



Handläggare
Thomas Stadig
Tel 08-737 20 30

Styrelseärende
2012-11-06
Ärende nr 9
Dnr 2012/1927-4

Anmälan om kompletterande ägardirektiv avseende verkställande av försäljning

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

- att godkänna anmälan om verkställande av överlåtelsen mm till Willhem Stockholm AB i enlighet med kompletterande ägardirektiv
- att godkänna förslag till tilläggsavtal
- att uppdra åt verkställande direktören att verkställa beslut om överlåtelse av redovisade fastigheter och tomträtter till Willhem Stockholm AB och därvid träffa de avtal som erfordras för att överlåtelsen ska kunna fullföljas
- att protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat

Magdalena Bosson
VD

Thomas Stadig
Chef VD stab

Sammanfattning

Koncernstyrelsen har den 16 oktober 2012 fattat beslut om verkställighet av kommunfullmäktiges tidigare beslut om överlåtelse av vissa tomträtter/fastighet till Willhem Stockholm AB. Verkställighet ska ske även om kommunfullmäktiges beslut om försäljning ännu inte vunnit laga kraft. Beslutet om verkställighet bör ses mot bakgrund av bland annat följande:

- att inhibition inte har meddelats i överklagandena
- att Stockholms stads juridiska avdelning vid en individuell prövning funnit att kommunfullmäktiges beslut kan verkställas innan det vunnit laga kraft

- att det inte finns några legala hinder mot verkställighet
- att de olägenheter som följer av ett fördröjt tillträde väger tyngre än risken för ett upphävande av avtalet

Ett uppskjutande av tillträdet till dess överklagandena har prövats, de facto kommer att leda till att överlåtelsen inte genomförs i strid med avtalet och kommunfullmäktiges beslut.

Bakgrund

Familjebostäder har enligt två köpekontrakt daterade den 28 februari 2012 till Willhem Stockholm AB ("Willhem") överlåtit en fastighet och 21 fastigheter upplåtna med tomträtter, belägna i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda. Det överlåtna fastighetsbeståndet omfattar sammanlagt 1 382 bostadslägenheter och ett visst lokalbestånd. Fastigheten/tomträtterna som överlåts är tomträtterna till fastigheterna Stockholm Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3, Lappmannen 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smälänningen 3, Upplänningen 3, Västgöten 2, Hingsten 18, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1, Väggfältet 1, Sigrid 12, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2, Landstinget 4 samt fastigheten Stockholm Bergielund 1.

Enligt köpekontraktet ska Willhem tillträda fastigheten/tomträtterna 30 dagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft eller den tidigare eller senare dag som parterna enas om.

Styrelsen beslutade den 7 mars 2012 att godkänna överlåtelsen. Styrelsen beslutade också att hänskjuta ärendet till Stockholms Stadshus AB med förslag att koncernstyrelsen för egen del godkänner försäljningen samt bereder kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till försäljningen. Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj att godkänna överlåtelsen.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats genom laglighetsprövningar till förvaltningsrätten av, för bolagets del, tre klaganden. Stadsledningskontorets juridiska avdelnings förslag till yttranden över överklagandena har behandlats och godkänts av kommunstyrelsen den 12 september 2012.

Klagandena har bland annat yrkat att förvaltningsrätten ska upphäva kommunfullmäktiges beslut att godkänna överlåtelsen därför att det strider mot 10 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen (d v s att beslutet strider mot lag eller annan författning). Två av klagandena har vidare begärt inhibition (d v s att beslutet inte får verkställas). Inhibitionsyrkandena har ogillats av förvaltningsrätten. En av klagandena har därefter överklagat inhibitionsbeslutet till kammarrätten i Stockholm som inte har beviljat prövningstillstånd. Förvaltningsrättens beslut står således fast.

En av klagandena har bland annat gjort gällande att Familjebostäders styrelses beslut om försäljning är ogiltigt därför att det strider mot reglerna om styrelsens beslutsföret i 8 kap. 21 § andra stycket aktiebolagslagen. Klaganden har även gjort en polisanmälan rörande denna fråga. En förundersökning som därvid inleddes har lagts ner enligt åklagarbeslut som inte har ändrats av överåklagaren.

Ärendet har nu av klaganden hänskjutits till riksåklagaren där prövningstillstånd krävs.

En av klagandena har, som det förstås, klagat på kommunfullmäktiges beslut i den del det berör försäljningen av tomträtten till fastigheten Skänkrummet 1. Klaganden gör gällande bland annat att Stockholms stad givit ett bindande löfte till de boende att förvärva tomträtten genom ombildning.

Förvaltningsrättens domar i överklagandeärendena bedöms kunna föreligga sommaren 2013. Om domen överklagas bedöms kammarrättens dom kunna föreligga sommaren 2014.

Ärendet

Verkställighet före slutlig prövning

Det förhållande att äganderätten till aktuellt fastighetsbestånd ännu inte slutligt övergått till Willhem innebär stora olägenheter för såväl parterna som berörda hyresgäster och medarbetare. Dessa olägenheter ökar med tiden.

Köpeskillingen är stor och ska i huvudsak lånefinansieras. Köparen är tvungen att säkerställa kreditlöften från kreditgivande bank fram till 2014 vilket i praktiken inte är möjligt utan betydande extra kostnader och i övrigt ogynnsamma kreditvillkor. Oklarheten om förvärvet ska genomföras utgör även ett hinder för köparen att göra andra förvärv. Under tiden fram till dess det är klart om tillträde ska ske eller inte kommer det att vara svårt för såväl Willhem som Familjebostäder att ta ställning till nödvändigt underhåll och reinvesteringar. Hyresgästerna som informerats om försäljningen kommer också att sväva i ovisshet om vem som långsiktigt är deras hyresvärd. Överlåtelsen innebär vidare en verksamhetsövergång vilken berör Familjebostäders medarbetare varav sju under våren meddelat att de har för avsikt att gå över till ny arbetsgivare.

Enligt 10 kap. 14 a § kommunallagen får beslut som kan överklagas genom laglighetsprövning verkställas innan det vunnit laga kraft om inte särskilda skäl talar emot det eller inhibition har meddelats. Juridiska avdelningen gör bedömningen att överklagandet inte torde leda till att kommunfullmäktiges beslut upphävs. Juridiska avdelningen konstaterar att yrkandet om inhibition har ogillats och att beslutet därmed får verkställas. Mot den bakgrunden gör Juridiska avdelningen bedömningen att effektivitetsskäl talar för att kommunfullmäktiges beslut verkställs innan det vunnit laga kraft.

Koncernstyrelsen beslutade den 16 oktober genom kompletterande ägardirektiv att ge Familjebostäder i uppdrag att verkställa kommunfullmäktiges beslut om överlåtelsen av fastigheten/tomträtter till Willhem. Willhem kommer därvid att tillträda fastigheten/tomträtterna innan kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Om ett beslut som har verkställts innan det vann laga kraft senare upphävs genom bifall till ett slutligt prövat överklagande, gäller enligt 10 kap. 15 § kommunallagen att det organ som har fattat beslutet ska se till att verkställigheten rättas i den utsträckning som det är möjligt.

Tillägg till köpekontrakt

Genom att tillträde nu ska ske innan kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft måste tillträdesdagen och vissa andra frågor regleras i ett tilläggsavtal till köpekontraktet. Familjebostäder och Willhem har fört förhandlingar som resulterat i ett förslag till tilläggsavtal, **se bilaga**. Tillträdesdagen har i avtalsförslaget bestämts till den 17 december 2012.

Koncernstyrelsens verkställighetsbeslut omfattar även tomträtten Smålänningen 3 där tillträdesdag är avhängigt beslut i det ombildningsärende som fortfarande pågår. Ombildningen till bostadsrätt avser del av tomträtten och förutsätter en fastighetsreglering.

Om kommunfullmäktiges beslut, trots ovan redovisade bedömning av Juridiska avdelningen, skulle upphävas av domstol ska Familjebostäder och Willhem ta upp förhandling om återgång av överlåtelsen. Villkoren för en sådan återgång regleras i tilläggsavtalet.

Bilaga

Förslag till tilläggsavtal till köpekontrakt daterat 28 februari 2012
Avtalet är hemligt, enligt kap 19§1 och 3, kap 31§17 offentlighets- och sekretesslagen.