

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt - tillägg

Fastigheterna Måttbandet 1, 2 och 3

I ärendet Ombildning till bostadsrätt föreslås att styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Måttbandet 1, 2 och 3 till försäljning till bostadsrättsförening för sammanlagt 495 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Ursprungligen var Måttbandet 1 och 3 intresseanmälda var för sig av olika bostadsrättsföreningar. Tidigare VD har i ärenden till styrelsen (2 oktober 2007 och 29 april 2008) redovisat de mycket komplicerade tekniska sambanden i kvarteret Måttbandet och bestämt avstyrkt separat försäljning av fastigheter i kvarteret. Bostadsrättsföreningarna i Måttbandet 1 och 3 har sedermera gått samman till Brf Timmermannen Östra. Senare har även 67 % av hyresgästerna i Måttbandet 2 anslutit sig till den gemensamma bostadsrättsföreningens intresseanmälan. Det synes således finnas erforderlig majoritet för bostadsrättsombildning i var och en av de tre fastigheterna. Dessa har värderats och föreslås erbjudas som en enhet.

Efter utskick av styrelseärendet har framkommit att det för Måttbandet 2 finns en hos inskrivningsmyndigheten registrerad intresseanmälan för ombildning till kooperativ hyresrätt inlämnad av Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening. De intresseanmälningar som inkommit till Svenska Bostäder respektive inskrivningsmyndigheten måste uppfattas så att det i Måttbandet 2 finns majoritet både för ombildning till bostadsrätt och till kooperativ hyresrätt.

Enligt reglerna i den s k ombildningslagen får Måttbandet 2 inte överlåtas utan att Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening först har erbjudits att förvärva fastigheten. Mot bakgrund av vad som anförts om de tekniska sambanden inom kvarteret är det inte lämpligt att erbjuda Måttbandet 2 till separat försäljning. Måttbandet 1, 2 och 3 bör därför, såsom tidigare föreslagits, erbjudas till Brf Timmermannen Östra som en enhet, men erbjudandet bör villkoras av att Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening avstår från sin förköpsrätt enligt 6 § 2 st punkt 1 i ombildningslagen.

Vi föreslår att Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening, parallellt med erbjudandet till bostadsrättsföreningen, tillfrågas om den avstår från sin förköpsrätt. Om svaret blir ja kan erbjudandet till bostadsrättsföreningen ligga kvar utan förändring. Om svaret blir nej finns möjlighet att begära dispens hos Hyresnämnden för att ändå genomföra överlåtelsen till bostadsrättsföreningen. Ett sådant förfarande är tidskrävande och ärendet bör i så fall tas upp till ny behandling i styrelsen för beslut om fortsatt hantering.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda tomträtterna Måttbandet 1, 2 och 3 till försäljning till bostadsrättsförening för en gemensam köpeskillning om 495 Mkr villkorat av att Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening avstår från sin förköpsrätt avseende tomträtten Måttbandet 2,

att tillfråga Södra Stations Kooperativa Hyresrättsförening om den avstår från sin förköpsrätt avseende tomträtten Måttbandet 2,

samt att vid behov återkomma till styrelsen med förslag till fortsatt hantering av erbjudandet avseende tomträtterna Måttbandet 1, 2 och 3.

Vällingby den 20 augusti 2009

Pelle Björklund