

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se

2005-03-15

Till
Bromma stadsdelsnämnd
Gatu- och fastighetsnämnden

Riksby koloniområde, fråga om återförsäljning av kolonistugor (gemensamt med Bromma stadsdelsnämnd)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Bromma stadsdelsnämnd och gatu- och fastighetsnämnden godkänner det bilagda förslaget till försäljningsavtal.

Bertil Östberg

Göran Gahm
tf

SAMMANFATTNING

Staden har hittills motsatt sig friköp av 42 kolonistugor i Riksby koloniområde. De har inlösts inför utbyggnad av den numera inaktuella Huvudstaleden och senare blockuthyrts till koloniföreningen. Den vidareupplåter i sin tur stugorna till sina medlemmar. Det medför problem vad gäller underhåll och upprustning av stugorna.

Skälet till stadens avvisande hållning är att försäljning av tillbehör till fastighet enligt jordabalken inte gäller mot tredje man – om staden t ex skulle gå i konkurs kan en borgenär återvinna stugorna. De praktiska olägenheterna med uthyrningen är dock så stora att förvaltningarna föreslår försäljning. Enligt avtalsförslaget är priset per stuga 50.000 kr eller totalt 2.080.000 kr. Ärendet väntas behandlas av expertrådet 050329.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I samband med planerna för Huvudstaledens utbyggnad löste staden in 42 kolonistugor inom Riksby koloniområde i början på 1970-talet. De uthyrdes därefter till kolonisterna. ”Hyrstugorna” hade ursprungligen varit upplåtna med tomträtt.

1988 förvandlades hyresavtalen till en s k *blockuthyrning* till föreningen som i sin tur hyrde ut stugorna till kolonisterna. Numera är stadsdelsförvaltningen hyresvärd.

Eftersom de inlösta kolonistugorna inte erfordras för ledens utbyggnad, som f n saknar aktualitet, har man från enskilda kolonister och från föreningen

vid ett flertal tillfällen yrkat att stugorna skulle återsäljas till kolonisterna. Stadsdelsnämndens avtal med föreningen innebär att ansvaret för underhållet av stugorna åvilar föreningen. Detta ansvar förs sedan vidare i avtalet mellan föreningen och de enskilda kolonisterna. I praktiken har avtalsförhållandet inneburit att stugorna inte underhållits och flera av dem närmast förfallit..

Frågan har behandlats av fastighetsnämnden 1991-06-18 och gatu- och fastighetsnämnden 1997-11-04. Då avvisades försäljning av stugorna. Skälet var att försäljning av lös egendom på egen mark enligt jordabalken inte är giltigt gentemot tredje man. Stugorna utgör tillbehör till resp fastigheter. Staden har haft som princip att inte genomföra sådana försäljningar.

Föreningen har 2004-03-01 återkommit med en framställning till Bromma SDN där man hävdar att staden kan sälja stugorna som lös egendom (bil 1). Andra problem med hyresförhållandet påtalas också. Förvaltningarna har inhämtat yttrande från juridiska avdelningen (bil 2) och anför följande.

Förvaltningarnas synpunkter

Enligt juridiska avdelningens yttrande innebär försäljning ett orent rättsförhållande. Om staden t ex skulle gå i konkurs kan en borgenär återvinna stugorna. Möjligen kan oklarhet uppstå vad gäller fastighetsskatt m m. Förvaltningarnas principiella invändningar kvarstår.

Samtidigt ser förvaltningarna inga sakliga skäl för att motsätta sig försäljning. Risken för att kommunen går i konkurs får bedömas som obefintlig. Den belånar heller inte sina fastigheter. Olägenheterna med hyresförhållandet är så stora för föreningen och för kolonisterna – en del stugor har närmast förfallit - att försäljningen, trots det som ovan sagts, bör genomföras. Självfallet bör köparna upplysas om komplikationerna vid försäljningen.

Ett förslag till köpeavtal (bil 3) har upprättats. Förslaget innebär att varje stuga i genomsnitt kostar 50.000 kr. Värdering av kolonistugor måste utgå från den priskontroll enligt kolonirörelsens mallar som tillämpas för att lotterna inte ska handlas för marknadspris.

Föreningen har genomfört värdering enligt mallen av 14 stugor i ett representativt urval. Eftersom underhållet är eftersatt landar man i ett genomsnittsvärde av ca 37.000. Gatu- och fastighetskontoret anser för sin del inte att man bör göra avdrag för eftersatt underhåll vid friköp när det är köparen – f d hyresgästen – som haft ansvar för detta och anser att det rätta priset bör vara ca 60.000 kr. Vid förhandlingar har föreningen dock enträget hävdade att ett pris av 60.000 kr inte klaras av många av kolonisterna. Kontoret föreslår därför att man ska godta en prisnivå av 50.000 kr/stuga i genomsnitt eller totalt 2.080.000 kr. Kontoret föreslår också att man ska godta en uppskjuten inbetalning av 500.000 kr av detta belopp m h t svårigheterna att belåna de stugor som föreningen inte omedelbart kan vidareförsälja till resp kolonist. Avtalsförslaget är också villkorat förutom av de båda nämndernas också av koloniföreningens årsmötes beslut.

Förvaltningarnas förslag

Förvaltningarna föreslår att nämnderna godkänner föreliggande avtalsförslag.

SLUT