

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. En lista över inkomna intresseanmälningar bifogas, bilaga 1. Av intresseanmälningarna är 16 prioriterade, d v s avser fastigheter där villkorat köpekontrakt upprättades år 2002, men där tillstånd till försäljning inte beviljades av Länsstyrelsen och/eller Boverket (alternativt att köpekontrakten föll innan tillstånd beviljades). Drygt hälften av inkomna intresseanmälningar är inte kompletta, dvs de saknar någon eller några av de handlingar som erfordras för fortsatt hantering (se vidare nedan). Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande:

	Innerstaden		Ytterstaden		Summa	
Svenska Bostäder	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Prioriterade, kompletta ärenden	4	65	4	335	8	400
Övriga kompletta ärenden	19	935	5	360	24	1 295
Ej kompletta	28	1 723	7	468	35	2 191
Summa Svenska Bostäder	51	2 723	16	1 163	67	3 886
Stadsholmen						
Kompletta ärenden	12	162			12	162
Ej kompletta	35	378			35	378
Summa Stadsholmen	47	540			47	540
Totalt	98	3 263	16	1 163	114	4 426

Vad gäller intresseanmälningar i Stadsholmen lämnas en mer detaljerad redovisning i ärende till Stadsholmens styrelse.

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 innebär i korthet följande:

Dotterbolagen har det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Bolagen registrerar och granskar inkomna intresseanmälningar för att se att de är korrekta

och kompletta. Det innebär bl a att föreningen skall vara registrerad hos Bolagsverket och att det finns en dokumentation av att tillräckligt många hyresgäster är intresserade av ett erbjudande. För innerstaden gäller 2/3-dels majoritet och för ytterstaden 40 %. (Detta gäller för att föreningen ska få ett erbjudande. För att förvärvet ska kunna genomföras krävs enligt bostadsrättslagen alltid 2/3-dels majoritet.)

Värderingar beställs av moderbolaget 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 bolagsstyrelsen och moderbolaget. Nedanstående förslag har tagits fram inom Svenska Bostäder och 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. Först får prioriterade fastigheter en handläggare, därefter gäller turordning från när den ursprungliga intresseanmälan kom in. 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.

Handläggaren avropar värdering, tar fram handlingar och underlag för värderingen, deltar i besiktningar samt samordnar arbetet inom Svenska Bostäder i varje försäljningsärende. När värderingen är klar tas förslag till erbjudande fram för beslut i Svenska Bostäders 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.

För vissa fastigheter kommer hanteringen att ske på delvis annorlunda sätt. För intresseanmälda fastigheter i miljonprogramsområden har Stadshus AB beslutat att en separat teknisk besiktning ska göras före värderingen i syfte att fånga upp eventuella byggnadstekniska brister.

Andra speciella fastigheter är t ex sådana med stort kulturhistoriskt värde ("blåklassade") eller stort inslag av lokaler ("oäkta förening"). Sådana fastigheter var i praktiken undantagna från försäljning under perioden 1998-2002. I nu gällande direktiv finns inga sådana generella undantag, utan prövning ska ske från fall till fall. Prövningen inleds med att sådana fastigheter rapporteras till Stadshus AB. För Stadsholmens fastigheter kommer en särskild ordning att gälla, vilken framgår av ärende till Stadsholmens styrelse. Även Svenska Bostäders fastigheter med stort kulturhistoriskt värde kommer att hanteras på motsvarande sätt.

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

4. 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. Som tidigare redovisats har Länsstyrelsen och/eller Boverket inte lämnat tillstånd till försäljning i ett antal fall.

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 9 februari 2007

Göran Wendel

Sven Belfrage