

Handläggare
Eva Nygren, 08-508 29 769

Till
Koncernstyrelsen

Svar på skrivelse om urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) om urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget anses besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Vid möten med koncernstyrelsen under våren 2019 har direktiv avseende ombildningsprocessen antagits. Stockholms Stadshus AB har fått i uppdrag att samordna värderingar av de fastigheter där erbjudande om förvärv ska lämnas. I förevarande skrivelse ifrågasätts hur urvalet av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget går till.

I skrivelsen från Karin Wanngård m.fl. (S) samt Thomas Ehrnström (V) som inkom till koncernstyrelsen den 23 mars 2020, bilaga 1, begärs att bostadsbolagen får i uppdrag att göra ett representativt urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget, samt att bolagen i de fall urvalet redan är gjort ska kontrollera att urvalet är representativt. Om det första urvalet är uppenbart missvisande ska bolagen göra ett nytt urval.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Inför att värderingsföretaget ska genomföra en värdering av en fastighet inom ombildningsprocessen tillställs de genom respektive fastighetsägare uppgifter om fastigheten. Bland annat utdrag ut fastighetsdatasystemet som t.ex. innehåller uppgifter om fastighetens status som bland annat genomförda investeringar, renoveringar och uppgifter om standard för lägenheterna. Därutöver redovisas uppgifter om drift- och underhållskostnader, intäkter, taxeringsuppgifter, uppgifter om taxering, villkoren för tomträttsupplåtelse m.m.

I samband med värderingen görs en genomgång och analys av fastighetens dokumenterade status och en syn i fastighetens allmänna utrymmen, lokaler och lägenheter. Denna bedömning görs för att konstatera eventuella avvikelser i standard i

förhållande till det överlämnade underlaget och ortsprismaterialet och ingår som en del i värderingen.

I samband med den syn, nedan kallad besiktning, av fastigheter som genomförs inom ramen för värderingen i ombildningsprocessen deltar förutom värderingsföretaget även representanter för bostadsbolaget. Därutöver erbjuds representanter för bostadsrättsföreningen att närvara. De erbjuds också möjlighet att föreslå lägenheter som ska visas för värderingsföretaget och att ombesörja att man vid besiktningen får tillträde till dessa lägenheter.

Om bostadsbolaget upptäcker att en eller flera lägenheter i urvalet inte är representativa för fastigheten har bolaget rätt att, både under besiktningen och när värderingsunderlaget kommer till bolaget, inkomma med synpunkter kring beskrivningen av objektet.

I samband med att fastighetens värde fastställs är det främst det tekniska skicket på fastigheten som har betydelse, inte ytskikten i de olika lägenheterna och lokalerna. Bolagets kunskap och information om underhållsstatus på varje fastighet kommer med andra ord ha större betydelse än vad ytskiktsbesiktningen har.

Koncernledningen föreslår att föreliggande skrivelse anses vara besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Skrivelse om urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-04-21
Krister Schultz, Vice vd	2020-04-21