



Kontaktperson
Ulla Skough
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 81

Till
Marknämnden 2005-12-15

Ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Småland 13 på Södermalm. Yttrande till hyresnämnden.

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att

1. inte avstyrka Göran Lundgrens ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Småland 13.
2. omedelbart justera beslut i detta ärende med hänsyn till att yttrandet ska avges till hyresnämnden senast den 21 december 2005.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Göran Lundgren har förvärvat fastigheten Småland 13, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Marknämnden har beslutat att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Göran Lundgren har därefter sökt förvärvstillstånd och hyresnämnden har begärt stadens yttrande över Görans Lundgrens ansökan.

Kontoret anser att Göran Lundgren har de ekonomiska förutsättningar som krävs och bedömer att sökanden är i stånd att förvalta fastigheten. Kontoret anser vidare att förvärvaren kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Kontoret föreslår att marknämnden i yttrande till hyresnämnden inte avstyrker Göran Lundgrens ansökan.

Utlåtande

Bakgrund

Göran Lundgren har till staden anmält att han har förvärvat fastigheten Småland 13 på Södermalm. Enligt köpekontrakt den 3 februari 2005 överlåter Britta Olofsson fastigheten Småland 13 på Göran Lundgren för 12 000 000 kronor.

Marknämnden beslutade den 31 maj 2005 att inte utöva förköpsrätten men att påkalla hyresnämndens prövning.

Motivet var att närmare utreda sökandens ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten och granska om förvärvaren kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Sedan hyresnämnden förelagt sökanden att ansöka om förvärvstillstånd har sådan ansökan inkommit till nämnden, som översänt den till staden för yttrande.

Detta ska ha inkommit till hyresnämnden senast den 21 december 2005.

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Småland 13, med adress Björngårdsgatan 7 på Södermalm, är bebyggd år 1895 och ombyggd år 1960 med ett flerbostadshus. Enligt stadens byggnadsregister inrymmer byggnaden 12 bostadslägenheter jämte lokaler.

Lägenheternas bruksarea (BRA) är 822 m². Taxeringsvärdet är 8 861 000 kronor. Köpeskillingen är cirka 1,3 gånger så stor som taxeringsvärdet och motsvarar 14 598 kronor per m² BRA.

Sökanden

Göran Lundgren äger tillsammans med sin far Stig Lundgren hälften av aktierna i GS Lundgrens Fastigheter AB. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter. Styrelsen utgörs av Göran Lundgren som styrelseledamot och Stig Lundgren som styrelsesuppleant. Firman tecknas av styrelseledamoten och styrelsesuppleanten var för sig. Nuvarande firma namn registrerades den 7 januari 2002. Den ursprungliga firman registrerades den 8 augusti 1984 som Stig Rådman AB.

GS Lundgrens Fastigheter AB äger två hyreshusfastigheter i Arboga och en i Västerås.

Göran Lundgren äger tillsammans med sin far tre bostadshyreshus i Stockholm; Torson 1, Skulptörvägen 4-6 i Johanneshov, Pimpinella 4, Brådstupsvägen 15 i Hägersten och tomträtten till fastigheten Bordslampan 1, Mariestadsvägen 17 i Skarpnäck. Fastigheterna förvärvades år 1994-1996. Göran Lundgren äger ensam ett bostadshyreshus i Mariefred sedan år 2000.

Förvärvarens lämplighet

För nu aktuella förvärv gäller att förvärvstillstånd ska vägras,

- 1) om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
- 2) om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han ska förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
- 3) om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden eller
- 4) om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Punkt 1

Enligt denna punkt ankommer det på sökanden att på ett övertygande sätt visa att han har praktiska och särskilt ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten.

Under ärendets handläggning har sökande inkommit med ny dokumentation om de ekonomiska förutsättningarna.

Förvärvet av fastigheten Småland 13 ska finansieras genom banklån om 11 000 000 kronor och resterande 1 000 000 kronor med likvida medel. Göran Lundgren har förklarat att fastigheten Rättaren 2 i Mariefred ska säljas för att finansiera köpet och den framtida renoveringen. Fastigheten Rättaren 2 är belånad upp till 2 250 000 kronor och marknadsvärdet uppskattas till ca 7 000 000 kronor. Han har också redogjort för att fastigheterna i Stockholm har ca 19 000 000 kronor i övervärde.

Sammanfattningsvis anser kontoret att det inte längre finns några tveksamheter om sökandens ekonomiska och praktiska möjligheter att förvalta fastigheten Småland 13.

Kontoret anser att sökanden är i stånd att förvalta fastigheten och föreslår att ansökan inte avstyrks under denna punkt.

Punkt 2

För att avsikten ska kunna bedömas ska förvärvaren enligt förordningen om tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet m.m bland annat uppge vad han äger eller har ägt för fast egendom, som är taxerad som hyreshusfastighet, samt aktier och andelar i bolag, som äger eller har ägt sådan egendom. Kravet på att sökanden ska göra sannolikt att hans syfte med förvärvet är att förvalta fastigheten avser bl a att förebygga spekulation i hyresfastigheter och hindra att sådana fastigheter till nackdel för hyresgästerna ofta byter ägare. Sökanden måste således i allmänhet visa att hans syfte vid förvärv av fastighet eller av delar i bolag, som äger hyresfastighet, är att förvalta fastigheten långsiktigt.

Kontoret har inte funnit anledning att avstyrka ansökan under denna punkt.

Punkt 3

Enligt denna punkt ska sökanden antas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Det innebär bl a att han ska ha goda relationer med hyresgästerna.

Hyresgästerna på fastigheten Småland 13 har haft en bostadsrättsförening registrerad sedan den 2 oktober 1996.

Bostadsrättsföreningen har hävdats sin rätt att förvärva fastigheten. Ärendet har behandlats under 2004-2005 i hyresnämnden (ärende nr 9672-04) och i hovrätten (mål nr. ÖH 7175-04). Både hyresnämnden och hovrätten har fastslagit att bostadsrättsföreningen inte har två tredjedels majoritet och därför är hembudet ogiltigt.

Det kan också nämnas att en av hyresgästerna har blivit uppsagd från sitt hyresavtal den 31 augusti 2005. Eftersom hyresvärden ansåg att personen i fråga har sitt permanentboende på en annan ort.

Kontoret har även tagit del av en skrivelse som Britta Olofssons dotter Birgitta Lindvall har skrivit till kontoret. Hon berättar bland annat att oron har spridit sig bland hyresgästerna på grund av att bostadsrättsföreningen inte kunde förvärva fastigheten. Hon framför att försäljningen ska genomföras och avslutas snarast.

Göran Lundgren är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Sökanden har förklarat att han kommer att följa de rekommendationer som finns på hyresmarknaden i Stockholm.

Sammanfattningsvis anser kontoret att förvärvarens avsikt är att följa överenskommelsen om bostadsanvisning och att han även i andra avseenden kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Därmed bedömer kontoret att sökanden kan antas komma att uppfylla kraven enligt denna punkt och föreslår att ansökan inte avstyrks under denna punkt.

Punkt 4

Enligt denna punkt får sökanden eller den som får anses ha ett väsentligt inflytande över sökanden inte vara dömd för exempelvis skattebrott eller ha samröre med ekonomisk brottslighet, inte följt väsentliga bestämmelser i byggnadslagstiftningen eller vara misskötsam med skatter och avgifter exempelvis vara restförd i allmänna mål hos kronofogden eller vara skönstaxerad.

Kontoret har inte funnit anledning att avstyrka ansökan på denna punkt.

SLUT