombildningar, "BildaBostad".

Svenska Bostäder har meddelat bostadsrättsföreningen och berörda hyresgäster att tillräcklig majoritet för köp inte har uppnåtts och att Svenska Bostäders hantering av försäljningsärendet är avslutad.

Bostadsrättsföreningens ordförande inkom den 14 april 2014 med en begäran om extra tid för att rätta till de formella bristerna och genomföra ytterligare en köpstämman. Han uppger sig ha förståelse för om Svenska Bostäder vill justera priset eftersom det gått lång tid sedan erbjudandet lämnades.

VD:s bedömning

Enligt koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter är erbjudandetiden i normalfallet tre månader med möjlighet till förlängning till sex månader. Tidsfristerna följer reglerna för hembud i Ombildningslagen. Den tidsmässiga begränsningen är väl motiverad mot bakgrund av förvaltningsmässiga aspekter och den ovisshet en ombildningsprocess innebär för berörda hyresgäster. Enligt min bedömning saknas skäl att bevilja extra erbjudandetid för Brf Bredsand 1.
