

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Förtydligade direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Arbetet med ombildning till bostadsrätt ska bedrivas i enlighet med av Stockholms Stadshus AB beslutade direktiv.

Vällingby den 28 augusti 2019

Åsa Steen
Vice VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att möjliggöra ombildningar till bostadsrätt i stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd. Koncernstyrelsen fastställde den 18 mars 2019 direktiv för ombildning till bostadsrätt och Svenska Bostäders styrelse beslutade den 25 april 2019 att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med dessa direktiv.

I ärende till koncernstyrelsens sammanträde den 27 augusti 2019 anför Stockholms Stadshus AB att det har ställts frågor om hur direktiven ska tillämpas när det gäller intresseanmälan, köpstämman och förhandsavtal. Därför föreslås att direktiven förtydligas i dessa delar. Koncernstyrelsen beslutade att fastställa de förtydligade direktiven samt att uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med de förtydligade direktiven (se **Bilaga 1**). Förtydligandena innebär i sammanfattning:

För godkänd intresseanmälan ska minst 50 % av bostadshyresgästerna underteckna en individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt. Dessa bostadshyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

För köpstämman gäller bostadsrättslagens bestämmelser. Hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet ska rösta ja till förvärvet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten.

Överlåtelsen ska vidare villkoras av att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten ha för avsikt att ombilda sin lägenhet. Detta ska visas genom att föreningen uppvisar förhandsavtal mellan föreningen och de bostadshyresgäster som tecknat sig för lägenheten. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

Under förutsättning att koncernstyrelsen fattar beslut i enlighet med förslag från Stockholms Stadshus AB föreslås att Svenska Bostäders styrelse beslutar att ombildning till bostadsrätt ska bedrivas i enlighet med de förtydligade direktiven.

Bilaga

Protokollsutdrag och ärende till koncernstyrelsen 2019-08-27.

Nr 5/2019

**Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB tisdag den 27 augusti 2019**

Justeras

Anna König Jerlmyr (M)

Karin Wanngård (S)

Närvarande:

Ordförande	Anna König Jerlmyr (M)
Vice ordförande	Karin Wanngård (S)
Övriga ledamöter	Joakim Larsson (M)
eller som ledamot	Lotta Edholm (L)
tjänstgörande suppleant	Katarina Luhr (MP)
	Jonas Naddebo (C)
	Olle Burell (S)
	Emilia Bjuggren (S)
	Thomas Ehrnström (V) istället för Clara Lindblom (V)

Suppleanter	Gustav Johansson (M)
	Jan Jönsson (L)
	Daniel Helldén (MP)
	Fredrik Lindstål (C)
	Erik Slottnér (KD) mellan §6 - §9
	Jan Valeskog (S)
	Karin Gustafsson (S)
	Salar Rashid (S)

Arbetstagarrepr.	Mats Lagerman LO
------------------	------------------

Övriga:

Magdalena Bosson, Peter Dahlberg, Lena Häggdahl, Peter Kvarnhem, Eva Nygren, Krister Schultz, Mikael Sandström, Cristian Söderlund, Carolina Zandén.

§ 6. Förtydligande av direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Förelåg koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Fastställa förtydligande av direktiv avseende ombildning till bostadsrätt enligt bilaga 1.
2. Uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med direktiv som bifogas detta ärende som bilaga 1.
3. Protokollet i denna paragraf justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

”Det är utmärkt att direktiven nu korrigeras, trots tidigare besked om motsatsen när vi under våren uppmärksammade ansvarigt borgarråd på de oklarheter som fanns. Vårt motstånd mot ombildningarna är orubbat, men det är självklart viktigt att inte skapa mer oro än vad som redan är fallet bland hyresgäster som vill bo kvar i allmännyttan.

Att direktiven för ombildning måste revideras bara några månader efter att de antogs är tecken på en påskyndad och slarvig process. Det är tydligt att den borgerliga majoriteten velat pressa igenom sin av stockholmarna illa omtyckta ombildningspolitik. När direktiven nu omformuleras för att minska risken för godtycklighet och tolkningar är det bra, men innebörden är tyvärr samma dåliga politik som inte kommer att förbättra situationen för Stockholms bostadssökande”.

Vid protokollet:

Lena Häggdahl

Rätt utdrag intygas:

Eva Nygren

Handläggare
Eva Nygren
Telefon: 0850829769**Till**
Koncernstyrelsen

Förtydligande av direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande;

1. Fastställa förtydligande av direktiv avseende ombildning till bostadsrätt enligt bilaga 1.
2. Uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med direktiv som bifogas detta ärende som bilaga 1.
3. Protokollet i denna paragraf justeras omedelbart.

Bakgrund

Vid koncernstyrelsens möte den 18 mars 2019 fattades beslut om direktiv avseende ombildning till bostadsrätt. I ärendet fanns en skillnad i en formulering mellan texten i styrelseärendet och det bilagda direktivet som nu föreslås förtydligas.

Ärendet

När det gäller förhandsavtalet fanns en skillnad i formuleringen mellan texten i styrelseärendet och direktivet. I ärendet stod att förhandsavtal mellan föreningen och de boende tecknas som visar att minst hälften av de boende har för avsikt att genomföra köpet. I direktivet stod att hälften av föreningens medlemmar också genomför köpet vilket garanteras genom upprättande av förhandsavtal mellan föreningen och den som tecknat sig för lägenheten. Denna skillnad i formulering kan leda till en otydlighet kring hur direktivet i denna del ska tillämpas. Direktivet har därför omformulerats enligt nedan.

Avseende förhandsavtal ska minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten ha för avsikt att ombilda sin lägenhet. Detta ska visas genom uppvisande av förhandsavtal mellan föreningen och de bostadshyresgäster som tecknat sig för lägenheten. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

När det gäller intresseanmälan och köpestämma disponeras texten i direktivets punkt 2 om något och förtydligas avseende definitionen av hyresgäst enligt nedan.

Av intresseanmälan ska framgå att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten skriftligen undertecknat en individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

För att fastigheten ska överlåtas till föreningen krävs att bostadsrättslagens krav om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har röstat för förvärv vid en köpestämma. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Bilagor

1. Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt (reviderad)

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-08-20
Krister Schultz, Vice VD	2019-08-20

Bilaga 1, Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Beslutet har följande formulering;

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Ombildning kommer att erbjudas boende i stadsdelar inom det som definieras som ytterstad i stadens parkeringsstrategi, där hyresrätten är dominerande genom att den utgör 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. I de fall ombildningar innebär att dessa kriterier inte längre är uppfyllda kommer inga ytterligare ombildningar att tillåtas.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Rinkeby

Grimsta

Husby

Hökarängen

Rågsved

Hässelby Gård

Fagersjö

Skärholmen

Sätra

Bagarmossen

Västertorp

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 utforma 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 ansvarar för samordning av den övergripande informationsstrategin kring bostadsrättsombildning. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande och beslut om försäljning av bolagens fastigheter inom ramen för denna erbjudandeprocess fattas i bolagets styrelse. Styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger. I avtalet definieras villkoren för försäljning som pris och övriga villkor för att försäljningen ska genomföras.

Erbjudandeprocessen är öppen till och med den 31 december 2019.

Inom den tiden ska de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening. Föreningen och de boende ska också, inom samma tid, ha lämnat en komplett skriftlig intresseanmälan avseende förvärv av fastigheten för ombildning till bostadsrätt.

Av intresseanmälan ska framgå att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten skriftligen undertecknat en individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten.

Intresseanmälan granskas av bostadsbolaget. Först när intresseanmälan är komplett och godkänd av bostadsbolaget utförs en värdering av den aktuella fastigheten.

Efter genomförd värdering av fastigheten tar bostadsbolagets styrelse ställning till om ett erbjudande ska lämnas till föreningen eller inte samt beslutar om de huvudsakliga villkor som ska gälla för en eventuell försäljning.

Om beslut fattas att lämna ett erbjudande till en förening ska denna tillställas ett skriftligt erbjudande innehållande de huvudsakliga villkor som gäller för försäljningen, bl a köpeskillingen.

De föreningar som erbjuds förvärv har därefter under tre månader, med möjlighet att hos bostadsbolaget begära förlängning med ytterligare tre månader, möjlighet att tacka ja eller nej till erbjudandet.

Under den i föregående stycke angivna tiden ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och s k köpestämman enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen hållas. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpestämmorna.

För att fastigheten ska överlåtas till föreningen krävs att bostadsrättslagens krav om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har röstat för förvärv vid en köpestämma. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Överlåtelsen ska vidare villkoras av att minst 50 % av bostadshyresgästerna i fastigheten har för avsikt att ombilda sin lägenhet. Detta ska visas genom uppvisande av förhandsavtal mellan föreningen och de bostadshyresgäster som tecknat sig för lägenheten. Dessa hyresgäster ska inneha förstahandsavtal och vara folkbokförda på fastigheten. Förhandsavtalen ska granskas av bostadsbolaget inför en eventuell överlåtelse av fastigheten till föreningen.

3. Värderingar

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

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.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. Det pris som sätts baseras på den genomförda värderingen. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd i angivna områden enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter med särskilda omständigheter som undantas från försäljning. 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 eller förvärvats från och med år 2009-03-31 undantas under tio år. På samma sätt undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under tio år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Moderbolaget har i uppdrag att i samarbete med bostadsbolagen analysera och forma riktlinjer inför beslut om fastigheter i bolagens bestånd som kan vara aktuella att undanta från erbjudandeprocessen där bedömning får ske i varje enskilt fall. Det kan avse fastigheter med synnerligen stort kulturhistoriskt värde, fastigheter innehållande kommunal service, fastigheter som medför förlust vid försäljning och fastigheter som är för komplicerade att skilja från andra fastigheter. Föreningar som definieras som oäkta föreningar tillåts inte att förvärva.

6. Information

Moderbolaget får i uppdrag att på en övergripande nivå samordna informationen till berörda boende om möjlighet till ombildning till bostadsrätt.

Gemensamma informationsmaterial och mallar för erbjudanden, avtal, styrelsebeslut och annat skriftligt avtal ska tas fram av Stockholms Stadshus AB och användas av bolagen