

Tyresö kommun  
kommunkansliet  
Eva Nilsson  
Kommunjurist  
08-5782 9241  
eva.m.nilsson@tyresö.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-01-11

1 (4)

Diarienummer

2015/KS 0487 005

Kommunfullmäktige

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja  
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och Alby 1:798 till  
HSB Brf Pärlröksgången**

**Förslag till beslut**

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.

Bo Renman  
Kommundirektör

Sigbrith Martinsson  
Ekonomichef



## Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB har i en skrivelse till fullmäktige föreslagit att fullmäktige tillstyrker försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Efter minoritetsåterremiss i fullmäktige den 17 december har Tyresö Bostäder kompletterat ärendet med en skrivelse daterad 2015-12-13 rörande ifrågasatta oklarheter i ägarförhållanden för några små markbitar, idag använda som uteplatser till fyra hyresgäster men som tillhör en samfällighetsförening.

Som Tyresö Bostäder påpekar i kompletteringsunderlaget råder ingen oklarhet om var fastighetsgränserna går, och att dessa gränser är tydliga för båda parter. Bostadsrättsföreningen är således medveten om vad som ingår i köpet, och det avtalade priset gäller för köpet oavsett om samfälligheten medger att dessa markplättar säljs till föreningen eller inte. Tyresö Bostäder har dock ett muntligt avtal med köparen om att inleda samtal med samfälligheten om dessa markplättar samt driva frågan om en möjlig lösning till dess att äganderätten av berörda fastigheter övergår till köparen. Därefter tar den nya ägaren över dessa förhandlingar. Båda parter är helt överens om denna ansvarfördelning. Då detta nu är klargjort kan beslutspunkt 2 om att klargöra ägarförhållande innan slutlig försäljning tas bort.

## Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Tyresö kommuns bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, har den 6 februari 2014 § 37 fattat beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen Pärlröksgången att förvärva fastigheterna Alby 1:796-798. I ett erbjudande riktat till bostadsrättsföreningen daterat den 10 februari 2014 erbjuds föreningen att köpa fastigheterna till en köpesumma om 80 miljoner. Bostadsrättsföreningen har accepterat och godkänt köpvillkoren.

### Försäljningen

Tyresö Bostäder AB vill försälja fastigheterna, för att få in kapitaltillskott som kan användas för att finansiera nyproduktion. Tyresö Bostäders målsättning är enligt skrivelsen till fullmäktige att finansiera 20 % av nyproduktionen med egna medel. Enligt bolagets bolagsplan för 2016-2018 ska bolaget efter en lång period av förvaltning och konsolidering satsa på nyproduktion. Planen innebär att bygga och förvärva lägenheter av hög standard i centralt belägna områden med låga driftskostnader. Tyresö Bostäder sätter stort fokus på energieffektivitet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

I skrivelsen till kommunfullmäktige betonar Tyresö Bostäder att försäljning av aktuella fastigheter överensstämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan, med centrumnära lägen samt låga driftskostnader.

Beträffande priset anser Tyresö Bostäder att värderingen har utförts korrekt av en välrenommerad firma som Tyresö bostäder tidigare använt sig av. Närliggande enskilda bostadsrätter har värderats till 25 000 kr/kvadratmetern, medan värderingen här är satt till 20 000 kvadratmetern. Dock går det inte att jämföra en försäljning av ett helt bostadsbestånd jämfört med enstaka lägenheter. Värderingspriset måste med nödvändighet sättas lägre jämfört med värderingen för enstaka lägenheter. Ett marknadsmässigt pris är det som marknaden är beredd att betala för ett köp av hela beståndet, inte enstaka fastigheter. Vid värdering av Krusbodafastigheterna har hänsyn tagits till skick, ålder och byggteknik. En köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader, och måste jämföras i förhållande till förväntade intäkter och vad hyresgästerna är beredda att betala för att köpa loss sina lägenheter. Ofta ingår vissa underhållskrävande gemensamhetsanläggningar som gör att priset sätts lägre. Exempelvis vid försäljning av Diamanten ingick tvättstugor och garagelängor, vilket gjorde att det priset sattes ännu lägre än i nu aktuell värdering.

### Återremiss

Ärendet om godkännande av försäljning var uppe för beslut i kommunfullmäktige den 17 december 2015, § 161 men återremitterades på grund av minoritetsåterremiss. Två föreslagna beslutspunkter fanns i ärendet som beretts och bifallits i kommunstyrelsen den 8 december 2015, § §194.

Dessa löd:

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Päröröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen.

Ärendet har kompletterats avseende beslutspunkt 2 med en skrivelse från Tyresö Bostäder AB daterad 2015-12-13 rörande ifrågasatta oklarheter i ägarförhållanden för några små markbitar, idag använda som uteplatser till fyra hyresgäster men som tillhör en samfällighetsförening. Någon komplettering avseende beslutspunkt 1 har inte ansetts nödvändig då det inte finns skäl att ifrågasätta försäljningspriset som ej marknadsmässigt. Som tidigare anförts tar en köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader. Värderingspriset för ett helt bestånd blir med nödvändighet lägre än för enstaka fastigheter.

Som Tyresö Bostäder påpekar i kompletteringsunderlaget råder ingen oklarhet om var fastighetsgränserna går, och att dessa gränser är tydliga för båda parter. Bostadsrättsföreningen är således medveten om vad som ingår i köpet, och att det avtalade priset gäller för köpet oavsett om samfälligheten medger att berörda markplättar som används till fyra uteplatser säljs till föreningen eller inte.

Tyresö Bostäder har dock ett muntligt avtal med köparen om att inleda samtal med samfälligheten om dessa markplättar samt driva frågan om en möjlig lösning till dess att äganderätten av berörda fastighetsbestånd övergår till köparen. Därefter tar den nya ägaren över dessa förhandlingar. Båda parter är helt överens om denna ansvarsfördelning. Då detta nu är klargjort kan beslutspunkt 2 om att klargöra ägarförhållande innan slutlig försäljning tas bort.