



Kontaktperson
Ulla Skough
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 81

Till
Marknämnden 2006-04-27

Hovrättens beslut att lämna tillstånd till förvärv av aktierna i Camare AB.

Förslag till beslut

1. Marknämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Svea hovrätt har beslutat medge Jonsson Fastigheter AB tillstånd till att förvärva aktierna i Camare AB, ägare till tomträtten till fastigheten Adjunkten 7, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Hovrätten finner i likhet med hyresnämnden att förvärvarens syfte är att förvalta fastigheten på långsiktigt och att förvärvaren kan antas komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Svea hovrätts beslut biläggs här.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 21 september 2004 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Jonsson Fastigheter i Stockholm AB:s ansökan om förvärv av aktierna i Camare AB, som äger tomträtten till fastigheten Adjunkten 7, med adress Lidköpingsvägen 9-11 i Hammarbyhöjden. Kontoret ansåg att det fanns skäl att ifrågasätta bolagets syfte med förvärvet. Kontoret ansåg också att bolagets delägare visat underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning. Detta kan antas medföra att bolaget och dess ägare även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämndens beslut

Hyresnämnden medgav Jonssons Fastigheter i Stockholm AB det sökta tillståndet.

Hyresnämnden fann att syftet med förvärvet är att förvalta bolagets flerbostadshus. Hyresnämnden fann vidare att delägaren Kjell Jonsson inte kan undgå kritik för de påtalade felaktiga uppgifter som har lämnats till staden rörande ägaruppgifter i Camare koncernen, och att han har brustit i insikt om nödvändigheten att kontrollera uppgifter i betydelsefulla handlingar försedda med hans namnunderskrift. Nämnden konstaterar att Kjell Jonsson och Bertil Bergseth i varje fall haft ett visst nära samarbete även efter det att han i april 1998 formellt lämnade bolaget och att hans trovärdighet framstår i mindre fördelaktig dager men det kan inte tas till intäkt för att han med bolagets övriga delägare inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

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

Kontoret ansåg att det fanns skäl att ifrågasätta bolagets syfte med förvärvet. Kontoret ansåg att bolagets underlåtenhet att lämna bostadslägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, enligt gällande praxis det kan antas medföra att förvärvaren även i annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hovrättens beslut

Hovrätten fastställer hyresnämndens tidigare beslut.

Hovrätten konstaterar att det inte är klarlagt om eller i vart fall i vilken utsträckning som bolagets delägare tidigare skulle ha medverkat till att ledigblivna lägenheter inte har lämnats till förmedling. Vad kommunen och hyresgästföreningen har anfört i denna fråga gör det därför inte antagligt att förvärvaren inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Vad kommunen och hyresgästföreningen övrigt har anförts här föranleder inte hovrätten att göra någon annan bedömning än den som hyresnämnden redan har gjort.

Markkontorets synpunkter

Kontoret konstaterar att eftersom de övriga delägarna inte har ägt fastigheter tidigare kunde de inte heller omfattas av utredningen. Däremot granskades Kjell Jonssons samröre med Bertil Bergseth som är Camare koncernens ägare. Kontoret anförde att Camare koncernen har ägt fem fastigheter sedan 1996 varav tre av de fastigheterna såldes efter 1-3 års innehavstid. Två av dem ombildades till bostadsrättsföreningar där barnen tillika delägare fick hyresrätter precis innan ombildningen. Kontoret påpekade också att Camare AB är komplementär tillsammans med INVA i Stockholm AB i Murarhuset

KB där Kjell Jonsson, Bertil Bergseth och frun Anneli Kämpe Jonsson är delägare. Bolaget äger flerbostadshus i Hammarbyhöjden sedan 1996. Kjell Jonsson nekade till all delägarskap i Camare-koncernen efter 1998, han angav också att han sålt andelarna i Murarhuset KB till Anneli Kämpe Jonsson. Hyresnämnden kritiserade Kjell Jonsson för att han har lämnat felaktiga uppgifter rörande sitt engagemang i och utträde ur Camare AB till kontoret. Hyresnämnden ansåg att vad Kjell Jonsson än har gjort tidigare kan det inte tas till intäkt utan vidare för de övriga delägare och därför kan det inte antas att de inte kan komma att iaktta god sed i hyresförhållanden. Hyresnämnden ansåg också att vad Kjell Jonsson har gjort före april 1998 när han formellt lämnade bolaget ligger nu flera år tillbaka i tiden och kan inte tas till intäkt för att han inte nu skulle vara beredd att uppfylla tillståndslagens krav. Hyresnämnden fann också att rekommendationen att lämna ledigblivna lägenheter till förmedling inte är juridiskt bindande vare sig för Camare AB eller för Jonsson Fastigheter i Stockholm AB eftersom de inte är medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Hovrättens beslut kan inte överklagas.

SLUT