

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budgeten för Stockholms stad skall allmännyttans hyresgäster få möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt.

1. Ansvarsfördelning

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen skall stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildning samt målgruppsinriktade informationsinsatser. Dotterbolagen ansvarar för generell information till bolagens hyresgäster i enlighet med den av moderbolaget fastställda informationsstrategin.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

För att hyresgästerna skall kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs erbjudande härom från bostadsbolaget i fråga. Hyresgästerna i dessa fastigheter kan då genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan. Framtagandet av en sådan plan är mycket viktigt för osäkra hyresgästers fortsatta intresse för bostadsrättsövergång. För bostadsrättsföreningar i ytterstaden gäller att värdering skall genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp. För bostadsrättsföreningar i innerstaden gäller bostadsrättslagens majoritetsbestämmelser för att värdering skall genomföras.

Hanteringen av ombildningsärenden skall ges högsta prioritet i bostadsbolagen och moderbolaget har här ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete. Det kan dock, i varje fall inledningsvis, uppstå en viss väntetid i handläggningen. I de fall väntetid uppstår skall i första hand de föreningar som tidigare haft villkorade köpekontrakt vilka förfallit på grund av avslag hos Länsstyrelsen eller Boverket prioriteras. I de fall dessa föreningar fortfarande är intresserade skall nya värderingar genomföras skyndsamt och i förekommande fall nya köpeavtal upprättas.

3. Värderingar

Ett stort antal värderingar kommer att behöva genomföras. För att undvika kritik är det viktigt att dessa värderingar utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är därför beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besiktningar etc.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar skall ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som skall användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning skall värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna skall utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och skall därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen skall även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

De föreningar som erbjuds förvärf har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal, inkluderande ett pris.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd. Det finns dock ett antal fastigheter där det finns särskilda omständigheter.

Utgångspunkten skall vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter. Moderbolaget har i uppdrag att bistå bostadsbolagen i dessa frågor.

I framför allt AB Stadsholmens fastigheter har det gjorts varsamma och mycket kvalificerade renoveringar. Någon försäljning av dessa renoverade fastigheter är ej aktuell. Det kan dock även i Stadsholmens bestånd finnas fastigheter utan större kulturhistoriskt värde. Dessa bör kunna avyttras till bostadsrättsföreningar. Detta får avgöras i varje enskilt fall. Vid värderingen skall även nedlagda kostnader för renoveringar vägas in.

Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts före år 2007 undantas under fem år. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande

renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att i samverkan med bostadsbolagen och berörda förvaltningar säkerställa tillgången på lokaler för social service, pedagogiska verksamheter etc. i samband med överlåtelser av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

6. Information och särskilda insatser

Redan nu är det uppenbart att många boende är medvetna om möjligheten att friköpa ”sina” fastigheter. Trots att kännedomen om möjligheten att bilda bostadsrätt uppenbarligen är god skall dotterbolagen informera sina hyresgäster i enlighet med moderbolagets informationsstrategi.

Erfarenheterna från perioderna 1991-1994 respektive 1999-2002 visar att intresset för bostadsrättsombildning är lägre i ytterstaden än i innerstaden. Moderbolaget har därför i uppdrag att genomföra särskilda insatser för att stimulera ombildning till bostadsrätt i ytterstaden.