



Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen

Friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Lägesrapporten avseende friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt godkänns.
2. Skrivelse angående StockholmsHems försäljning av Svärdet 9 anses besvarad med detta utlåtande.
3. Skrivelse angående regelverk för ombildningar anses besvarad med detta utlåtande.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Ärendet

Lägesrapport 2009-11-30

- Inkomna intresseanmälningar

Under innevarande mandatperiod har totalt 699 intresseanmälningar, omfattande totalt 42 845 lägenheter, inkommit till bostadsbolagen. 357 intresseanmälningar, omfattande 28 552 lägenheter, har kommit in från förörterna, varav 201 intresseanmälningar, omfattande 18 918 lägenheter från ytterförörterna. Under mandatperioden 1998-2002 inkom totalt 561 intresseanmälningar, omfattande 30 759 lägenheter, varav 166 intresseanmälningar omfattande 12 749 lägenheter från förörterna.

- Bostadsbolagens erbjudanden och försäljningar

Bostadsbolagen har i dagsläget behandlat 492 ärenden, där man beslutat om att erbjuda bostadsrättsföreningar att förvärva fastigheter, omfattande totalt 35 137 lägenheter. Summan av värderade och erbjudna fastigheter uppgår till cirka 47,2 mdkr. Bostadsbolagen har även beslutat att inte erbjuda 140 fastigheter, omfattande totalt 3 218 lägenheter, till försäljning. Skälen till avslag är främst att fastigheterna har stort kulturhistoriskt värde eller att de genomgått så omfattande renoveringar, och därmed är att betrakta som nyproducerade fastigheter.

I dagsläget har totalt 256 föreningar, omfattande 15 625 lägenheter, tackat ja till bostadsbolagens erbjudande och försäljningssumman uppgår till cirka 22,6 mdkr. Under år 2009 har 137 föreningar, omfattande 8 646 lägenheter, tackat ja till bostadsbolagens erbjudanden och försäljningssumman uppgår till cirka 11,9 mdkr. Under mandatperioden 1998-2002 såldes cirka 12 200 lägenheter till bostadsrättsföreningar och försäljningssumman uppgick till cirka 12,2 mdkr.

Totalt har 125 föreningar, omfattande totalt 11 208 lägenheter, tackat nej till bostadsbolagens erbjudanden.

För närvarande är det 111 föreningar, omfattande totalt 8 304 lägenheter som skall ta ställning till bostadsbolagens erbjudanden under slutet av år 2009 samt vintern och våren år 2010. Därutöver tillkommer ett mindre antal erbjudanden, vilka skall behandlas i bostadsbolagens styrelser inom de närmaste månaderna.

I *bilaga 1* finns en mer utförlig statistisk lägesrapport avseende intresseanmälningar, erbjudanden och förvärv m.m.

Skrivelse angående Stockholms shems försäljning av Svärdet 9

I skrivelsen (*bilaga 2*) föreslås att koncernledningen granskar prissättningen av fastigheten Svärdet 9. Koncernledningen har enligt direktiven avseende ombildning till bostadsrätter ett övergripande ansvar för värderingsprocessen, även om det är bostadsbolagens styrelser som fastställer varje friköpserbjudande. De flesta beslut om friköpserbjudanden baseras på en oberoende värdering per erbjudande men ifall koncernledningen i samråd med bostadsbolagen bedömer att det finns osäkerhet kring en specifik fastighets värde görs även en kontrollvärdering. I vissa fall innebär resultatet av en kontrollvärdering att värdet, i jämförelse med huvudvärderingen, justeras upp eller ned. När det gäller Svärdet 9 genomfördes en kontrollvärdering och värdet justerades upp med 35 mnkr, till 515 mnkr. En del av fastigheten är ett så kallat kollektivhus, där hyresgästerna mot ett hyrestillägg disponerar gemensamhetslokaler. Eftersom man vid värderingen utgått ifrån att gemensamhetslokalerna även i framtiden kommer att användas som kollektivhuslokaler, mot tillägg på hyran eller månadsavgiften, blir fastigheten svår att jämföra med andra nyare fastigheter som sålts till bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad. Värdet för bostadsdelen är dock jämförbar med de övriga fastigheterna i ortsprismaterialet, om man beaktar skillnaden i värdetidpunkt. Fastigheten har värdetidpunkt höst 2008/vinter 2009 och har därmed ett något lägre värde än de fastigheter som värderades före finanskrisen. Huvudvärderingen innehåller också ett par faktafel, bland annat anges byggnadsår 1983 istället för 1988, vilket dock inte påverkar den sammanlagda värdebedömningen.

Skrivelse angående regelverk för ombildningar

I skrivelsen (*bilaga 3*) föreslås bland annat att köpstämmorna skall bevakas av oberoende granskare. Detta är redan tillgodosett eftersom koncernledningen redan infört ett system med oberoende observatörer med juridisk kompetens på samtliga köpstämmor. Koncernledningens bedömning är att detta system fungerar mycket väl, vilket delas av alla inblandade parter i ombildningsprocesserna.

I skrivelsen föreslås även att alla stämmor som ifrågasatts och överklagats ska granskas av oberoende juridisk expertis. Koncernledningen vill framhålla att flertalet av de nästan 400 genomförda köpstämmorna skett i god ordning och i enlighet med bostadsrättslagen. Bostadsbolagen genomför dessutom en mycket noggrann kontroll av samtliga stämmobeslut och vid tveksamheter konsulteras juridisk expertis. Dessutom finns det redan en möjlighet för de boende att väcka klander mot stämmobeslut hos tingsrätten.

Avseende regelverket för förlängningar så gäller generellt direktivens erbjudandetid om maximalt 6 månader. I vissa enskilda fall har dock bostadsbolagen beslutat om fastighetsspecifika förlängningar, bland annat på grund av oklarheter i hyresgästlistor och svårigheter att tolka stämmobeslut.

Bilagor

1. Lägesrapport 2009-11-30
2. Skrivelse av Teres Lindberg (s) angående Stockholmshems försäljning av Svärdet 9
3. Skrivelse av Ann Mari Engel (v) och Yvonne Ruwaida (mp) angående regelverk för ombildningar