



Handläggare: Ulla Skough
Avdelningen för Strategi och Värdering
Tel: 508 269 81
ulla.skough@gfk.stockholm.se

2003-07-30

Dnr 2002-781-04100

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Yttrande till hyresnämnden över ansökan om tillstånd till förvärv av
16 % av fastigheten Asken 3**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att

1. avstyrka Stefan Rosbergs ansökan om tillstånd till förvärv av 16 % av fastigheten Asken 3
2. beslut i detta ärende bör omedelbart justeras med hänsyn till att yttrandet ska avges till hyresnämnden senast den 22 augusti 2003.

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

SAMMANFATTNING

Stefan Rosberg har förvärvat 16 % av fastigheten Asken 3, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Stefan Rosberg har därefter sökt förvärvstillstånd och hyresnämnden har begärt stadens yttrande över ansökan.

Kontoret som närmare utrett sökandens syfte med förvärvet bedömer nu mot bakgrund av denna utredning att sökanden inte förmått göra sannolikt att han har för avsikt att förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick som de boende har rätt att kräva. Kontoret anser också att underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning kan medföra att sökanden även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Kontoret anser vidare att förvärvaren har visat brist vid fullgörande av åligganden enligt lag och anses vara från allmän synpunkt olämplig att inneha bostadshyreshus. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden i yttrande till hyresnämnden avstyrker Stefan Rosbergs ansökan.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stefan Rosberg har till staden anmält att han har förvärvat 16 % av fastigheten Asken 3 på Östermalm. Enligt köpekontrakt den 25 november 2002 överlåter Mircae Mavriki och Josette Mavriki 4 andelar (av totalt 25) på Stefan Rosberg för 3 700 000 kronor. Mircae Mavriki och Josette Mavriki köpte andelarna den 1 september 1978 av Terje Rosberg.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 att inte utöva förköpsrätten men att påkalla hyresnämndens tillståndsprövning av förvärvet. Motivet för att påkalla hyresnämndens tillståndsprövning av förvärvet var att närmare utreda sökandens avsikt med förvärvet och om förvärvaren kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden samt att utreda om förvärvaren är från allmän synpunkt lämplig att inneha hyresfastighet.

Hyresnämnden har förelagt Stefan Rosberg att ansöka om förvärvstillstånd. Ansökan har inkommit till nämnden, som översänt den till staden för yttrande. Detta ska ha inkommit till nämnden senast den 22 augusti 2003.

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Asken 3 med adress Eriksbergsgatan 7 på Östermalm, är bebyggd år 1917 med ett flerbostadshus. Enligt stadens byggnadsregister innehåller byggnaden sju lägenheter. Lägenheternas bruksarea (BRA) är 1603m². Taxeringsvärdet är 9 803 000 kronor. Köpeskillingen motsvarar 14 426 kronor per m² BRA.

Sökanden

Stefan Rosberg äger sedan den 1 januari 1985, 84 % av fastigheten Asken 3 genom gåva från sin far Terje Rosberg.

Stefan Rosberg är fastighetsmäklare vid Djurgårdsmäklarna AB, som registrerades den 15 mars 1991. Bolagets verksamhet är fastighetsmäklari och ekonomisk konsultverksamhet. Styrelsen utgörs av Stefan Rosberg och styrelsesuppleant är Mats Björkeroth.

Stefan Rosberg har tillsammans med sin far Terje Rosberg ägt till lika delar Cumulus Fastighets AB. Bolagets verksamhet under 1980-talet utgjordes av värderings- och mäklariverksamhet. Styrelsen utgjordes av Terje och Stefan Rosberg. Bolagets verksamhet from 1989 var att exploatera en obebyggd industritomt i Nacka.

Stockholm Läns Egnahems AB ägdes av Cumulus Fastighets AB, bolagets verksamhet var att exploatera fritidshustomter i Örebro. Styrelsen utgjordes av Terje och Stefan Rosberg.

Fastighets AB Bäckeboöl registrerades den 18 januari 1988 . Styrelsen utgjordes av Stefan och Terje Rosberg. Bolagets verksamhet var att förvalta industritomten i Nacka.

Den 3 februari 1988 registrerades Terje och Stefan Rosberg samt Charlotte von Sivers Rosberg i Margaretelunds Grufaktiebolag AB som nya styrelsemedlemmar. Bolaget ägdes helt av moderbolaget Stockholms Läns Egnahems AB. Bolagets verksamhet var att förvalta fritidshustomterna i Örebro.

Stefan Rosberg har även varit delägare i en annan koncern som heter AB Länna-Vik. Bolaget registrerades i maj 1987. Bolaget ägdes av Mats Björkeroth, Stefan Rosberg och Björn Andren till lika delar, de utgjorde också styrelsen.

AB Länna-Vik verksamhet var värdepappersverksamhet och viss konsultverksamhet bland annat avseende fastighetsförmedling. I koncernen ingick två helägda dotterbolag Stockholms Marinteknik AB och Stockholms Propellerteknik AB. Dotterbolagens verksamhet var inom det marina området.

AB Länna-Vik ägde också 73 % av aktierna i ett bolag som hette Länna Leasing AB, resterande 27 % ägdes av Jan Nyström. Länna Leasing AB:s verksamhet var att hyra ut lokaler. Bolaget ägde tomträtten till industrifastighet Svarven 8 i Huddinge.

Stefan Rosberg har även medverkat som styrelsesuppleant i Djurholms Ösby AB. Bolaget registrerades den 8 augusti 1988. Bolagets verksamhet var att äga och förvalta industrifastigheten Hunding 7 i Danderyd. Bolagets styrelse utgjordes av Björn Berggren och Mats Björkeroth, de var också bolagets ägare.

Vidare har Stefan Rosberg också haft styrelseuppdrag i ett bolag som heter Stockholms Fine Arts AB. Bolaget registrerades den 22 juni 1988. Lorentz Brydolf var styrelsemedlem och bolagets ägare. Bolagets verksamhet var en mindre konst- och antikvitetshandel.

Förvarens lämplighet

För nu aktuellt förvärv gäller att förvärvstillsånd ska vägras:

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han ska förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller
4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Punkt 1

Enligt denna punkt ankommer det på sökanden att på ett övertygande sätt visa att han har praktiska och särskilt ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten.

Kontoret har inte funnit anledning att avstyrka under denna punkt.

Punkt 2

För att avsikten med förvärvet ska kunna bedömas ska förvärvaren enligt förordningen om tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. bland annat ange vad han har ägt eller äger för fast egendom, som är taxerad som hyreshusenhet, samt aktier och andelar i bolag som äger eller har ägt sådan egendom. Kravet på att sökanden ska göra sannolikt att hans syfte med förvärvet är att förvalta fastigheten avser bland annat att förebygga spekulation i hyresfastigheter och hindra att sådana fastigheter till nackdel för hyresgästerna ofta byter ägare. Sökande måste således i allmänhet visa att hans syfte vid förvärv av fastighet eller av delar i bolag, som äger hyresfastighet, är att förvalta fastigheten långsiktigt.

Sökanden har uppgivit till kontoret att han endast har ägt fastigheten Asken 3 och att han inte har ägt andra fastigheter eller ägt andelar i bolag som har ägt fastigheter.

Den 11 maj 2003 skriver sökandens ombud till hyresnämnden att sökanden även tidigare har ägt andra hyresfastigheter i Stockholm. Fastigheternas beteckningar anges inte i brevet.

Stefan Rosberg förekom under 1980-talet i två tvistiga fastighetsförvärvsärenden. Stefan Rosberg anmälde inte fastighetsförvärven till staden men gjorde ändå anspråk på fastigheternas äganderätt avseende Brobryggaren 1 (Norr Mälarstrand 76) på Kungsholmen och Ingenjören 12 (Ringvägen 83) på Södermalm.

Förvärvet gällande fastigheten Brobryggaren 1 anmälde till staden först efter sju år från förvärvstillfället.

Högsta domstolen ansåg då att Stefan och Terje Rosbergs påstådda förvärv av andelar av fastigheten Brobryggaren 1 ej är gällande eftersom de inte har erhållit tillstånd till förvärven enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet mm. Högsta domstolen fann vidare att Rosbergs och Stefan Finnermarks förvärvade fastigheten tillsammans 1979. Finnermark stod ensam med sitt namn i lagfarten och därmed uppträdde han som bulvan för Rosbergs. Bulvanförhållandet måste ha skett för att kringgå ovan nämnd lagstiftning. Rosbergs hade inte heller iakttagit tidfristen om tre månader som anges i förvärvslagen för anmälan (dom nr dt 42 T199/85).

Den 31 januari 1986 anmälde Stefan och Terje Rosberg till staden att de hade förvärvat 50% av aktierna i Förvaltnings AB Ingenjören.

Fastighetsnämnden påkallade prövning av aktieförvärvet.

Hyresnämnden uppmanade Rosbergs att söka förvärvstillstånd men trots anmaning från hyresnämnden inkom de inte med anmälan och

hyresnämnden avskrevs ärendet den 26 juni 1986. Den 15 oktober 1986 sålde Rosberg optionsrätten till 250 aktier (motsvarar 50% av aktierna) i Förvaltnings AB Ingenjören till Bygg-Gruppen Nivelius & Ågren AB. Försäljningen anmäldes inte till staden och därmed är det inte klarlagt huruvida Stefan och Terje Rosberg ägde fastigheten.

Undersökningen visar att Stefan Rosberg åtminstone har varit delägare i tre bolag som har ägt industrifastigheter och obebyggda tomter, Cumulus Fastighets AB, Stockholm Läns Egnahems AB och Länna Leasing AB.

Kontoret anser att det är anmärkningsvärt att Stefan Rosberg inte har redogjort för vilka fastigheter han har ägt i ansökan och att det ankommer på sökanden att lämna sanningsenliga uppgifter för att syftet med förvärvet ska kunna bedömas.

Kontoret föreslår att ansökan avstyrks under denna punkt.

Punkt 3.

Enligt denna punkt ska sökanden antas komma iaktta god sed i hyresförhållanden. Det innebär bland annat att han ska ha goda relationer med hyresgäster.

Husets sju lägenheter bebos av fem familjer. Familjen Rosberg har två lägenheter. Familjerna har varit folkbokförda i fastigheten åtminstone sedan 1997 och de har också telefonabonnemang till fastigheten enligt folkbokförings- och Tele plus uppgifter. Där utöver finns det två personer som inte är skrivna i fastigheten men har telefonabonnemang i fastigheten och sannolikt är hyresgäster i huset.

I hyresnämndens protokoll från den 24 januari 2001, (ärende nr 10363-00) beskrivs det om en byteskedja. Bland annat påstås det att Tommy Montaigne 1999 fick en lägenhet av Rosberg på fastigheten Asken 3. Montaigne bytte sedan lägenheten med Maria Verhein. Hon flyttade med två små barn från Lidingö där hon hade fyra rum och kök till en två-rumslägenhet.

Enligt folkbokföringsuppgifterna flyttade Emelie Hiärne till fastigheten Asken 3, den 5 juli 2000 och hon bodde där till den 11 september 2001 då hon flyttade till Wennerbergsgatan 2.

Tommy Montaigne var folkbokförd på Talluddens väg 16 i Åkersberga fram till den 27 januari 2001 och den 12 januari 2001 folkbokförde han sig på Fregattvägen 7 på Lidingö.

Undersökningen visar att Tommy Montaigne inte har varit folkbokförd på fastigheten Asken 3 utan synes ha flyttat direkt från Åkersberga till Lidingö. Maria Verhein kan ha bott i fastigheten tre månader tills Emelie Hiärne flyttade in. Maria Verheins folkbokförings adress var fram till den 28 oktober 1999 till en särskild boxadress i Malmö och hon folkbokförde sig inte på Lidingö.

I hyresnämndens protokoll nämns det att lägenheten på Eriksbergsgatan 7 skulle ha använts även tidigare i märkliga byten och för folkbokföring i huset, där svarta pengar skulle ha betalats till Stefan Rosberg.

Kontoret har fått veta från Stockholm stads bostadsförmedling AB att Stefan Rosberg inte sedan åtminstone 1995 har lämnat lägenheter till förmedling. Enligt överenskommelsen om bostadsanvisning med fastighetsägareföreningen ska varannan ledig lägenhet lämnas till förmedling.

Med beaktande av underlåtenheten att lämna lägenheter till bostadsförmedling kan det antas att sökanden även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Sammanfattningsvis anser kontoret att sökanden tycks ha andra syften till de lägenheter som är lediga än det som fastighetsägareföreningen bland annat rekommenderar till sina medlemmar. Därmed uppfyller inte sökanden kravet på god sed i hyresförhållanden och kontoret föreslår att ansökan avstyrks på denna punkt.

Punkt 4.

Enligt denna punkt får sökanden eller den som får anses ha ett väsentligt inflytande över sökanden inte vara dömd för exempelvis skattebrott eller ha samröre med ekonomisk brottslighet eller vara misskötsam med skatter och avgifter exempelvis vara restförd i allmänna mål hos kronofogden eller vara sköntaxerad.

Kontorets utredning visar att sökanden har varit med i flera konkurser antingen som bolagsägare eller som styrelsemedlem.

Cumulus Fastighets AB förvärvde 1989 en obebyggd industrifastighet på 11 hektar i Nacka och dotterbolaget Stockholms Läns Egnahems AB förvärvade fritidshustomter i Örebro. Moderbolaget medverkade även i golf och semesterboende projekt i Spanien. Exploatering av fastigheten i Nacka misslyckades och tomterna i Örebro visade sig vara svårsålda. Bolagen försattes i konkurs under 1993-1994.

AB Länna-Vik försattes i konkurs den 22 februari 1993.

Bolaget ägde upp till 73% av tomträtten till industrifastighet Svarven 8 i Huddinge. Vid dotterbolaget Länna Leasing AB:s konkurs 1992 utmättes tomträtten till industrifastighet Svarven 8 i Huddinge för förfallna obetalda skatter. Bokföringen efter den 30 april 1992, har inte kunnat omhändertagas, varför skälig misstanke om bokföringsbrott inte kan uteslutas enligt konkursboets förvaltarberättelse.

Djurholms Ösby AB gick i konkurs 1994. I förvaltarberättelsen kan man bland annat läsa att anmälan om misstanke avseende bokföringsbrott lämnades till åklagarmyndigheten. Ärendet avskrevs senare på grund av att brottet inte kunde styrkas eftersom bokföringen inte var komplett. Det framkom också vid konkursen att lokalhyresgästerna anklagade hyresvärden

för ett flertal brister, bland annat att det förekom skadedjur i byggnaden och att larmet och sophämtningen var undermåliga.

Stockholm Fine Arts AB försattes i konkurs den 10 maj 2000 för restförda skatteskulder under ett flertal år samtidigt som bolaget inte förmått att reglera sina skulder till sin bank.

Enligt utdrag från kronofogdemyndigheten i Stockholm den 17 juni 2003 har Stockholms Fine Arts AB skuld i allmänna mål om 233 906 kronor. Det kan nämnas att Stefan Rosberg var styrelsemedlem i bolaget och firman tecknades av styrelsen.

Med hänsyn till ovan nämnda omständigheter bland annat att det förekommer misstankar om bokföringsbrott och även misstankar om att sökanden har medverkat i hyreslägenhetshandel (enligt punkt 3.) tyder detta på att sökanden har varit misskötsam för de regler som gäller för aktiebolag och på bostadshyresmarknaden.

Kontoret anser att sökanden har brustit vid fullgörande av åligganden enligt lag och är från allmän synpunkt olämplig att inneha flerbostadshus.

Kontoret föreslår att ansökan avstyrks under denna punkt.

SLUT