



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 4 på dagordningen till
Styrelsesammanträde med
AB Stadsholmen 2007-10-02

Tillhör punkt 6 på dagordningen
till styrelsesammanträde med
AB Stadsholmen 2007-08-26 BORDLAGT

Till styrelsen

SEKRETESS

Intresseanmälan rörande förvärv av Direktörsvillan 1, Långholmen.

Bakgrund

Direktörsvillan 1 med adress Långholmsmuren 23 förvärvades av Stadsholmen från Stockholms stad den 1 juli 2005, se bild och karta, bilaga 1. Fastigheten innehåller en bostad med en total bruksarea om 287 kvm. Fastigheten är klassad som "grön" i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, dvs den näst högsta skyddsklassen som omfattar fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

I januari 2007 fick Stadsholmen ett brev från hyresgästen i Direktörsvillan 1 där han framför sitt intresse av att förvärva fastigheten. Hyresgästen beskriver också det renoveringsarbete han utfört samt planerar utföra i fastigheten, vilken han hyr sedan 2003 (bilaga 2). Hyresgästen uppger i skrivelsen att han fört positiva diskussioner med den förre ägaren Gatu- och Fastighetskontoret (GFK) om förvärv av fastigheten och som ett led i detta träffat överenskommelse med GFK avseende renovering av fastigheten på hyresgästens bekostnad. Efter att del 1 av renoveringen genomförts i enlighet med denna överenskommelse avstannade emellertid köpprocessen eftersom diskussioner hade påbörjades om att föra över fastigheten till Stadsholmen. Hyresgästen hänvisar i brevet till en mängd handlingar som Stadsholmen inte fått del av i samband med förvärvet.

Mot bakgrund härav har vi begärt att få ut samtliga handlingar rörande fastigheten från Fastighetskontoret (bilaga 3 och 4). Materialet översändes till hyresgästen för kännedom och vi bad honom också att komplettera med ev ytterligare material.

Hyresgästen framhöll att det finns ytterligare material hos staden utöver det vi fått från Fastighetskontoret (bilaga 5). Den 4 juni inkom ett mail från hyresgästen där han lämnar ytterligare förtydliganden om hur ärendet hanterats (bilaga 6). I mailet uppger hyresgästen bl a att han redan före renoveringsprocessen diskuterade en eventuell prisnivå för fastigheten med GFK och att han i konsensus med staden inlämnat ett anbud på 6.5 mkr våren 2004. Den 5 juni 2007 fick Stadsholmen en kronologisk sammanställning av ärendet av hyresgästen (bilaga 7) där han bl.a. förtydligar vilka delar i hans överenskommelser med Fastighetskontoret som var skriftliga respektive muntliga. Denna sammanställning har Fastighetskontoret tagit del av och kommenterat (bilaga 8).

Fastighetskontoret vidhåller att man inte har några ytterligare handlingar i ärendet utöver de Stadsholmen fått i samband med förvärvet samt i den komplettering man inlämnat (bilaga 3).

Ställningstagande

Då Stadsholmen inte har något uppdrag att sälja enskilda fastigheter till enskilda hyresgäster eller andra intressenter säger vi i normalfallet under hand nej vid förfrågningar om sådana förvärv. Eftersom det här fallet är något speciellt anser vi dock att styrelsen bör ta ställning i frågan.

Sammanfattningsvis kan konstateras att hyresgästen haft en skriftlig dialog med GFK hösten 2003 innebärande att hyresgästen åtar sig att ombesörja vissa underhållsarbeten (bilaga 4 och bilaga 6). Av skriftväxlingen framgår att hyresgästen erbjudit sig att genomföra dessa åtgärder på egen bekostnad samt att GFK inte motsätter sig att hyresgästen ombesörjer arbetena. Däremot föreligger inget skriftligt avtal om hur det är tänkt att de av hyresgästen nedlagda kostnaderna skall regleras (t ex att de skall dras av vid en framtida försäljning eller alternativt reducera hyran under en period, vilket är relativt vanligt i situationer som denna). Hyresgästen framhåller att hans erbjudande att genomföra renoveringsarbetena på egen bekostnad utmynnade ur den positiva diskussion om förvärv som fördes mellan parterna.

Av handlingarna framgår vidare att man våren 2004 haft en brevväxling mellan hyresgästen och GFK kring ett ev förvärv av fastigheten (bilaga 4). I brev 2004-03-08 ställer hyresgästen frågan om förvärv av fastigheten och i brevsvar 2004-03-12 ber GFK hyresgästen inkomma med "en skriftlig uppfattning av vad Ni i så fall skulle vara intresserad av att betala för fastigheten". Hyresgästen uppger att han inkommit med ett bud i konsensus med GFK.

Fastighetskontoret uppger att det inte finns fler handlingar i ärendet än de Stadsholmen erhållit och att ev muntliga överenskommelser eller löften inte är bindande för kontoret. De personer hyresgästen haft kontakt med på GFK arbetar inte längre på Fastighetskontoret.

Stadsholmen kan konstatera att ett ev muntligt avtal eller löfte om att sälja eller köpa en fastighet mellan den förre ägaren och hyresgästen inte är juridiskt bindande för vare sig säljare eller köpare (4 kap 1 § Jordabalken). Stadsholmen är naturligtvis än mindre bunden av en sådan ev överenskommelse/utfästelse. Skall en försäljning ändå genomföras skall det i så fall ske på andra grunder än rent formella.

För det fall styrelsen beslutar att hyresgästen ska få möjlighet att förvärva fastigheten bör försäljningsprocessen ske efter i huvudsak samma principer som när bolaget säljer till bostadsrättsföreningar. Detta innebär att det standardavtal som används vid ombildning till bostadsrätt används i de delar det är tillämpligt. Hyresgästen får ett erbjudande som i princip inte är förhandlingsbart och som han kan acceptera eller ej inom förslagsvis en sexmånadersperiod. Prissättningen bör grundas på en oberoende marknadsvärdering med avdrag för de kostnader hyresgästen lagt ner på renoveringar i fastigheten.

Skall fastigheten vara kvar i Stadsholmens ägo bör en överenskommelse träffas med hyresgästen där vi reglerar hur de av hyresgästen nedlagda kostnaderna ska hanteras.

Mot bakgrund av att Stadsholmen inte har något uppdrag från ägaren att sälja fastigheter till enskilda hyresgäster – och då den tidigare ägaren till fastigheten inte träffat något bindande avtal om försäljning – föreslås att styrelsen beslutar att inte erbjuda hyresgästen att köpa den aktuella fastigheten.

Hemställes att styrelsen beslutar

att inte erbjuda hyresgästen att förvärva fastigheten Direktörsvillan 1 på Långolmen

Vällingby den 15 aug 2007

Sven Belfrage