

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Lägesrapport angående erbjudandet till Brf Högklinten 3, Traneberg

Brf Högklinten 3 inkom 2007-04-10 med begäran om att få förvärva fastigheten Högklint 3, Högklintsvägen 2-8, Margretelundsvägen 61, 63 A-C, Vidängsvägen 42-44A samt Kilsbergsvägen 1-9. Fastigheten, som ursprungligen är byggd 1938 och tillbyggd och upprustad huvudsakligen på 1980-talet, innehåller 81 bostäder och 17 lokaler.

Efter styrelsebeslut fick Brf Högklinten 3 2008-04-01 erbjudandet att förvärva fastigheten med den normalt maximala svarstiden på sex månader. Enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB förlängdes svarstiden först till 2008-11-15, därefter till 2008-12-15 och slutligen till 2009-06-15.

2009-06-12 inkom uppgift från Brf Högklinten 3 att man, utöver tidigare köpstämman där man inte fått majoritet för köp, slutligen 2009-06-11 haft extra stämman (köpstämman) som resulterat i 2/3 majoritet för ett förvärv med en rösts övervikt.

Stämman

Av bostadsrättsföreningens styrelseprotokoll per 2009-06-11 framgår att ombildningskonsulterna, advokaterna Susanne Falk och Maria Wideroth, på stämmodagen blev invalda som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Detta anmärkningsvärda förfarande skedde troligen därför att antalet inlämnade fullmakter var för många i förhållande till det ursprungliga antalet röstberättigade på stämman, enligt bostadsrättsföreningens stadgar får varje närvarande medlem endast företräda en annan medlem.

Av Brf Högklinten 3 stadgar som de var registrerade hos bolagsverket 2009-05-26 framgår av dess § 2 att " Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap." Enligt Stockholmshems mening har bostadsrättsföreningens styrelse valt in personer i föreningen som ej uppfyller kraven enligt stadgarna. Att då välja in ombildningskonsulterna anser vi vara uppseendeväckande. Därmed anser vi inte heller deras ombudsroster på stämman vara giltiga och föreskriven majoritet har redan på den grunden ej uppnåtts.

Folkbokföringsfråga

Vid sedvanlig kontroll av stämmoprotokollet framkom att en person som röstat ja för köp de facto inte var skriven på fastigheten vid tiden för stämman. Personen är uppsagd från sin hyresrätt på grund av att han enligt Stockholmshems mening saknar behov av denna. Enligt personbevis utfärdat av Skatteverket 2009-06-15, bilaga 1 (SEKRETESS), var han inte skriven på den aktuella fastigheten per 2009-06-11. Personen i fråga hade nämligen så sent som 2009-06-01 ändrat sin folkbokföringsadress. 2009-06-16 anmälde personen till skatteverket att denne åter bodde på adressen från och med 2009-06-11, bilaga 2 (SEKRETESS). Detta förfarande godkändes av Skatteverket eftersom man enligt 26 § Folkbokföringslagen ska anmäla flytt inom en vecka. Personens faktiska boendeförhållanden utreds nu av Skatteverket.

Bostadsrättslagens 9 kapitel 3 § stadgar som en förutsättning för att en hyresgäst ska få rösta ja på en köpstämman, att hyresgästen dels måste vara medlem i föreningen, dels vara mantalsskriven på adressen. I regeringens proposition 2002/2003:12, Olika bostadsrättsfrågor, kommenteras frågan om mantalsskrivning i lagtextkommentaren på sidan 130 sålunda: "Hyresgästen skall vara folkbokförd på fastigheten vid den tidpunkt föreningen fattar beslut om ombildningen." Enligt Stockholmshems mening är det klarlagt att personen i fråga inte var folkbokförd på adressen vid tiden för stämman, även om man försökte rätta till detta i efterhand. Någon majoritet för ett köp förelåg således inte vid stämottillfället och bostadsrättsföreningen har därmed inte heller kunnat visa att villkoren i Bostadsrättslagen uppfyllts.

Erbjudanden om hyresfritt boende vid ja-röst

I ett meddelande till hyresgästerna (bilaga 3) efter sommaren 2008 erbjuds de hyresgäster som även efter en ombildning vill bo kvar som hyresgäster att få bo hyresfritt under tre månader. Det är inte troligt att detta erbjudande skulle falla in under Brottsbalkens regler om muta eller bestickning men kan betecknas som ett klassiskt exempel på röstköp. Stockholmshem anser för sin del det vara rimligt att, om det framkommer att röstköp förekommit på ena eller andra sättet under omvandlingsprocessen, så ska erbjudandet om förvärv återtogs.

Övrigt

I skrivelse 2009-07-03 från ombildningskonsulterna föreslås att bostadsrättsföreningen ska ges möjlighet att senast 2009-09-01 genomföra en ny köpstämman.

Bostadsrättsföreningen har redan haft en betänketid på över 14 månader, varför deras förslag inte är rimligt och dessutom i strid med gällande direktiv gällande bostadsrättsförsäljningarna.

Sammanfattningsvis har vi gjort den bedömningen att Bostadsrättsföreningen Högklinten 3 inte uppfyller kraven enligt Bostadsrättslagen att få överta fastigheten. Sålunda kan inte köparna heller uppfylla den garanti som enligt köpekontraktet åligger köparen att bekräfta att han iakttagit den formalia som framgår av 19 och 20§§ i Bostadsrättslagen.

Stockholmshem har därmed inte fullföljt erbjudandet till Brf Högklinten 3 utan har för avsikt att avskriva ärendet.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna rapporten angående erbjudandet till Brf Högklinten 3

att förklara paragrafen omedelbart justerad

Stockholm 2009-08-20

Ingela Lindh