



Kontaktperson
Christer Starckenberg
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 80

Till
Marknämnden 2006-01-26

**Ansökan om tillstånd till förvärv av tomträtten till fastigheten
Holaveden 1 i Traneberg. Yttrande till hyresnämnden.**

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att

1. avstyrka Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening ansökan om tillstånd till förvärv av tomträtten till fastigheten Holaveden 1
2. omedelbart justera beslut i detta ärende med hänsyn till att yttrandet ska avges till hyresnämnden senast den 31 januari 2006.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening har förvärvat tomträtten till fastigheten Holaveden 1, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Marknämnden har beslutat att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Föreningen har därefter sökt förvärvstillstånd och hyresnämnden har begärt stadens yttrande över föreningens ansökan.

Kontoret anser att föreningen inte har gjort sannolikt att den har för avsikt att långsiktigt förvalta tomträtten. Kontoret anser vidare att föreningens ägare kan antas ha underlåtit att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Detta kan medföra att föreningen och dess medlemmar även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Sammantaget föreslår kontoret därför att marknämnden i yttrande till hyresnämnden avstyrker bifall till föreningens ansökan.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Marianne Kilnes (Ernst & Young AB) har till staden anmält att Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening förvärvat tomträtten till fastigheten Holaveden 1. Enligt köpekontrakt den 29 juni 2005 överlåter Sverbe Förvaltning AB tomträtten på föreningen för 3 207 782 kronor. Köpeskillingen, som betalas genom att köparen utställer en revers till säljaren på hela köpeskillingen, ska erläggas på tillträdesdagen, som är den 29 juni 2005.

Marknämnden beslutade den 27 oktober 2005 att inte utöva förköpsrätten men påkalla hyresnämndens prövning. Motivet var att närmare utreda föreningens avsikt med förvärvet och om föreningen och deras medlemmar kan anses komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Sedan hyresnämnden förelagt föreningen att ansöka om förvärvstillstånd har sådan ansökan inkommit till nämnden, som översänt den till staden för yttrande. Detta ska ha inkommit till hyresnämnden senast den 31 januari 2005.

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Holaveden 1 är upplåten med tomträtt och har adress Hallebergsvägen 26-28 i Traneberg. Fastigheten är bebyggd år 1938 med ett flerbostadshus, som inrymmer 12 bostadslägenheter jämte lokaler. Lägenheternas bruksarea (BRA) är 791 m². Byggnadstaxeringsvärdet är 4 418 000 kronor. Köpeskillingen, 3 207 782 kronor, är ca 0,73 gånger så stor som byggnadstaxeringsvärdet. Köpeskillingen motsvarar 4 055 kronor per m².

En intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt har inkrivits 2004-11-08 för bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 26-28.

Sökanden

Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening registrerades med denna firma 2005-08-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att äga och förvalta fastighet, där medlemmarna deltar genom att begagna förenings tjänster. Styrelsen utgörs av Eva Axelsson, Bertil Svahn och Urban Svahn. Enligt anmälan är föreningen ett helägt dotterbolag till Sverbe Förvaltning AB, som är säljare av tomträtten.

Styrelseledamoten Bertil Svahn är även styrelseledamot i Sverbe Förvaltning AB, som han äger. Han förvärvade år 1981 tomträtten till fastigheten Holaveden 1 för 775 000 kronor och överlät den år 1997 till sitt bolag Sverbe Förvaltning AB för 3 600 000 kronor. Bolaget överlåter nu

tomträtten för 3 207 782 kronor. Styrelseledamoten Urban Svahn är även styrelsesuppleant i Sverbe Förvaltning AB.

Urban Svahn är styrelseledamot och vd i Höganäshuset AB med tidigare firma Nygren & Svahn AB. Bertil Svahn var till mitten av april 2004 ledamot och ordförande i bolagets styrelse. Bertil Svahn är även styrelseledamot i Trebeko Gävle-Dala AB med föregående firma AB Dala-Bilar.

Enligt ansökan äger Sverbe Förvaltning AB ”sedan 1997 två hyresfastigheter i Stockholm, Bergborren 1 och Holaveden 1”. Vidare uppges att bolaget är moderbolag till ”Trebeko AB”, som äger och förvaltar 15 hyresfastigheter i bl a Stockholm och Sandviken.

Sökanden har ingivit en årsredovisning för Trebeko Gävle-Dala AB för räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31. Enligt denna framgår bl a att bolaget sedan december 2004 är ett helägt dotterbolag till Sverbe Förvaltning AB och att bolaget under år 2004 förvärvat tre fastigheter.

Enligt ingiven årsredovisning för Sverbe Förvaltning AB för räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31 äger bolaget och förvaltar fast egendom samt bedriver handel med värdepapper. Det framgår inte vad det är för fast egendom som bolaget äger och förvaltar.

Av lag om förvärv av hyresfastighet m.m. (11 §) framgår följande. Bolag som äger fast egendom som avses i 1 § ska i balansräkningen lämna uppgift om egendomens *registerbeteckning*, *taxeringsvärde* och *bokförda värde*. Vid redovisning av aktie eller andel i svenskt dotterbolag ska på motsvarande sätt uppgift om dotterbolagets innehav av sådan fast egendom, som här avses, lämnas i moderbolagets balansräkning. Uppgift, som avses i först stycket, får intagas i not, om tydlig hänvisning görs vid de poster i balansräkningen, till vilka de hänförs. Styrelseledamot, verkställande direktör eller bolagsman som uppsåtligt eller av oaktsamhet underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt denna paragraf, ska ersätta skada som därigenom vållas annan.

Kontoret konstaterar att de ingivna årsredovisningarna saknar ovannämnda uppgifter om bolagens innehav av fastigheter som är taxerade som hyreshusenhet.

Förvärvarens lämplighet

För nu aktuellt förvärv gäller att förvärvstillstånd 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.

Om förvärvaren är en juridisk person får bestämmelserna tillämpas på den eller de fysiska personer som är ägare till eller har ett väsentligt inflytande över bolaget.

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 ansökan 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 uppge vad han äger eller har ägt 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 bl a att förebygga spekulation i hyresfastigheter och hindra att sådana fastigheter till nackdel för hyresgästerna ofta byter ägare. Sökanden 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.

Kontoret konstaterar att sökandens styrelseledamöter inte har lämnat alla de uppgifter som framgår ovan.

Bland annat kan konstateras att Sverbe Förvaltning AB, då med firma Höganäshuset AB, år 1997 har förvärvat fastigheten Lejongapet 36, med adress Tegelbruksvägen 7-9 i Midsommarkransen, och överlåtit den år 2004. Handelsbolaget Nordanå, med bl a Bertil Svahn och Urban Svahn som bolagsmän, har ägt tomträtten till fastigheten Bergborren 1 (Minnebergsvägen 16-18 i Traneberg). John Ericssons Plattsättning AB, med Bertil Svahn som ledamot och hälftenägare, har ägt tomträtten till fastigheten Stubinträden 7 (Margretelundsvägen 32-34 i Traneberg) och tomträtten till fastigheten Bergborren 1. Inga av dessa uppgifter har lämnats av sökanden.

Föreningen uppger att avsikten med förvärvet är ”att fortsätta den år 1997 påbörjade bostadsförvaltningen och därvid hålla tomträtten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa”.

Som ovan nämnts finns en intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt inskriven 2004-11-08 för bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 26-28. Enligt hyresgäster på fastigheten pågår sedan länge förberedelser för ombildning till bostadsrätt genom konsulten Björn Isaksson. Enligt en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 26-28 är föreningens avsikt att köpa samtliga andelar i den ekonomiska förening som innehar tomträtten Holaveden 1. Köpeskillingen för andelarna är angiven till 10 542 218 kronor. Kontoret håller för troligt att ägarna av Sverbe Förvaltning Ekonomisk förening har för avsikt att försälja samtliga andelar i den ekonomiska föreningen till bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 26-28. Det rör sig här uppenbarligen om en s.k. paketering av tomträtten. För att överlåta tomträtten utan att behöva skatta fram en värdeökning säljs tomträtten till den ekonomiska föreningen, som sedan säljer den till bostadsrättsföreningen.

Enligt förarbetena till förvärvslagstiftningen framgår att transaktioner där fastigheter används som handelsvaror för att ”...tjäna så mycket pengar som möjligt” (prop 1975/76:33, sid 60) i möjligaste mån bör förhindras. Sökandens förvärv synes således vara just en sådan transaktion som lagstiftningen är till för att stoppa.

Kontoret anser att köparen avser att direkt eller indirekt överlåta tomträtten. Sökanden har inte gjort sannolikt att syftet med förvärvet är att långsiktigt förvalta tomträtten. Kontoret anser att ansökan ska avstyrkas under denna punkt.

Punkt 3

Enligt denna punkt ska sökanden antas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Det innebär bl a att han ska ha goda relationer med hyresgäster och att sökanden följer överenskommelsen om förmedling av lägenheter mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Enligt överenskommelse om förmedling av lägenheter mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB förbinder sig fastighetsägarna att rekommendera sina medlemmar att lämna 50 procent av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till bostadsförmedlingen.

Fastighetsägare har efter *överenskommelse* med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i varje särskilt fall rätt att för evakueringsändamål vid ombyggnader, bl a för att möjliggöra ”rullande” ombyggnader, använda lägenheter som egentligen skulle ha lämnats till bostadsförmedlingen. Det antal lägenheter som på detta sätt använts för evakuering ska lämnas till bostadsförmedlingen när ombyggnaden är klar.

Hyresnämnden har tidigare funnit (H 5202/91-09) att underlåtenhet att följa rekommendationer i en sådan betydelsefull fråga som bostadsanvisning strider mot god sed i hyresförhållanden.

Svea Hovrätt har i beslut 2000-07-06(SÖH 249) funnit att det får anses att den fastighetsägare som illojalt åsidosätter rekommendationen inte iakttar god sed i hyresförhållanden.

Enligt ansökan äger Sverbe Förvaltning AB, som ägs av Bertil Svahn, följande flerbostadshus i Stockholm. Bolaget har även ägt fastigheten Lejongapet 36, som såldes år 2004.

Fastighetsbeteckning	Adress	Antal bostadslägenheter	Förvärvsdatum
Bergborren 1	Minnebergsvägen 16 och 18 i Traneberg	12	1997-08-15
Holaveden 1	Hallebergsvägen 26 och 28 i Traneberg	12	1997-12-28
Lejongapet 36	Tegelbruksvägen 7-9 i Midsommarkransen	16	1997-04-30
Summa		40	

Kontoret har den 15 december 2005 från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB fått besked att Sverbe Förvaltning AB eller Bertil Svahn inte inlämnat någon bostadslägenhet till förmedling efter 1997-01-01.

Som tidigare ovan nämnts har Bertil Svahn mellan åren 1981 och 1997 ägt tomträtten till fastigheten Holaveden 1. Enligt uppgift från hyresgäster på fastigheten Holaveden 1 kan flera lägenheter där vara eller komma att bli vakanta. Det synes märkligt att ingen lägenhet tidigare kunnat lämnas till förmedling. Intill dess att en godtagbar förklaring till varför någon lägenhet inte inlämnats till förmedling anser kontoret att ansökan bör avstyrkas under 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 skönstaxerad.

Kontoret har inte funnit skäl att avstyrka ansökan under denna punkt.

SLUT