

ÄRENDE 13

vid styrelsemöte 2007-10-25

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Lägesrapport angående försäljningen av Sicklaön 78:2

Bakgrund

Stockholmshems styrelse beslöt 2001-12-12 att erbjuda Brf Utsikten 1-35 att förvärva fastigheten Sicklaön 78:2 för 230 Mkr. Köpekontrakt upprättades och undertecknades av parterna 2002-07-29. Försäljningen villkorades av att tillstånd till försäljning lämnas enligt Lag om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102). Avtalet innehåller en punkt (23) som villkorade köpet med att tillstånd enligt nyss nämnda lag erhöles.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag har sedermera ändrats från 2007-07-01, så att det numera inte krävs tillstånd när ett allmännyttigt bostadsföretag säljer en fastighet eller tomträtt.

Tillståndshandlingen

Stockholmshem sökte 2002-10-09 tillstånd enligt denna lag hos Länsstyrelsen i Stockholm och fick avslag 2003-05-14, bostadsrättsföreningen överklagade till Boverket och fick avslag 2004-09-07. Föreningen begärde då rättsprövning hos Länsrätten i Stockholms län som avvisade överklagandet i beslut 2004-12-08. Beslutet överklagades och Kammarrätten i Jönköping förklarade i ett domslut 2007-01-19 att Boverkets beslut ska stå fast. Bostadsrättsföreningen överklagade 2007-02-26 ärendet till Regeringsrätten men utvecklade sin talan först 2007-05-21, dvs en dryg månad innan den nya lagen trädde i kraft.

Regeringsrätten hade därför vid genomförandet av lagstiftningen i princip inte påbörjat handläggningen. Regeringsrättens första steg i handläggningen skulle, om den nya lagstiftningen inte skulle ha genomförts, ha varit att avgöra om prövningstillstånd skulle ha lämnats eller inte. Med hänsyn till att målet enligt förarbetena nu förfaller, så ska det avskrivas utan att Regeringsrätten tar ställning i frågan om prövningstillstånd.

Parentetiskt bör också nämnas att bostadsrättsföreningen själv, en andra gång och med nya motiveringar, ansökte om tillstånd att förvärva tomträtten men Länsstyrelsen avslag även denna gång, 2005-09-02, ansökan. Efter överklagande till Boverket förklarades där ärendet vilande tills det avskrevs 2007-09-14 med hänvisning till lagändringen.

Civilrättsliga förhållanden

I köpekontraktet, som är en civilrättsligt bindande handling för parterna, anges att detta är giltigt under två förutsättningar. Det ena är att tillstånd lämnas enligt Lag om allmännyttiga bostadsföretag. Ett sådant tillstånd har inte erhållits och kan inte erhållas. Enligt sin ordalydelse är således kontraktet ogiltigt. Man måste dock tolka vad som parterna velat med uppgörelsen, partsviljan. Parterna får antas ha eftersträvat ett giltigt avtal när kontraktet tecknades. Köparen har i denna situation i skrivelser till bolaget krävt fullgörelse, dvs att få tillträda fastigheten.

Bolaget har i kontakterna med bostadsrättsföreningen hänvisat till att ärendet ännu inte slutligen har avgjorts i Regeringsrätten.

Civilrättsligt bör bolaget överväga vilka skäl som talar emot en jämkning av köpekontraktet. Det har nu gått fem år sedan kontraktet undertecknades. Om kontraktet skulle fullföljas med samma pris som för fem år sedan skulle Stockholmshem inte få någon kompensation för fastighetsvärdeökningen (cirka 50 %) under denna tid. Partsviljan var säkerligen inte att köpeskillingen skulle betalas mer än fem år senare. Om avtalet inte jämkas utan förblir ogiltigt kan bostadsrättsföreningen erbjudas att köpa objektet till marknadspris.

Bolagets inställning är att man ska söka uppnå en kompromiss med bostadsrättsföreningen så att bolaget i någon mån kan få ta del av den värdestegring som skett de senaste fem åren. Vi bör i annat fall avvakta Regeringsrättens beslut i frågan för att på grundval av detta kunna göra en ytterligare fördjupad tolkning av rättsläget.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna lägesrapporten angående försäljningen av Sicklaön 76:2.

Stockholm 2007-10-15

Pelle Björklund