



Christer Starkenberg
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 80
christer.starkenberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

**Hovrätten avslår överklagat beslut att vägra tillstånd till förvärv
av tomträtten till fastigheten Holaveden 1 i Traneberg.**

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Hyresnämnden har vägrat Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening tillstånd att förvärva tomträtten till fastigheten Holaveden 1, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Sedan beslutet överklagats har Svea hovrätt beslutat avslå överklagandet.

Bakgrund

Marknämnden beslutade den 26 januari 2006 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Sverbe Förvaltning Ekonomisk förenings ansökan om tillstånd till förvärv av tomträtten till fastigheten Holaveden 1. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus, som har adress Hallebergsvägen 26 och 28 i Traneberg.

Kontoret ansåg att föreningen inte hade gjort sannolikt att den hade för avsikt att långsiktigt förvalta tomträtten. Kontoret ansåg vidare att föreningens ägare kunde antas ha underlåtit att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Detta kunde medföra att föreningen och dess medlemmar även i andra avseenden inte kunde förväntas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämnden har vägrat Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening tillstånd till förvärvet. Skälet är att föreningen inte anses ha visat att syftet med förvärvet är att förvalta tomträtten. Hyresnämnden anser att omständigheterna kring det nu aktuella förvärvet är sådana att det inte kan anses vara förenligt med lagens krav att förvärvarens syfte är att förvalta tomträtten. Vidare anser hyresnämnden att föreningen inte kan antas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Hyresnämnden finner att Bertil Svahn, som har ett väsentligt inflytande över föreningen, inte har lämnat någon ledigbliven bostadslägenhet till förmedling enligt den överenskommelse som finns mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Det har inte lämnats någon godtagbar förklaring till varför ledigblivna lägenheter inte lämnats till förmedling enligt överenskommelsen. Enligt denna rekommenderas medlemmarna att följa överenskommelsen. Det har i rättspraxis ansetts att den fastighetsägare som illojalt åsidosätter rekommendationen inte iakttar god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämndens beslut överklagades.

Hovrättens beslut

Svea hovrätt har den 28 februari 2007 avslagit föreningens överklagande. Beslutet bifogas här.

Hovrätten prövar frågan om Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening kan förväntas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Hovrätten konstaterar att vad som framkommit om denna fråga inte föranleder hovrätten att göra någon annan bedömning än den hyresnämnden gjort. Eftersom detta är tillräckligt skäl för att inte medge tillstånd behöver hovrätten inte ta ställning till frågan om föreningen kan antas ha för avsikt att långsiktigt förvalta tomträtten.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret konstaterar att hovrätten och hyresnämnden i sin bedömning

utgår från den rättspraxis, som kontoret åberopat. Nämligen att, som i detta ärende, underlåtenheten att lämna lägenheter till förmedling av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB enligt gällande praxis anses medföra att det kan antas att förvärvaren även i annat avseende inte kan förväntas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Vilket medför att förvärvstillstånd ska vägras på denna grund.

Eftersom hovrättens beslut inte kan överklagas är förvärvet nu ogiltigt. Säljaren, Sverbe Förvaltning AB, är således åter ägare av tomträtten till fastigheten Holaveden 1.

SLUT