

Utlåtande 2006:55 RIII (Dnr 316-463/2006)

Stadgeändring för bostadsrättsföreningen Nybodaberget

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget medges att ändra föreningens stadgar genom att stryka sista stycket i stadgarnas § 21. Förändringen medför att stadens möjlighet att påverka ålderssammansättningen bland föreningens medlemmar upphör.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget bildades år 2000 i samband med Skanskas ombyggnad av f.d. vårdbyggnader till ungdomsbostäder på fastigheten Nybodahemmet 13 på Nybodahöjden i Liljeholmen. Fastigheten kom i Skanskas besittning 1999-06-15 genom tomträttsupplåtelse jämte förvärv av befintliga byggnader.

För att bibehålla inriktningen på ungdomsboende infördes i bostadsrättsföreningens stadgar en åldersgräns, innebärande att personer äldre än 29 år inte fick förvärva bostadsrätt (§ 6 andra stycket) eller hyra lägenhet i andra hand (§ 32 första stycket). Ansvaret för dessa åldersgränsers fortlevnad ligger hos Stockholms stad, genom att stadgeändringar rörande åldersgränserna skall godkännas av kommunen för att äga giltighet (§ 21 sista stycket).

Bostadsrättsföreningen anför i den skrivelse som inkommit till roteln/kommunstyrelsen (*bilaga*) att rådande stadgar inte har haft avsedd effekt

på bostadsrätternas prisutveckling. Därtill anges en rad problem med styrelsens arbete och skötsel av fastigheten. Dessa problem bottnar i en uppseendeväckande hög omsättningshastighet på bostadsrättsinnehavare samtidigt som deras låga ålder leder till bristande kontinuitet och erfarenhet av styrelsearbete. Bostadsrättsföreningens styrelse anser att dessa problem i hög grad kan avhjälpas genom att ta bort stadgarnas ålderskrav på köpare och andrahandshyresgäster.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret kan konstatera att bostadsrättsföreningen Nybodabergets stadgar rörande ålder på köpare och hyresgäster inte haft avsedd effekt. I ett försök att på lång sikt möjliggöra ett boende anpassat för ungdomar och erhålla en dämpande effekt på bostadsrätternas prisutveckling statuerades i stadgarna en högsta ålder på köpare och andrahandshyresgäster. Stadsledningskontoret anser att ett tillmötesgående av bostadsrättsföreningens hemställan visserligen innebär ett slopande av ungdomsbostadsinriktningen, men med hänsyn till de negativa konsekvenser som föreningen anför finner kontoret ändå konsekvenserna som skäliga. Kontoret föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar medge föreningen att stryka sista stycket i stadgarnas § 21.

Mina synpunkter

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget har efter flera års idogt arbete konstaterat att det inte är möjligt att driva bostadsrättsföreningen utifrån de förutsättningar som finns i föreningens stadgar. Allt sedan föreningen bildades har problem av juridisk såväl som ekonomisk art uppstått. Detta har lett till instabila och osäkra ekonomiska förutsättningar för bostadsrättsföreningen. Utifrån stadgarnas konstruktion måste föreningen vända sig till Stockholms stad och begära en ändring av dessa. Så har också skett. Jag anser, utifrån de ovanstående redogjorda skälen, att Stockholms stad ska bevilja bostadsrättsföreningens Nybodaberget begärda stadgeändring.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget medges att ändra föreningens stadgar genom att stryka sista stycket i stadgarnas § 21. Förändringen medför att stadens möjlighet att påverka ålderssammansättningen bland föreningens medlemmar upphör.

Stockholm den 22 februari 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget bildades år 2000 i samband med Skanskas ombyggnad av f.d. vårdbyggnader till ungdomsbostäder på fastigheten Nybodahemmet 13 på Nybodahöjden i Liljeholmen. Fastigheten kom i Skanskas besittning 1999-06-15 genom tomträttsupplåtelse jämte förvärv av befintliga byggnader.

För att bibehålla inriktningen på ungdomsboende infördes i bostadsrättsföreningens stadgar en åldersgräns, innebärande att personer äldre än 29 år inte fick förvärva bostadsrätt (§ 6 andra stycket) eller hyra lägenhet i andra hand (§ 32 första stycket). Ansvar för dessa åldersgränsers fortlevnad ligger hos Stockholms stad, genom att stadgeändringar rörande åldersgränserna skall godkännas av kommunen för att äga giltighet (§ 21 sista stycket).

Bostadsrättsföreningen anför i den skrivelse som inkommit till kommunstyrelsen att rådande stadgar inte har haft avsedd effekt på bostadsrätternas prisutveckling. Därtill anges en rad problem med styrelsens arbete och skötsel av fastigheten. Dessa problem bottnar i en uppseendeväckande hög omsättningshastighet på bostadsrättsinnehavare samtidigt som deras låga ålder leder till bristande kontinuitet och erfarenhet av styrelsearbete. Bostadsrättsföreningens styrelse anser att dessa problem i hög grad kan avhjälpas genom att ta bort stadgarnas ålderskrav på köpare och andrahandshyresgäster.

BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 26 januari 2006, har i huvudsak följande lydelse.

ÄRENDET

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget bildades år 2000 i samband med Skanskas ombyggnad av f.d. vårdbyggnader till ungdomsbostäder på fastigheten Nybodahemmet 13 på Nybodahöjden i Liljeholmen. Fastigheten kom i Skanskas besittning 1999-06-15 genom tomträttsupplåtelse jämte förvärv av befintliga byggnader.

Bakgrunden till Skanskas förvärv är att Stockholms Byggmästareförening redan 1996 hade fått markanvisning för nybyggnation på Nybodahöjden för att genomföra bostadsutställningen Bygga Bo 98 under kulturhuvudstadsåret 1998. Markanvisningarna fördelades mellan de byggföretag som ingick i Byggmästareföreningens Nyboda-grupp, och marken uppläts med tomträtt.

Våren 1998 inkom Byggmästareföreningen till gatu- och fastighetskontoret med en förfrågan om markanvisning för, eller förvärv av, stadens resterande fastighetsinnehav på Nybodahöjden, d.v.s. Nybodahemmet 13 och 14. Ambitionen var att kunna inlemma dessa fastigheter i den planerade bostadsutställningen.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att fastigheterna skulle nyttjas för ungdomsbostäder och gruppboende. Byggmästareföreningen överlät sedan markanvisningsrätten till Skanska. De tecknade således tomträttsavtal för fastigheten Nybodahemmet 13, och förvärvade de befintliga byggnaderna med överenskommelse att bygga om de två tomställda huskropparna till ungdomsbostäder. Upplåtelse av lägenheterna skedde i form av bostadsrätt.

För att bibehålla inriktningen på ungdomsboende infördes i bostadsrättsföreningens stadgar en åldersgräns, innebärande att personer äldre än 29 år inte fick förvärva bostadsrätt (§ 6 andra stycket) eller hyra lägenhet i andra hand (§ 32 första stycket). Ansvar för dessa åldersgränsers fortlevnad ligger hos Stockholms stad, genom att stadsgenändringar rörande åldersgränserna skall godkännas av kommunen för att äga giltighet (§ 21 sista stycket).

ÄRENDETS BEREDNING

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden avlog bostadsrättsföreningen Nybodabergets ansökan om stadsgenändring vid sammanträde 2004-03-23. En hemställan om stadsgenändring har därefter inkommit till kommunstyrelsen 2006-01-30 som har remitterat skrivelsen till stadsledningskontoret för handläggning. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av infrastrukturavdelningen som har haft underhandskontakter angående ärendet med juridiska avdelningen.

STADSLEDNINGSKONTORETS SYNPOUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsledningskontoret kan konstatera att bostadsrättsföreningen Nybodabergets stadgar rörande ålder på köpare och hyresgäster inte haft avsedd effekt. I ett försök att på lång sikt möjliggöra ett boende anpassat för ungdomar och erhålla en dämpande effekt på bostadsrätternas prisutveckling statuerades i stadgarna en högsta ålder på köpare och andrahandshyresgäster. Av stadgarna framgår också att ändringar av de paragrafer som reglerar köparens och andrahandshyresgästers ålder ska beslutas av Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen anför i den skrivelse som inkommit till kommunstyrelsen att rådande stadgar inte har haft avsedd effekt på bostadsrätternas prisutveckling. Därtill anges en rad problem med styrelsens arbete och skötsel av fastigheten. Dessa problem bottnar i en uppseendeväckande hög omsättningshastighet på bostadsrättsinnehavare samtidigt som deras låga ålder leder till bristande kontinuitet och erfarenhet av styrelsearbete. Bostadsrättsföreningens styrelse anser att dessa problem i hög grad kan avhjälpas genom att ta bort stadgarnas ålderskrav på köpare och andrahandshyresgäster.

Stadsledningskontoret kan alltså konstatera att ett tillmötesgående av bostadsrättsföreningens hemställan visserligen innebär ett slopande av ungdomsbostadsinriktning-

en, men med hänsyn till de negativa konsekvenser som föreningen anför finner kontoret ändå konsekvenserna som skäligen. Kontoret föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar medge föreningen att stryka sista stycket i stadgarnas § 21.