



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

Till
Marknämnden 2006-05-23

Ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Drabanten 9 på Kungsholmen. Yttrande till hyresnämnden.

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att

1. som svar på remiss av bostadsrättsföreningen Drabanten 9:s ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Drabanten 9 överlämna och åberopa detta utlåtande
2. omedelbart justera beslut i detta ärende med hänsyn till att yttrandet ska avges till hyresnämnden senast den 31 maj 2006.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Gruvmannen 99 Ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Drabanten 9, 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.

Gruvmannen 99 Ekonomisk förening har konverterats till en bostadsrättsförening med firma bostadsrättsföreningen Drabanten 9. Kontoret anser att förfarandet enbart synes vara ett sätt att kringgå bestämmelserna i bostadsrättslagen. Sökanden har inte visat att den uppfyller bostadsrättslagens krav. Föreningens förvärv är då ogiltigt enligt samma lag. Tillståndsprövningen ska utgå från förhållandena då ansökan prövas. Enligt kontorets mening ska ansökan därför avvisas eftersom förvärvet nu är ogiltigt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Urban Andersson (Landahl Öhman Advokatbyrå KB) har till staden anmält att Gruvmannen 99 Ekonomisk förening förvärvat fastigheten Drabanten 9. Enligt köpekontrakt den 28 oktober 2005 överlåter Stena Fastigheter Öst AB fastigheten på föreningen för 39 000 000 kronor. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen, som senast ska vara den 30 november 2005.

Marknämnden beslutade den 16 februari 2006 att inte utöva förköpsrätten men påkalla hyresnämndens prövning. Motivet var att närmare utreda föreningens avsikt med förvärvet. Avsikten kunde antas vara att överlåta fastigheten på en bostadsrättsförening eftersom bostadsrättsföreningen Drabanten 9 genom Urban Andersson utbjudit en lägenhet till försäljning genom bostadsrättsupplåtelse enligt en annons i dagspressen publicerad den 3 december 2005.

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 maj 2006.

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Drabanten 9 med adress Kungsgatan 73 på Kungsholmen är bebyggd år 1929 med ett flerbostadshus Enligt köpeavtalet inrymmer huset fyra bostadslägenheter och sju lokaler. Enligt fastighetsregistret är bostadslägenheternas bruksarea (BRA) 573 m² och lokalernas bruksarea 1028 m². Taxeringsvärdet är 18 135 000 kronor. Köpeskillingen, 39 000 000 kronor, är ca 2,2 gånger så stor som taxeringsvärdet. Köpeskillingen motsvarar 24 360 kronor per m².

En intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt har inskrivits 1998-02-04 och 2004-10-25 för bostadsrättsföreningen Kungsgatan 73.

Sökanden

Gruvmannen 99 Ekonomisk förening registrerades med denna firma den 4 augusti 2005. Den 2 november 2005 ändras firman till Draban 9 Ekonomisk förening. Ny styrelse blir Lydia Capolicchio (ordf.), Johan Byttner och Roger Jakobsson. Den 7 november 2005 registreras ändringar av föreningens stadgar, verksamhet, styrelsegränser och firma. Den ursprungliga ekonomiska föreningen har nu således konverterats till en bostadsrättsförening med firman bostadsrättsföreningen Drabanten 9.

Gruvmannen 99 Ekonomisk förening hade till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att inköpa och tillhandahålla livsmedel till medlemmarna. Bostadsrättsföreningen Drabanten 9 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella

lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Kontorets synpunkter

Bostadsrättsföreningen Drabanten 9:s styrelseledamot Lydia Capolicchio är även bl.a. ledamot i bostadsrättsföreningen Kungsgatan 73.

Styrelseledamoten Johan Byttner är även bl.a. styrelseledamot i bostadsrättsföreningen Kungsgatan 73. Styrelseledamoten Roger Jakobsson

är även bl.a. ledamot i bostadsrättsföreningen Kungsgatan 73.

Som ovan nämnts har denna förening en intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt inskriven 1998-02-04 och 2004-10-25.

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 73 har inte använts för att förvärva fastigheten Drabanten 9. Istället har en omväg valts via Gruvmannen 99 Ekonomisk förening, som numera är konverterad till en bostadsrättsförening med firman bostadsrättsföreningen Drabanten 9.

Förfarandet synes enbart vara ett sätt att kringgå bestämmelserna i bostadsrättslagens 9. kapitel 19. paragraf, som bl a stadgar följande.

” En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten.”

”Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.”

Ett flerbostadshus med hyresgäster kan bara förvärfas av en bostadsrättsförening om bestämmelserna i bostadsrättslagens 9. kapitel 19-21 paragrafer är uppfyllda. Sökanden har inte visat att så är fallet. Föreningens förvärv är då ogiltigt enligt nämnda lag.

Tillståndsprövningen ska utgå från förhållandena då ansökan prövas. Enligt kontorets mening ska ansökan därför avvisas eftersom förvärvet nu är ogiltigt.

SLUT