

ÄRENDE 12

vid styrelsemöte 2007-01-24

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

Bakgrund

I budget för 2007 som beslutades av Stockholms kommunfullmäktige den 7 och 8 december 2006 fastställdes att bostadsbolagens hyresgäster skall ges möjlighet att förvärva sina fastigheter genom att bilda bostadsrättsföreningar. Särskilda insatser skall göras i ytterstaden för att bistå de boende. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att leda hela ombildningsprocessen samt att genomföra särskilda insatser för ombildning i ytterstaden.

Vid sitt möte den 11 december 2006 fattade styrelsen för Stockholms Stadshus AB beslut att fastställa direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen enligt *bilaga 1* och gav koncernledningen i uppdrag att genomföra särskilda insatser för att stimulera bostadsrättsombildning i ytterstaden.

Vid sitt möte den 20 december 2006 fattade styrelsen för AB Stockholmshem beslut att anta de av koncernstyrelsen beslutade direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen. Direktiven gäller från och med den 1 januari 2007.

Stockholmshems interna arbete

Stockholmshems process inleds när en intresseanmälning kommer in till bolaget. Anmälningarna genomgås och vid behov begär vi in kompletteringar. För innerstadsfastigheter krävs att 2/3 av hyresgästerna är intresserade, för övriga gäller 40 % -igt intresse. Parallellt görs en bedömning av om det finns särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talar emot en försäljning eller eventuell delning av objektet. Om så är fallet, får styrelsen ta ställning till frågan, i annat fall beställs en fastighetsvärdering av Stockholms Stadshus AB. VD har rätt att självständigt beställa värdering liksom att delegera sådana beslut. Stockholms Stadshus AB, som har handlat upp värderingstjänster av Newsec, bekostar värderingarna.

Fastigheter där bostadsrättsföreningar tidigare har fått avslag på att förvärva objektet av Länsstyrelsen eller Boverket i enlighet med den så kallade stopplagen, ska behandlas med förtur.

Försäljningarna ska enligt direktiven ske med affärsmässighet. Värderingarna ska grunda sig på ortsprismaterial och utgå från att det rör sig om en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Om ortsprismaterial saknas görs värderingen som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

När värderingen är klar får styrelsen ta ställning till priset och efter beslut har bostadsrättsföreningen tre månader på sig att anta eller förkasta erbjudandet.

Betänketiden kan förlängas ytterligare tre månader men priset kan inte diskuteras utan erbjudandet ska likställas med ett hembud enligt ombildningslagen.

Nyproducerade fastigheter där det är mindre än 5 år från sista inflyttningen är generellt undantagna från försäljning.

Självklart har respektive bolagsstyrelse det yttersta ansvaret i de olika ärendena utifrån grundprincipen om att affärsmässighet ska råda vid försäljningarna.

Flödesschemat för processen framgår i stora drag av *bilaga 2*.

Policygrupp

För att alla försäljningsärenden ska få en likartad behandling i bolagen har en speciell grupp under ledning av Stockholms Stadshus AB bildats för samordning av olika företagsgemensamma frågor, policies mm. Stockholms-hems representant i gruppen är chefen för marknadsavdelningen, Mikael de Faire.

Informationsinsatser

Stockholmshem har information om bostadsrättsombildningen på sin hemsida www.stockholmshem.se och besvarar också exempelvis fastighetsspecifika frågor via telefon eller e-post. Vid allmänna frågor hänvisar vi också till de tjänster som Stockholms Stadshus AB tillhandahåller genom ett callcenter på telefon 020-65 70 80. Man planerar också för en hemsida där bostadsrättsföreningarna ska kunna följa var i processen respektive ärende befinner sig.

Bolaget kommer givetvis också att skriva om bostadsrättsombildningarna i vår hyresgästtidning Stockholmshemmet som kommer ut fyra gånger per år.

Intresseanmälningar

Stockholmshem har till idag fått in 20 intresseanmälningar som omfattar 1 579 bostadslägenheter, se vidare *bilaga 3*.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna rapporten angående hanteringen av intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

Stockholm 2007-01-16

Pelle Björklund