



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2003-01-16

Dnr 02-001-814:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändring av stadgarna för Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar stiftelsens skrivelse med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lenart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik ber i skrivelse till Boverket och gatu- och fastighetskontoret om yttrande över ett förslag till ändring av stiftelsens stadgar.

Stadgeändringarna, som avses underställas länsstyrelsen för registrering, innebär bl a ett permanent upphörande av fastighetsnämndens styrelsemedverkan (§ 3), revisorsfunktion (§ 6) och tillsynsrätt (§ 8).

Stadgebestämmelserna om att fastighetsnämnden ska få yttra sig innan stiftelsen upphör (§ 9) eller stadgarna ändras (§ 10) föreslås däremot inte ändras.

Gatu- och fastighetskontoret berör stiftelsens verksamhet i ett något vidare perspektiv och stadens relationer till stiftelsen.

Eftersom ansvaret för stadens representation i olika bostadsföretag sedan 1993 ligger hos stadsbyggnadsnämnden har detta tjänsteutlåtande upprättats i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadsnämnden har redan 1998 avvecklat stadens styrelse- och revisorsrepresentation i stiftelsen. Gatu- och fastighetskontoret bedömer att en eventuell återupptagen medverkan från stadens sida i bl a stiftelsens styrelse inte skulle öka stiftelsens möjligheter att tillhandahålla fler studentbostäder i Stockholm. Vi menar också att ett även formellt slopande av stadens inblandning i stiftelsens angelägenheter befrämjar en strikt affärsmässig relation mellan staden och stiftelsen, t ex i samband med förhandlingar om markfrågor. Vi tillstyrker därför de av stiftelsen föreslagna stadgeändringarna.

Gatu- och fastighetskontoret har för närvarande kontakter med stiftelsen om olika markfrågor. Fortsatta samtal förs om fastigheten Akka 10 "Alvik Residence Hotel" som ägs av ett av stiftelsen ägt bolag. Fastigheten ingår tillsammans med grannfastigheten Akka 11 (SL:s matsalsbyggnad) i övervägandena om en önskvärd utveckling av området mellan Alvik och Ulvsundaplan. Vi undersöker också förutsättningarna för markanvisning för fler studentbostäder. Resultatet av dessa diskussioner får redovisas i annat sammanhang.

SKRIVELSE

Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik ber i skrivelse 2002-03-27 till Boverket och gatu- och fastighetskontoret om yttrande över ett förslag till ändring av stiftelsens stadgar.

I skrivelsen meddelas att enligt stiftelsens stadgar förutsätter ändring av stadgarna godkännande av Boverket, Stockholms stads fastighetsnämnd och Bromma KFUK-KFUM.

Stadgeändringarna, som avses underställas länsstyrelsen för registrering, rör bl a upphörande av fastighetsnämndens styrelsemedverkan (§ 3), revisorsfunktion (§ 6) och tillsynsrätt (§ 8).

Stadgebestämmelserna om att fastighetsnämnden ska få yttra sig innan stiftelsen upphör (§ 9) eller stadgarna ändras (§ 10) föreslås däremot med hänsyn till vad som gäller för ändringsförbehåll i äldre stiftelser inte ändras.

Några ändringar föreslås inte i stiftelseförordnandet.

Boverket har i yttrande 2002-05-24 ingen invändning mot att stadgarna ändras med hänsyn till att inget samband längre föreligger med subventionssystemet.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Stockholms stad prioriterar sedan några år utbyggnaden av nya studentbostäder. Både stadsbyggnadsnämnden, gatu- och fastighetsnämnden och Svenska Bostäder spelar betydelsefulla roller härvidlag. I budgeten för 2001 fanns ett tiopunktsprogram för ytterligare ökat bostadsbyggande där en av punkterna gällde fler studentbostäder. Även i budgeten för 2002 trycktes på det stora behovet av studentbostäder och gatu- och fastighetsnämndens samordnande ansvar för att öka byggandet av sådana. I årets budget betonas bl a Svenska Bostäders roll att genom ny- och ombyggnad bygga upp ett bestånd av studentbostäder.

Föreliggande ärende gäller enbart fråga om ändring av stadgarna för Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik. Det finns dock anledning att något vidare beröra stiftelsens verksamhet och stadens relationer till stiftelsen.

Eftersom ansvaret för stadens representation i olika bostadsföretag sedan 1993 ligger hos stadsbyggnadsnämnden har detta tjänsteutlåtande upprättats i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Stiftelsens bildande

Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik bildades 1959 efter beslut av styrelsen för dåvarande Bromma KFUM. I beslutet angavs som stiftelseförordnande att stiftelsen bildas med ändamålet att uppföra och förvalta KFUM-byggnad med studentbostäder. Vidare fastställdes stadgar.

För att den av stiftelsen planerade studentbostadsbebyggelsen skulle kunna komma i åtnjutande av då gällande förmånliga statliga lån utformades de ursprungliga stadgarna på liknande sätt som för allmännyttiga bostadsföretag. Stat och kommun gavs sålunda olika möjligheter att följa och kontrollera stiftelsens verksamhet och skötsel.

Stiftelsens stadgar godkändes 1959 av bl a fastighetsnämnden.

Förutsättningen för att då gällande statliga lånestöd beviljades var att kommunen ställde erforderlig tomtmark till förfogande kostnadsfritt. Av detta skäl och mot bakgrund av rådande brist på studentbostäder och det väntade kraftigt stegrade behovet av sådana bostäder godkände stadsfullmäktige 1960-06-20 (utl 1960:204) tomträttsupplåtelse till stiftelsen av aktuell mark i kv Akka innebärande att staden inte tar ut någon avgäld för studentbostadsytorna. Fastigheten Akka 10 uppläts fr o m 1961 till stiftelsen på av fullmäktige angivna villkor.

Efter att de särskilt förmånliga statliga lånen till studentbostäder ersatts med nya regler år 1968 innebärande att studentbostäder likställdes med övrig bostadsbebyggelse, beslutade kommunfullmäktige 1984-03-05 (utl 1984:46) uppdra åt fastighetsnämnden att avveckla avgäldssubventionerna för bl a studentbostadsfastigheten Akka 10, vilket senare genomfördes.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Fastighetsnämndens befattning med statliga lån mm övergick 1993 till stadsbyggnadsnämnden. Då övergick även ansvaret för stadens representation i olika bostadsföretag, bl a stiftelsen, till stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1994-02-24 att successivt i takt med att de statliga lånen och räntebidragen löper ut avveckla stadens styrelserepresentation i aktuella bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 1994-02-10 redovisades Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik som ett av de studentbostadsföretag vilka fått belåning som för allmännyttiga bostadsföretag och därmed också omfattas av beslutet.

Av stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 1998-06-30 framgår att stiftelsen sedan 1998-03-30 inte längre har kvar några lån eller andra statliga bidrag avseende studenthemsverksamheten. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 1998-08-13 att stadsbyggnadskontorets anmälan om omedelbar avveckling av stadens styrelse- och revisorsrepresentation i stiftelsen lämnas utan erinran. Stadsbyggnadskontoret förutsatte dock i sitt av nämnden åberopade tjänsteutlåtande att stiftelsen även i fortsättningen verkar i linje med sitt ursprungliga syfte att uppföra och förvalta KFUM-byggnad med studentbostäder.

Nya stadgar

Stiftelsen antog 1989 nya stadgar. I sammanhanget kan nämnas att någon framställning från stiftelsen om fastighetsnämndens stadgeenliga godkännande av de nya stadgarna inte har kunnat återfinnas i fastighetsnämndens diarium och arkiv. Något stadens beslut om de nya stadgarna har inte heller kunnat hittas varken i stadens arkiv eller hos stiftelsen som ombetts eftersöka ett sådant.

Länsstyrelsens beslut om stadgar och försäljning

Efter ansökan från stiftelsen beslöt länsstyrelsen 1996-12-17 att enligt den nya stiftelselagen (1994:1220) registrera Stiftelsen KFUM:s studenthem i Alvik med ändamål i enlighet med de ursprungliga stadgarna antagna 1959-02-19. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att 1989 års ändrade stadgar kräver Kammarkollegiets tillstånd varför stiftelsen registreras med 1959 års stadgar.

Vid behandlingen av ett ärende hos länsstyrelsen om försäljning av stiftelsens tomträttsfastighet Akka 10, fann länsstyrelsen i beslut 1998-05-06 att ändringen av § 1 i stadgarna – ändamålsbestämmelsen - krävde tillstånd av kammarkollegiet. I övrigt fann länsstyrelsen att det står stiftelsens styrelse fritt att ändra de föreskrifter som inte rör ändamålet.

Föreskrifterna i 1959 års stadgar är enligt länsstyrelsens beslut inte heller hinder för stiftelsens styrelse att besluta om försäljning av tomträtten Akka 10.

Efter länsstyrelsens godkännande genomförde stiftelsen planerad försäljning av tomträttsfastigheten Akka 10. Först behöll stiftelsen som kapitalplacering en minoritetspost i det aktiebolag som förvärvade Akka 10. Efter inlösen av majoritetsposten ägs Akka 10 nu av ett av stiftelsen helägt aktiebolag.

Tidigare studentbostäder i Akka 10 är numera borta sedan fastigheten omvandlats till "Alvik Residence Hotel".

Slopas kommunalt inflytande

Gatu- och fastighetskontoret har mot bakgrund av stiftelsens omvandling av fastigheten Akka 10 till hotell och stadens prioritering av studentbostäder under senare år, bett stiftelsen att som komplettering till sin framställning om stadgeändring redogöra för hur stiftelsen nu och framöver avser uppföra och förvalta studentbostäder.

Stiftelsen meddelade därför i oktober 2002 att stiftelsen har anskaffat en fastighet i Mälärhöjden (Vitsippan 7) för evakuering av kvarvarande hyresgäster när Akka 10 såldes. Vidare angavs att inflyttning inom kort sker i 27 nya studentbostäder i Kista (Rödby 3) som stiftelsen kommer att äga genom ett helägt aktiebolag.

I övrigt hänvisar stiftelsen till kontakter med markägare och andra, bl a gatu- och fastighetskontoret, i syfte att få fram fler nya studentbostäder i stiftelsens regi. Vissa förhoppningar knyts härvidlag till aviserad momssänkning och ökning av investeringsbidraget för studentbostäder. En avgörande förutsättning sägs vara att staden är beredd att sälja mark till det pris som är normalt för studentbostäder i stockholmsområdet.

Vad gäller de nu aktuella stadgeändringarna innebärande ett permanent upphörande av fastighetsnämndens styrelsemedverkan (§ 3), revisorsfunktion (§ 6) och tillsynsrätt (§ 8), har stadsbyggnadsnämnden som nämnts redan 1998 avvecklat stadens styrelse- och revisorsrepresentation i stiftelsen. Gatu- och fastighetskontoret bedömer att en eventuell återupptagen medverkan från stadens sida i bl a stiftelsens styrelse inte skulle öka stiftelsens möjligheter att tillhandahålla fler studentbostäder i Stockholm. Vi menar också att ett även formellt slopande av stadens inblandning i stiftelsens angelägenheter befrämjar en strikt affärsmässig relation mellan staden och stiftelsen, t ex i samband med förhandlingar om markfrågor. Vi tillstyrker därför de av stiftelsen nu föreslagna stadgeändringarna.

Utvecklings- och markfrågor

I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2002-02-19 rörande utveckling av bl a fastigheterna Akka 4 (SL:s Brommadepå) och Akka 11 (SL:s matsalsbyggnad) i Alvik konstateras att området mellan Alvik och Ulvsundaplan utgör ett intressant utvecklingsområde. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-04-16 bl a att projektarbete ska inledas för framtida utveckling av Akka 4 och Akka 11 tillsammans med SL.

Vi meddelade i nyssnämnda tjänsteutlåtande också att förberedande diskussioner ägt rum med tomträttshavaren till Akka 10 "Alvik Residence Hotel" om en samlad utveckling och försäljning av både nr 10 och 11 vilket vore av stort värde för båda fastigheterna. Någon avtalslösning förelåg dock ännu inte.

Gatu- och fastighetskontoret har för närvarande kontakter med stiftelsen om olika markfrågor. Fortsatta samtal förs om Akka 10 som sålunda ingår i övervägandena om en önskvärd samlad utveckling tillsammans med grannfastigheten Akka 11 (SL:s matsalsbyggnad). Vi undersöker också förutsättningarna för markanvisning för fler studentbostäder. Resultatet av dessa diskussioner får redovisas i annat sammanhang.

SLUT