

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Arbetet med ombildning till bostadsrätt ska bedrivas i enlighet med av Stockholms Stadshus AB beslutade direktiv.

Vällingby den 10 april 2019

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att möjliggöra ombildningar till bostadsrätt stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 18 mars 2019 fastställt direktiv för ombildning till bostadsrätt samt uppdragit åt koncernens bolag att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med dessa direktiv.

Bilaga

Koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätt.

Handläggare
Eva Nygren, 08-508 29769

Till
Koncernstyrelsen

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Fastställa direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de kommunala bostadsbolagen, enligt bilaga 1.
2. Uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med dessa direktiv.
3. Protokollet i denna paragraf justeras omedelbart

Bakgrund

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Beslutet har följande formulering;

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens förslag till direktiv

I detta ärende förslår koncernledningen ett antal förutsättningar som ska gälla vid genomförandet av kommunfullmäktiges beslut och tillämpas i ombildningsprocessen. Förutsättningarna finns samlade i det direktiv som biläggs ärendet.

Geografisk begränsning

De utvalda stadsdelarna finns inom det som definieras som ytterstad i stadens parkeringsstrategi, där hyresrätten är dominerande genom att den utgör 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. I de fall ombildningar innebär att dessa kriterier inte längre är uppfyllda kommer inga ytterligare ombildningar att tillåtas.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Rinkeby
Grimsta
Husby
Hökarängen
Rågsved
Hässelby Gård
Fagersjö
Skärholmen
Sätra
Bagarmossen
Västertorp

Ansvarsfördelning

Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela processen genom att förslå generella direktiv och kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av beslutade direktiv. Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. I dotterbolagen fattas beslut om erbjudanden i respektive styrelse.

Erbjudandets längd

Erbjudandeprocessen är öppen till den 31 december. Inom den tiden ska de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening och ha begärt att få ett erbjudande om förvärv från bolaget. De föreningar som erbjuds förvärv har därefter tre månader på sig att tacka ja eller nej, med möjlighet till ytterligare tre månaders betänketid.

Förutsättning för förvärv

Värdering ska genomföras då 50 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp. För att en försäljning ska genomföras krävs att två tredjedelar av de boende röstar för ett förvärv och att förhandsavtal mellan föreningen och de boende tecknas som visar att minst hälften av de boende har för avsikt att genomföra köpet. Vid köpestämman ska av Stockholms Stadshus AB utsedda oberoende observatörer delta.

Värderingar

Moderbolaget ansvarar för att beställa värdering av fastigheter. Värderingen ska utföras av professionella och oberoende företag och värderingen ska utföras som en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning.

Försäljningspris

Priset sätts utifrån värderingen. Styrelsen tar ställning till ett förslag till erbjudande till föreningen, i detta ingår pris och övriga villkor för att fastigheten ska överlåtas till föreningen.

Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd i angivna områden enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter med särskilda omständigheter som undantas från försäljning som till exempel nyproducerade bostäder.

Information

Moderbolaget får i uppdrag att övergripande samordna bolagens informationsinsatser och att tillse att gemensamma informationsmaterial och mallar för erbjudanden, styrelsebeslut, avtal och annat skriftligt material samordnas och används av bolagen.

Bilaga

1. Förslag till ombildningsdirektiv 2019

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magdalena Bosson, VD

Datum

2019-03-05

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Beslutet har följande formulering;

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Ombildning kommer att erbjudas boende i stadsdelar inom det som definieras som ytterstad i stadens parkeringsstrategi, där hyresrätten är dominerande genom att den utgör 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. I de fall ombildningar innebär att dessa kriterier inte längre är uppfyllda kommer inga ytterligare ombildningar att tillåtas.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Rinkeby
Grimsta
Husby
Hökarängen
Rågsved
Hässelby Gård
Fagersjö
Skärholmen
Sätra
Bagarmossen
Västertorp

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 utforma generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget ansvarar för samordning av den övergripande informationsstrategin kring bostadsrättsombildning. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande och beslut om försäljning av bolagens fastigheter inom ramen för denna erbjudandeprocess fattas i bolagets styrelse. Styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger. I avtalet definieras villkoren för försäljning som pris och övriga villkor för att försäljningen ska genomföras.

Erbjudandeprocessen är öppen till och med den 31 december 2019. Inom den tiden ska de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening och hos bostadsbolaget begärt att få ett erbjudande om förvärv från bolaget. De föreningar som erbjuds förvärv har därefter under tre månader, med möjlighet till förlängning med ytterligare tre månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpestämmorna.

För att hyresgästerna ska kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs ett erbjudande från bostadsbolaget. I erbjudandet anges villkor för genomförande av överlåtelse till förening. Hyresgästerna i fastigheten ska genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan vilken utgör grund för beslut vid köpestämma. Värdering ska genomföras då 50 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp.

För att fastigheten ska överlåtas till föreningen krävs att vid köpestemman två tredjedelar av de boende röstar för ett förvärv. Krav ska även ställas i erbjudandet från bostadsbolaget på att hälften av föreningens medlemmar också genomför köpet, vilket garanteras genom upprättande av förhandsavtal mellan föreningen och den som tecknat sig för lägenheten. Antalet godkända förhandsavtal ska granskas inför en eventuell överlåtelse av fastigheten till föreningen. Vid köpestämma ska av Stadshus AB utsedda observatörer delta.

3. Värderingar

Värderingar utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag och medverka vid besiktningar.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska 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.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. Det pris som sätts baseras på den genomförda värderingen. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd i angivna områden enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter med särskilda omständigheter som undantas från försäljning.

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 eller förvärvats från och med år 2009-03-31 undantas under tio år. På samma sätt undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under tio år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Moderbolaget har i uppdrag att i samarbete med bostadsbolagen analysera och forma riktlinjer inför beslut om fastigheter i bolagens bestånd som kan vara aktuella att undanta från erbjudandeprocessen där bedömning får ske i varje enskilt fall. Det kan avse fastigheter med synnerligen stort kulturhistoriskt värde, fastigheter innehållande kommunal service, fastigheter som medför förlust vid försäljning och fastigheter som är för komplicerade att skilja från andra fastigheter.

Föreningar som definieras som oäkta föreningar tillåts inte att förvärva.

6. Information

Moderbolaget får i uppdrag att på en övergripande nivå samordna informationen till berörda boende om möjlighet till ombildning till bostadsrätt.

Gemensamma informationsmaterial och mallar för erbjudanden, avtal, styrelsebeslut och annat skriftligt avtal ska tas fram av Stockholms Stadshus AB och användas av bolagen.