

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar avbryts med omedelbar verkan med undantag för de fall där föreningen haft köpstämman och godkänt förvärv före valdagen den 14 september 2014. I fall där speciella omständigheter föreligger kan styrelsen göra avsteg från denna princip.
2. Alla processer kopplade till intresseanmälningar avseende förvärv av fastighet avbryts med omedelbar verkan.
3. Överlåtelse av tomträtten Platschefen 1 fullföljs i enlighet med lämnat erbjudande.
4. Lämnade erbjudanden avseende tomträtterna Tjärven 1, Skaftstämpeln 1 och Italienaren 3 återtas.
5. Intresseanmälningar avseende tomträtten Karelaren 2 samt fastigheterna Kvarndammen 1 och Kasperteatern 2 avförs från fortsatt hantering.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 10 oktober 2014

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

I skrivelse till Svenska Bostäder, **Bilaga 1**, har vice ordföranden Yvonne Ruwaida och ledamoten Karin Hanqvist samt suppleanten Gunilla Bhur föreslagit följande:

- Bolaget skall med omedelbar verkan avbryta alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar med undantag för de fall där föreningen haft köpstämman och godkänt förvärv före valdagen den 14 september 2014. I fall där speciella omständigheter föreligger kan styrelsen göra avsteg från denna princip.
- Bolaget skall med omedelbar verkan avbryta alla processer kopplade till intresseanmälningar avseende förvärv av fastighet.
- Beslutet justeras omedelbart.

Med anledning av skrivelsen lämnas i det följande en redogörelse för statusen beträffande pågående ombildningsärenden inom Svenska Bostäder samt förslag till beslut inom respektive grupp.

Köpekontrakt tecknat

Köpekontrakt tecknades den 11 september 2014 avseende tomträtten Reversalet 1 i Vällingby. Försäljningen omfattar 85 lägenheter och köpeskillingen är 98 mnkr. Tillträdesdag är den 4 november 2014. Köpekontraktet är bindande för bägge parter och det finns inte något villkor i kontraktet, utöver köpeskillingens erläggande, som gör det möjligt för säljaren att häva köpet.

Köpstämma hölls före valdagen den 14 september 2014

Tomträtten Platschefen 1 i Vällingby med 85 lägenheter erbjöds till försäljning för 85 mnkr vid styrelsemötet den 12 juni 2014. Bostadsrättsföreningen tackade ja till erbjudandet vid köpstämman den 4 september 2014.

Förslag: Styrelsen beslutar att överlåtelsen av tomträtten Platschefen 1 ska fullföljas i enlighet med lämnat erbjudande.

Köpstämma hölls efter valdagen den 14 september 2014

Tomträtten Tjärven 1 i Kärrtorp med 39 lägenheter erbjöds till försäljning för 59,4 mnkr vid styrelsemötet den 24 april 2014. Bostadsrättsföreningen tackade ja till erbjudandet vid köpstämman den 18 september 2014.

Tomträtten Skaftstämpeln 1 i Vällingby med 53 lägenheter erbjöds till försäljning för 74 mnkr vid styrelsemötet den 12 juni 2014. Bostadsrättsföreningen tackade ja till erbjudandet vid köpstämman den 23 september 2014.

I båda dessa fall hölls köpstämman efter valdagen. Det bedöms inte föreligga några speciella skäl att frångå de föreslagna principerna i ovan nämnda skrivelse och försäljningsärendena bör därför avbrytas.

Förslag: Styrelsen beslutar att återta lämnade erbjudanden avseende tomträtterna Tjärven 1 och Skaftstämpeln 1.

Utestående erbjudande

Tomträtten Italienaren 3 i Blackeberg med 43 lägenheter erbjöds till försäljning för 89 mnkr vid styrelsemötet den 12 juni 2014. Bostadsrättsföreningen har ännu inte haft köpstämman.

Förslag: Styrelsen beslutar att återta lämnat erbjudande avseende tomträtten Italienaren 3.

Ej behandlade intresseanmälningar

Följande tre intresseanmälningar är inte behandlade i Svenska Bostäders styrelse:

Fastighet	Adress	Stadsdel	Antal lgh
Karelaren 2	Arvid Mörnés Väg 2-22	Blackeberg	54
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-42	Rinkeby	126
Kasperteatern 2	Karusellvägen 8-12	Västberga	66

Förslag: Styrelsen beslutar att avföra intresseanmälningar avseende tomträtten Karelaren 2 samt fastigheterna Kvarndammen 1 och Kasperteatern 2 från fortsatt hantering.

Bilaga

1. Skrivelse från Yvonne Ruwaida, Karin Hanqvist och Gunilla Bhur
-

Svenska Bostäder

2014-10-23

Yvonne Ruwaida (Mp)

Karin Hanqvist (S)

Gunilla Bhur (V)

Beslut om att avbryta ombildningarna

Under de senaste två mandatperioderna har det skett en historiskt stor minskning av de allmännyttiga lägenheterna i Stockholm. Sedan 2006 har beståndet minskat från omkring 95 000 lägenheter till 65 000 lägenheter. Vi vill att allmännyttan åter ska stärka sin roll på Stockholms bostadsmarknad och utöka sitt bestånd. Därför föreslår vi i denna skrivelse att ombildningsprocesser i bolaget avbryts.

Förslag till beslut

- Bolaget skall med omedelbar verkan avbryta alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar med undantag för de fall där föreningen har haft köpestämma och godkänt förvärv före valdagen 14 september 2014. I fall där speciella omständigheter föreligger kan styrelsen göra avsteg från denna princip.
- Bolaget skall med omedelbar verkan avbryta alla processer kopplade till intresseanmälningar avseende förvärv av fastighet.
- Beslutet justeras omedelbart.

Skrivelse till Svenska Bostäders styrelsemöte den 23:e oktober 2014.

Medlemmarna i Brf Tjärven 1 har tagit emot det högst överraskande beskedet att Svenska Bostäder drar tillbaka sitt erbjudande om försäljning av tomträtten Tjärven 1 till vår bostadsrättsförening, med hänvisning till valresultatet och på grund av att föreningens köpstämman hållits bara fyra dagar på fel sida om en retroaktivt given deadline. Eftersom föreningens medlemmar är eniga om att Svenska Bostäders förfarande är både ologiskt såväl som orättvist ur flera synvinklar vill vi i Tjärven 1:s styrelse uppmärksamma er på de speciella omständigheter som föreligger i vårt fall. Enligt skrivelsen från Ann-Margarethe Livh (V), Emilia Bjuggren (S) och Elina Åberg (Mp), skickat till Svenska Bostäder 2014-09-30, ger speciella omständigheter styrelsen i Svenska Bostäder rätt att göra avsteg från principen att stoppa ombildningar där köpstämman hållits efter 14 september.

Till att börja med går det inte att bortse ifrån att Svenska Bostäders långsamma hantering av ärendet har fått en avgörande betydelse för utgången av ombildningsprocessen. Redan i april 2013 skickade Brf Tjärven 1 in en intresseanmälan för att erhålla ett erbjudande. Svenska Bostäder meddelade då att man skulle utreda möjligheterna för att lämna ett erbjudande till föreningen, och hänvisade till att eventuella nybyggnationsmöjligheter på eller i närheten av Tjärven 1 skulle utredas först.

Från maj 2013 till februari 2014 fortsatte Svenska Bostäder att lämna avvaktande besked i frågan, trots att Brf Tjärven 1 bland annat i november 2013 kontaktade Stockholms Stadshus för att försöka snabba på hanteringen. Först 3 mars 2014 meddelades att några planer på nybebyggelse inte förekom och att en värdering av fastigheten kunde beställas. Först 24 april 2014, ett år efter att föreningen lämnat in intresseanmälan, fick föreningen ett skriftligt erbjudande att förvärva tomträtten.

I Stockholms Stadshus direktiv avseende ombildningar till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden 2011-2014 står det att "hanteringen av ombildningsärenden ska ges högsta prioritet i bostadsbolagen". Så har inte skett i det här fallet. Utredningen om nybebyggelse, i den mån det har funnits en utredning, har dragit ut på tiden i onödan eftersom den aldrig ens har tagits upp till Stadsbyggnadskontoret. I nämnda direktiv finns också formuleringen "styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet." Inte heller detta har fungerat för vår sak.

Svenska Bostäders långsamma hantering av ärendet tvingade styrelsen i Brf Tjärven 1, när erbjudandet väl var formulerat, att börja om processen med att informera och engagera de boende i Söderarmsvägen 36-44 i en eventuell ombildning. Detta råkade också infalla i en period då ordföranden och ytterligare en aktiv medlem i Brf Tjärven drabbades av dödsfall i sina respektive familjer, vilket gjorde att ett beslut togs om att lägga köpstämman några veckor efter semestertider.

Vid ett normalsnabbt förfarande från Svenska Bostäder hade Brf Tjärven 1 med all säkerhet hållit sin köpstämman med god marginal till ombildningsstoppet i Stockholm Stads kommunala bostadsbolag. Detta bör ses som en speciell omständighet, som föreningen inte har kunnat påverka mer än de har försökt.

I de ovan nämnda direktiven från Stockholms Stadshus AB klargörs tydligt att direktiven gäller i Kärrtorp under perioden 2011-2014. Direktiven fanns att tillgå när Brf Tjärvens 1:s köpstämman hölls och sågs som en garant för att det erbjudande föreningen fått av Svenska Bostäder gällde hela 2014 eftersom det i direktiven inte på något sätt nämns att perioden kan komma att ändras av någon anledning. Även detta bör ses som en speciell omständighet, eftersom föreningen höll sin stämman i tron att erbjudandet kvarstod, åtminstone till kommunfullmäktige i Stockholm 20 oktober. Svenska Bostäder skickade även ut en egen kontrollant till stämman som dokumenterade och kontrollerade att stämman sköttes korrekt.

Brf Tjärvens 1:s styrelse och föreningens medlemmar har fått klart för sig, via uttalanden från tjänstemän i Svenska Bostäder, att bostadsbolaget inte har några skyldigheter att i god tid informera föreningar som driver en ombildningsprocess om dramatiskt ändrade förutsättningar, såsom en retroaktivt satt deadline. I detta fall hade information om en sådan eventualitet sparat många timmars arbete och engagemang bland de boende i fastigheten och framför allt gjort att man kunde ha undvikit den turbulens, besvikelse och känslan av att som medborgare vara utsatt för ett politiskt maktspel som infunnit sig efter beskedet om ombildningsstoppet.

När beskedet kom hade de boende i Tjärven 1, var och en på sitt sätt, genomgått en personlig omställning av sina liv. Boendet är en viktig del i människors liv, och i det här fallet fanns mycket oro över vad som händer med fastigheten om en ombildning inte blir av. Att själv vara delaktig till ett beslut som, som många av de boende bedömde det, säkerställde att de skulle kunna bo kvar utan sämre ekonomiska levnadsvillkor kan utan tvekan beskrivas som en enorm lättnad och glädje.

Den oro för stora hyreshöjningar och oönskade renoveringsarbeten, som initialt drev på grundandet av Brf Tjärven 1, försvann efter köpstämman men återkom med tilltagen styrka efter ombildningsstoppet. Styrelsen i Brf Tjärven anser att denna behandling, från Stockholm Stad mot några av sina medborgare och från Svenska Bostäder mot några av sina boende, är ytterligare en speciell omständighet att ta hänsyn till.

Styrelsen i Brf Tjärven 1 vill även föra fram ekonomin som en speciell omständighet. I Tjärven 1:s grannfastighet, byggd samtidigt och byggnadsmässigt likvärdigt med Tjärven 1, har Svenska Bostäder ansetts sig tvungna att genomföra en stor och dyr renovering. Den värdering Svenska Bostäder gjorde av Tjärven 1 innan erbjudandet om försäljning gavs visar också att man räknar med att stora och dyra insatser måste göras även här. Ur ett medborgarperspektiv verkar det inte försvarbart att behålla en fastighet, med blott 39 lägenheter, som kan innebära så stora omkostnader och tvister med hyresgäster när ett erbjudande redan har gått ut till en bostadsrättsförening som har förklarat sig beredda att ta med sig kostnaderna ut ur Svenska Bostäder.

Stockholm 2014-10-09

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Tjärven 1.

Kontakt: styrelsen@tjarven1.se, 070 562 55 31

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad 2011 ska staden fortsatt arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Erbjudanden ska riktas till hyresgäster i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Det innebär att hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Enskedefältet inkl Enskede Gård
Hägerstensåsen
Skärholmen inkl Bredäng, Vårberg, Sättra
Västertorp
Älvsjö inkl Herrängen, Långbro, Solberga
Bagarmossen
Bandhagen
Farsta
Gubbängen
Hagsätra
Högdalen
Hökarängen
Kärntorp
Rågsved
Svedmyra
Tallkrogen
Blackeberg
Hässelby
Järvafältet
Vällingby inkl Nälsta, Kälvesta, Grimsta

I följande områden erbjuds endast möjligheten att ombilda fram till den 1 juli 2011:

Aspudden
Bromma
Hägersten
Johanneshov
Midsommarkransen
Enskededalen
Sköndal
Stureby
Spånga inkl Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten

Möjligheten att ombilda omfattar inte allmännyttans hyresgäster i innerstaden. Nya intresseanmälningar från andra områden i ytterstaden, än de som uppfyller kraven ovan, registreras inte efter den 26 januari 2011.

1. Ansvarsfördelning

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildning samt målgruppsinriktade informationsinsatser.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering, vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

För att hyresgästerna ska kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs ett erbjudande från bostadsbolaget. Hyresgästerna i fastigheten kan då genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är mycket viktigt för att osäkra hyresgäster ska kunna ta ställning till en ombildning. Värdering ska genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp.

Hanteringen av ombildningsärenden ska ges högsta prioritet i bostadsbolagen och moderbolaget har här ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete.

3. Värderingar

Värderingarna utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är därför beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besiktningar etc.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för

exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning ska värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen ska även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

De föreningar som erbjuds förvärv har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpstämmorna.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter där det finns särskilda omständigheter.

Utgångspunkten ska vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter. Moderbolaget har i uppdrag att bistå bostadsbolagen i dessa frågor.

De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007-2010, men där övertagande inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014.

I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälningen. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälningen. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser.

Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts före år 2007-01-01 undantas under fem år. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007-01-01 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Har fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde ska det göras en särskild prövning och ställningstagande om fastigheten kan erbjudas till försäljning i respektive bostadsbolag.

Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att i samverkan med bostadsbolagen och berörda förvaltningar säkerställa tillgången på lokaler för social service, pedagogiska verksamheter etc. i samband med överlåtelser av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

6. Information och särskilda insatser

Moderbolagets informationsinsatser till boende i främst ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighetsspecifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.

Koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB 2011-01-26