

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Verkställighet av beslut om överlåtelse av fastigheter/tomträtter

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. VD får i uppdrag att verkställa beslut om överlåtelse av i ärendet redovisade fastigheter och tomträtter till Ikano Bostad Hagsätra AB och därvid träffa de avtal som erfordras för att överlåtelsen ska kunna fullföljas.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Vällingby den 12 oktober 2012

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder har enligt köpekontrakt daterat den 27 februari 2012 till Ikano Bostad Hagsätra AB ("Ikano") överlåtit 11 fastigheter/tomträtter i Hagsätra med sammanlagt 1 172 bostadslägenheter och c:a 5 500 kvm lokaler. Överlåtelsen omfattar fastigheterna Stockholm Struthatten 3 och Struthatten 4 samt tomträtterna till fastigheterna Stockholm Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtå kern 1.

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

Ärendet behandlades av koncernstyrelsen den 19 mars 2012 och av kommunfullmäktige den 28 maj 2012. Kommunfullmäktige beslöt att godkänna överlåtelsen samt att uppdraga åt Stockholms Stadshus AB att ge Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra överlåtelsen och teckna erforderliga avtal.

Enligt köpekontrakt ska Ikano tillträda fastigheterna/tomträtterna 30 dagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft, eller den tidigare eller senare dag som parterna enas om.

Kommunfullmäktiges beslut den 28 maj 2012 har överklagats genom laglighetsprövning till förvaltningsrätten av två klaganden ("Klagandena"). Stadsledningskontorets juridiska avdelning ("Juridiska avdelningen") har berett stadens yttrande

med anledning av överklagandet och detta har behandlats i kommunstyrelsen den 12 september 2012.

Ikano har i skrivelse den 11 oktober 2012 till Svenska Bostäder konstaterat att det på grund av överklagandet är osäkert när fastigheterna och tomträtterna ska tillträdas enligt köpekontraktet. Eventuellt ska tillträde inte ske förrän 2014. Det förhållandet att äganderätten till fastigheterna och tomträtterna ännu inte slutligt övergått till Ikano innebär stora olägenheter såväl för parterna som för berörda hyresgäster. Dessa olägenheter ökar med tiden.

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktiges beslut har, som nämnts ovan, överklagats genom laglighetsprövning till förvaltningsrätten av Klagandena som bl a yrkar att förvaltningsrätten ska upphäva kommunfullmäktiges beslut att godkänna överlåtelsen till Ikano. Klagandena gör gällande att beslutet strider mot 10 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen (dvs att beslutet strider mot lag eller annan författning). Klagandena har vidare begärt inhibition (dvs att beslutet inte får verkställas) samt att förvaltningsrätten ska hålla muntlig förhandling. Båda dessa senare yrkanden 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.

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 denna bakgrund gör Juridiska avdelningen bedömningen att effektivitetsskäl talar för att kommunfullmäktiges beslut verkställs innan det vunnit laga kraft.

Koncernstyrelsen förväntas den 16 oktober 2012 besluta att ge Svenska Bostäder i uppdrag att verkställa kommunfullmäktiges beslut om överlåtelsen av fastigheter/-tomträtter till Ikano. Ikano kommer därvid att tillträda fastigheterna/tomträtterna innan kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Förslag till tilläggsavtal till köpekontraktet

Tillträdesdag

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

Genom att tillträde nu ska ske innan kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft måste tillträdesdagen och vissa andra frågor regleras i ett tilläggsavtal till köpekontraktet. Svenska Bostäder och Ikano har fört förhandlingar som resulterat i ett förslag till tilläggsavtal, **Bilaga**. Tillträdesdagen har i avtalsförslaget bestämts till den 14 december 2012.

Entreprenadarbeten

Svenska Bostäder har ingått ett entreprenadavtal med Stark Entreprenad i Sverige AB avseende ombyggnad av kv. Kolbotten 1.

Enligt köpekontraktet ska Ikano på tillträdesdagen gå in i Svenska Bostäders ställe i entreprenaden. Entreprenaden är indelad i två huvuddelar (med totalt sex etapper).

Köpekontraktet baseras på att Svenska Bostäder ska slutföra huvuddel 1 och att Ikano ska ta över entreprenaden fr o m huvuddel 2.

Genom den tidsförskjutning som inträffat p g a överklagandet har emellertid huvuddel 2 påbörjats med Svenska Bostäder som beställare.

Entreprenören försattes i konkurs den 12 september 2012. Ombyggnadsarbetena (etapp 4 ingående i huvuddel 2) avstannade helt vid konkursen.

Hyresgästerna i 30 lägenheter är för närvarande evakuerade till andra lägenheter och kommer inte att kunna flytta tillbaka enligt den tidigare tidplanen.

Svenska Bostäder har med anledning av konkursen hävt entreprenadkontraktet avseende återstående arbeten. Svenska Bostäder genomför nu en ny upphandling för att slutföra den påbörjade etappen (etapp 4) med option på de två kvarstående etapperna (etapp 5 och 6).

Avsikten är nu att Svenska Bostäder ska slutföra etapp 4 medan Ikano, efter tillträdesdagen, ska genomföra de två kvarstående etapperna.

Slutlig prövning av överklagandet

Beslut som kan överklagas genom laglighetsprövning får, som anförts ovan, verkställas innan det vunnit laga kraft om inte särskilda skäl talar emot det eller inhibition har meddelats. Av förarbetena framgår att verkställighet får ske efter en individuell bedömning av skälen för och emot. 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.

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

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

Bilaga

1. Förslag till tilläggsavtal till köpekontrakt daterat den 27 februari 2012
 2. Mall för köpebrev (Bilaga 3.1 till tilläggsavtal)
-

DATERAT

[]

**(1) AB SVENSKA BOSTÄDER
("Säljaren")**

- och -

**(2) IKANO BOSTAD HAGSÄTRA AB
("Köparen")**

TILLÄGGSAVTAL

**till köpekontrakt daterat den 27 februari 2012
avseende fastigheterna Stockholm Struthatten 3 och
Struthatten 4 samt tomträtterna till fastigheterna
Stockholm Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbottnen 1,
Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1,
Stubbneken 1 och Ärtåkern 1**

Detta tilläggsavtal jämte bilaga ("**Tilläggsavtalet**") har dag som nedan ingåtts

MELLAN:

- (1) **AB SVENSKA BOSTÄDER** org. nr 556043-6429, Box 95, 162 12 Vällingby ("**Säljaren**"); och
- (2) **IKANO BOSTAD HAGSÄTRA AB**, org. nr 556655-7863, Hagsätra Torg 32, 124 73 Bandhagen ("**Köparen**").

1 BAKGRUND

1.1 Avtalet

1.1.1 Säljaren har enligt ett köpekontrakt daterat den 27 februari 2012 ("Avtalet") till Köparen överlåtit fastigheterna Stockholm Struthatten 3 och Struthatten 4 (gemensamt "Fastigheterna" och individuellt "Fastighet") samt tomträtterna till fastigheterna Stockholm Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylen 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 (gemensamt "Tomträtterna" och individuellt "Tomträtt"). Definitioner tillämpade i Avtalet skall ha samma betydelse som i detta Tilläggsavtal.

1.1.2 Enligt punkt 21.2 i Avtalet åligger det Säljaren att, genom hänskjutande via Säljarens moderbolag Stockholms Stadshus AB, bereda kommunfullmäktige i Stockholms stad ("Kommunfullmäktige") möjlighet att ta ställning till överlåtelsen av Fastigheterna och Tomträtterna, i enlighet med 3 kap. 17 § kommunallagen. Vid ett överklagande av Kommunfullmäktiges beslut har Köparen hävningsrätt till dess överklagandet är prövat genom lagakraftvunnen dom. I det fall Kommunfullmäktiges beslut skulle undanröjas har båda parter rätt att häva Avtalet.

1.1.3 Tillträde till Fastigheterna och Tomträtterna skall enligt punkt 5.1 i Avtalet ske 30 dagar eller närmaste bankdag därefter efter det att hänskjutande enligt punkt 21 i Avtalet har godkänts av Kommunfullmäktige genom laga kraft vunnet beslut eller den tidigare eller senare dag som Parterna enas om, dock tidigast den 1 juli 2012. Vissa andra i punkt 5.1 angivna förutsättningar för tillträde är uppfyllda.

1.2 Säljarens upplysningar om Överklagandet

1.2.1 Kommunfullmäktige behandlade, efter minoritetsbordläggning, kommunstyrelsens utlåtande 2012:75, Dnr 023-344/2012, avseende (bl.a.) Säljarens överlåtelse den 28 maj 2012. Kommunfullmäktige beslöt att godkänna (bl.a.) Säljarens överlåtelse av Fastigheterna och

Tomträtterna samt att uppdra åt Stockholms Stadshus AB att ge Säljaren i uppdrag att genomföra överlåtelsen och teckna erforderliga avtal.

- 1.2.2 Kommunfullmäktiges beslut har överklagats genom laglighetsprövning till Förvaltningsrätten, mål nr 11257-12 ("Överklagandet"), av två klaganden ("Klagandena"). Klagandena har bl.a. yrkat att Förvaltningsrätten skall upphäva Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Säljarens överlåtelse till Köparen därför att det strider mot lag enligt 10 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen. Klagandena har vidare begärt inhibition. 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. Förvaltningsrättens dom bedöms kunna föreligga sommaren 2013. Om domen överklagas bedöms kammarrättens dom kunna föreligga sommaren 2014.
- 1.2.3 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. Av förarbetena till denna bestämmelse framgår att verkställighet får ske efter en individuell bedömning av skälen för och emot. 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 skall se till att verkställigheten rättas i den utsträckning som det är möjligt.
- 1.2.4 Stockholms Stads juridiska avdelning, som har berett ärendet för Stockholms Stad, gör bedömningen att Överklagandet inte torde leda till att Kommunfullmäktigers beslut upphävs. Juridiska avdelningen har konstaterat att Klagandenas inhibitionsyrkanden har ogillats och att beslutet därmed får verkställas. Mot denna bakgrund gör Juridiska avdelningen bedömningen att effektivitetsskäl talar för att beslutet verkställs innan det vinner laga kraft.
- 1.2.5 [Styrelsen i Säljarens ägare, Stockholms Stadshus AB, har i beslut den 16 oktober 2012 uppdragit åt Säljaren att verkställa beslutet om överlåtelse av Fastigheterna och Tomträtterna till Köparen.]
- 1.2.6 [Säljarens styrelse har i beslut den 25 oktober 2012 uppdragit åt verkställande direktören att verkställa beslutet om överlåtelse av Fastigheterna och Tomträtterna till Köparen och därvid träffa de avtal som erfordras för att överlåtelsen skall kunna fullföljas.]
- 1.3 Köparens upplysningar om effekten av Överklagandet
- 1.3.1 Köparen har i skrivelse den 11 oktober 2012 till Säljaren konstaterat att det på grund av Överklagandet det osäkert när Fastigheterna och Tomträtterna skall tillträdas enligt Avtalet. Eventuellt skall tillträde inte ske förrän 2014. Det förhållandet att äganderätten till Fastigheterna och Tomträtterna ännu ej slutligt övergått till Köparen innebär stora olägenheter såväl för Parterna som för hyresgästerna i Fastigheterna och Tomträtterna. Dessa olägenheter ökar med tiden.

1.3.2 Köpeskillingen för Fastigheterna och Tomträtterna är stor och skall i huvudsak lånefinansieras av Köparen. Köparens kreditlöfte löper ut den 31 december 2012 och det är inte möjligt för Köparen att få ett så långt kreditlöfte som fram till 2014 från en bank. Det är i vart fall osäkert om Köparen kan få kreditvillkor som är acceptabla för Köparen. Oklarheten om förvärvet skall genomföras utgör även ett hinder för Köparen att göra andra förvärv. Under tiden fram till dess det är klart om tillträde skall ske eller inte kommer det att var svårt för såväl Köparen som Säljaren att ta ställning till nödvändiga underhållsinvesteringar. Hyresgästerna som informerats om försäljningen kommer också att sväva i ovetskap om vem som långsiktigt är deras hyresvärd. Sammantaget innebär detta att Om inte tillträde kan ske före den 31 december 2012 är risken stor och med tiden tilltagande för att Köparen skall anse sig tvingad att häva Avtalet.

1.4 Entreprenaden

Entreprenaden avseende Kolbottnentomträtten befinner sig i etapp fyra ingående i huvuddel två. Entreprenören i Kolbottnentreprenadkontraktet försattes i konkurs den 12 september 2012. Konkursförvaltaren har meddelat att konkursboet inte avser att fullfölja Kolbottnentreprenadkontraktet. I anledning härav har Säljaren hävt Kolbottnentreprenadkontraktet.

1.5 Slutsatser

1.5.1 Baserat på ovanstående konstaterar Parterna (i) att villkoren i punkt 22.1 i Avtalet har uppfyllts i sin helhet, (ii) att Köparen kan tvingas häva Avtalet om tillträdet skall ske efter den 31 december 2012, (iii) att inhibition inte har meddelats i Överklagandet, (iv) att Stockholm stads Juridiska avdelning vid en individuell prövning funnit att Kommunfullmäktiges beslut kan verkställas innan det vunnit laga kraft, (v) att det således inte finns några legala hinder mot verkställighet av Kommunfullmäktiges beslut, (vi) att de olägenheter som följer av att Fastigheterna och Tomträtterna ännu ej har tillträtts väger tyngre än risken för ett upphävande av Avtalet, samt (vii) att ett uppskjutande av tillträdet till dess Överklagandet har prövats de facto kommer att leda till att överlåtelsen inte genomförs i strid med Avtalet och Kommunfullmäktiges beslut.

1.5.2 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna enats om följande tillägg till Avtalet.

2 TILLTRÄDESDAG

2.1 Tillträdesdagen skall, med ändring av punkt 5.1 i Avtalet, vara den [14 december] 2012.

3 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

3.1 De köpebrev som Säljaren skall underteckna på Tillträdesdagen enligt punkt 8.3 i Avtalet skall upprättas enligt bifogad mall (**Bilaga 3.1**).

- 3.2 Säljaren kommer innan Tillträdesdagen att avisera hyresgästerna i Fastigheterna och Tomträterna månadshyra för januari månad 2013 respektive kvartalshyra för första kvartalet 2013. Den hyra Säljaren har aviserat före Tillträdesdagen och som belöper på tiden från Tillträdesdagen till och med den 31 december 2012 skall tillgodoräknas Köparen i likvidavräkningen. Den hyra Säljaren har aviserat före Tillträdesdagen och som belöper på tiden efter den 31 december 2012 skall regleras [veckovis] när betalning skett, med start [torsdagen den 10] januari 2013.

4 ENTREPRENADEN AVSEENDE KOLBOTTNENTOMTRÄTTEN

- 4.1 Med ändring av punkt 6.3 i Avtalet skall följande gälla avseende Entreprenaden. Säljaren skall fullfölja Entreprenaden t o m etapp fyra (huvuddel två). Detta beräknas kunna ske under februari 2013. Köparen skall ersätta Säljarens kostnader för etapp fyra av Entreprenaden. Ersättningen skall avse (i) [27.600.000 kronor jämte mervärdesskatt och index], (ii) kostnader för eventuella ändrings- och tilläggsarbeten ("ÄTOR") som har godkänts av Köparen eller som är nödvändiga för att Entreprenaden skall kunna genomföras enligt Kolbottenentreprenadkontraktet, samt (iii) ersättning för Säljarens eget arbete med ett belopp motsvarande tre (3) procent av Säljarens kostnader enligt (i) och (ii), jämte mervärdesskatt. Vad avser (ii) skall sådant godkännande inte utan skälig anledning nekas av Köparen.
- 4.2 Köparen skall ombesörja och bekosta att etapp fem och sex av Entreprenadens huvuddel två utförs.
- 4.3 Vid upphandlingen av ny entreprenör avseende färdigställande av etapp fyra skall Säljaren verka för att den nye entreprenören även ger Köparen option avseende etapp fem och sex. I den mån det är möjligt enligt gällande upphandlingsregler skall Säljaren informera Köparen om resultatet av upphandlingen av den eventuella optionen avseende etapp fem och sex.

5 ÅTERGÅNG VID UPPHÄVANDE AV KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUT

- 5.1 I det fall Överklagandet mot förmodan leder till att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Säljarens överlåtelse av Fastigheterna och Tomträterna upphävs och Kommunfullmäktige begär att den verkställighet av beslutet som skett genom Köparens tillträde till Fastigheterna och Tomträterna skall rättas, skall Parterna förhandla om en återgång av överlåtelsen av Fastigheterna och Tomträterna enligt följande.
- 5.2 Principerna för en sådan återgång skall vara följande. Säljaren skall återfå Fastigheterna och Tomträterna mot återbetalning av den köpeskilling Säljaren erhållit från Köparen, dvs. nettosumman av Köpeskillingen, Tilläggsköpeskillingen och övriga ersättningar som Köparen har erlagt till Säljaren för Fastigheterna och Tomträterna enligt Avtalet. Säljaren skall vidare till Köparen utge ett belopp motsvarande summan av (i) de investeringar avseende värdehöjande underhåll och andra åtgärder som Köparen har gjort efter Tillträdesdagen, (ii) Köparens inskrivningskostnader inklusive stämpelskatt, samt (iii) Köparens eventuella kostnader avseende förtida återbetalning av lån avseende Fastigheterna

och Tomträtterna. Köparen äger tillgodogöra sig eller skall svara för driftsnettot av Fastigheterna och Tomträtterna för tiden mellan tillträdet och återgången.

- 5.3 Det åligger Köparen att hålla Fastigheten och Tomträtterna fullvärdeförsäkrade efter tillträdesdagen.

6 KOSTNADER

- 6.1 Vardera Part skall stå kostnaden för sina respektive uppkomna utgifter i anslutning till ingåendet av detta Tilläggsavtal.

Tilläggsavtalet har upprättats i två (2) exemplar, varav Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Stockholm den [datum] 2012

Stockholm den [datum] 2012

AB SVENSKA BOSTÄDER

IKANO BOSTAD HAGSÄTRA AB

[Klas Heldesten]

[Robert Jaaniste, enligt fullmakt]

[Lars Brogren]

Säljarens namnteckning bevittnas

KÖPEBREV

Detta köpebrev har upprättats denna dag mellan AB Svenska Bostäder ("Säljaren"), org. nr 556043-6429, och Ikano Bostad Hagsätra AB ("Köparen"), org. Nr 556655-7863.

1 Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed [tomträppen till] fastigheten Stockholm [fastighetsbeteckning] till Köparen.

2 Köpeskilling

Överlåtelsen sker mot betalning av en köpeskilling om totalt [belopp med okstäver (belopp med siffror)] kronor.

3 Kvittens av köpeskillingen

Säljaren kvitterar härmed mottagandet av köpeskillingen från Köparen.

* * * * *

Stockholm den [14 december] 2012

Säljare

Köpare

AB SVENSKA BOSTÄDER

IKANO BOSTAD HAGSÄTRA AB

Lars Brogren

Robert Jaaniste, enligt fullmakt

Klas Heldesten

Säljarens namnteckning bevittnas:

Stefan Kamlin

Pontus Kågerman