



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

Till  
Marknämnden 2006-03-30

## Hovrättens beslut att vägra tillstånd till förvärv av fastigheten Guldfisken 32 på Östermalm.

### Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

### Sammanfattning

Svea hovrätt har beslutat vägra Carl Urban och Tomas Urban tillstånd att förvärva fastigheten Guldfisken 30, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Skälet är att det kan antas att förvärvarna inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Förvärvstillstånd ska av detta skäl vägras.

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 5 april 2005 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Carl Urban och Tomas Urbans ansökan om förvärv av fastigheten Guldfisken 32, som är bebyggd med ett flerbostadshus med adress Grev Turegatan 44 på Östermalm.

Skälet till avstyrkan var att kontoret ansåg sig ha kunnat visa att Carl Urban och Tomas Urban underlåtit att lämna ett förhållandevis stort antal bostadslägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Detta kunde antas medföra att sökandena även i andra avseenden inte kunde komma att iaktta god sed i hyresförhållanden.

## Hyresnämndens beslut

Hyresnämnden medgav förvärvarna det sökta tillståndet. Hyresnämnden fann att ett genomgående förfarande att inte lämna lägenheter till förmedling enligt rekommendationen är att brista i iakttagandet av god sed i hyresförhållanden. Särskilt allvarligt ser hyresnämnden på att bostadslägenheter som blivit lediga efter det att hyresgästerna anvisats lägenheter av särskild karaktär eller anvisats annan lägenhet genom stadens bostadsförmedling dessa har förmedlats till vänner och bekanta. Förvärvarna, som efter det att staden påkallat hyresnämndens prövning har lämnat två lägenheter till förmedling, har förklarat att de framdeles kommer att följa rekommendationen. Hyresnämnden bedömde att det inte förelåg tillräckliga skäl att anta att Carl Urban och Tomas Urban inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Marknämnden beslutade den 22 september 2005 enhälligt att godkänna kontorets förslag att överklaga hyresnämndens beslut.

Kontoret anförde att det kunde anses vara visat att Carl Urban och Tomas Urban har underlåtit att lämna hälften av 24-27 ledigblivna bostadslägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. De flesta lägenheterna har blivit vakanta under de senaste åren. De har inte heller ingått någon separat överenskommelse om användning av lägenheter för evakueringsändamål i samband med reoveringar. Deras beteende kan därför anses vara illojalt gentemot den övriga bostadsmarknaden.

Denna underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB anses enligt gällande praxis medföra att det kan antas att förvärvarna även i annat avseende inte kan förväntas iaktta god sed i hyresförhållanden. Enligt kontorets mening ska förvärvstillstånd således vägras på denna grund.

## Hovrättens beslut

Svea hovrätt har den 2 mars 2006 beslutat att, med ändring av hyresnämndens beslut, vägra Carl Urban och Tomas Urban begärt förvärvstillstånd. Beslutet bifogas här.

Hovrätten konstaterar att Carl Urban och Tomas Urban är medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm AB. Överenskommelsen mellan Stockholms stads Bostadsförmedling AB och Fastighetsägarna Stockholm AB om förmedling av lägenheter är visserligen inte formellt bindande för den enskilde fastighetsägaren men Fastighetsägarna Stockholm AB rekommenderar sina medlemmar att följa överenskommelsen. Denna överenskommelse har tillkommit och förnyats för att förhindra att

det införs tvingande regler om att ledigblivna bostadslägenheter ska lämnas till bostadsförmedling. Det har i rättspraxis ansetts att en fastighetsägare som illojalt åsidosätter rekommendationen inte iakttar god sed i hyresförhållanden. Hovrätten refererar här bland annat till Svea hovrätts beslut den 6 juli 2000 i mål ÖH 8517-99. I detta mål fastställer hovrätten hyresnämndens beslut att vägra Henri Benchimol tillstånd att förvärva fastigheten Pålen 4 på Södermalm. Skälet är att han bland annat under en betydande tidsperiod helt underlåtit att följa överenskommelsen om bostadsförmedling.

Hovrätten finner att Carl Urban och Tomas Urban sedan 15 år innehar ett flertal flerbostadshus och att beståndet omfattar 65 bostadslägenheter samt att minst 15 lägenheter har blivit lediga under senare år. Trots detta har de inte lämnat någon lägenhet till förmedling under inemot tio års tid före det nu aktuella tillståndsärendet. Hovrätten anser att utredningen visar att de sökande under ett flertal år låtit bli att följa Fastighetsägarna Stockholm AB:s rekommendation. Enligt det synsätt som anlagts i rättspraxis strider förfarandet mot god sed i hyresförhållanden. Det saknas enligt hovrätten betydelse att Carl Urban och Tomas Urban har lämnat två lägenheter till förmedling i samband med att det nu aktuella förvärvet blivit ifrågasatt eller att de nu i fortsättningen sagt sig vilja följa överenskommelsen.

### **Markkontorets synpunkter**

Kontoret anser att det är av särskilt intresse att bevisbördan om hur ledigblivna lägenheter använts nu har lagts på förvärvarna. Kontoret konstaterar vidare att hovrätten i sin bedömning utgår från den praxis, som kontoret åberopat. Nämligen att, som i detta ärende, underlåtenheten att lämna lägenheter till förmedling av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB enligt gällande praxis anses medföra att det kan antas att förvärvarna även i annat avseende inte kan förväntas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Vilket medför att förvärvstillstånd ska vägras på denna grund.

Eftersom hovrättens beslut inte kan överklagas är förvärvet nu ogiltigt. Säljaren, WHT Stockholmsfisker AB, är således åter ägare till fastigheten Guldfisken 32.

**SLUT**