



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

Till
Marknämnden 2005-09-22

Hyresnämndens beslut att lämna tillstånd till förvärv av fastigheten Beckbrännaren Mindre 28 på Södermalm.

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att

1. lägga denna anmälan till handlingarna
2. godkänna att hyresnämndens beslut överklagas.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden har i yttrande till hyresnämnden beslutat avstyrka bifall till Borgmästargatan 4 Ek. för. ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Beckbrännaren Mindre 28, som är bebyggd med ett flerbostadshus.

Kontoret anser att föreningen inte gjort sannolikt att den har för avsikt att långsiktigt förvalta fastigheten. Avsikten med förvärvet är att sälja samtliga andelar i den ekonomiska föreningen till bostadsrättsföreningen Beckbrännaren 28. Borgmästargatan 4 Ek. för. kommer därefter att sälja fastigheten till bostadsrättsföreningen. Kontoret anser vidare att föreningens ägare genom visad underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning det kan antas medföra att föreningen och dess medlemmar även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämnden har medgivit föreningen förvärvstillstånd. Stadens ombud och kontoret, som inte delar hyresnämndens bedömning, har överklagat hyresnämndens beslut.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 januari 2005 enhälligt att i yttrande till hyresnämnden avstyrka bifall till Borgmästargatan 4 Ek. för ansökan om förvärv av fastigheten Beckbrännaren Mindre 28 med adress Borgmästargatan 4A och Kocksgatan 59 på Södermalm. Andelarna i Borgmästargatan 4 Ek. för. ägs av säljaren Fahlia AB och det närstående bolag.

Kontoret anser att föreningen inte har gjort sannolikt att den har för avsikt att långsiktigt förvalta fastigheten. Föreningens avsikt är att sälja samtliga andelar i den ekonomiska föreningen till bostadsrättsföreningen Beckbrännaren 28. Borgmästargatan 4 Ek. för. kommer därefter att sälja föreningens fastighet till bostadsrättsföreningen. Kontoret anser att Borgmästargatan 4 Ek. för. redan har visat att den avser att indirekt överlåta fastigheten.

Borgmästargatan 4 Ek. för. har förbundit sig att teckna hyresavtal med ägaren till säljaren, Fahlia AB, avseende 15 bostadslägenheter på fastigheten Beckbrännaren Mindre 28. Dessutom står två outhyrda bostadslägenheter till köparens förfogande. Ägaren kommer efter försäljningen till bostadsrättsföreningen att ha möjlighet att sälja åtminstone 15 bostadsrätter till marknadsvärde. Kontoret har från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB fått besked att Fahlia AB inlämnat tre lägenheter till förmedling efter 1995-05-17. Bolaget har sedan länge i Stockholms innerstad hus, som inrymmer 142 bostadslägenheter. Bolaget har inte ingått någon överenskommelse att för evakueringsändamål i samband med ombyggnader använda lägenheter som egentligen skulle ha lämnats till bostadsförmedlingen.

Kontoret anser att Fahlia AB vars intressenter äger andelarna i Borgmästargatan 4 Ek. för. genom visad underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning det kan antas medföra att sökanden och dess medlemmar även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämndens beslut

Hyresnämnden har medgivit föreningen det sökta tillståndet. Protokoll och beslut bilägges här.

Hyresnämnden bedömer att det saknas anledning att inte godta föreningens uppgift om att avsikten med förvärvet är att under överskådlig tid förvalta fastigheten. Avseende frågan om det kan antas att föreningen och dess ägare kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden finner hyresnämnden

bland annat att när det gäller den i köpekontraktet intagna klausulen om dispositionen av vissa lägenheter att den kan i och för sig ifrågasättas. Den förklaring som lämnats av sökanden får dock godtas. Hyresnämnden lämnar därmed tillstånd till förvärvet.

Stadens ombud har överklagat beslutet i avvaktan på marknämndens godkännande av överklagandet.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser – tvärtemot hyresnämnden – att det i Borgmästargatan 4 Ek. för. egna inlagor tydligt framgår att dess ägarkrets ska sälja fastigheten om än indirekt genom överlåtelse av andelarna i föreningen på bostadsrättsföreningen Beckbrännaren 28, som därefter ska förvärva fastigheten. Förhandlingar om en försäljning har redan inletts vilken visar att det saknas syfte att långsiktigt förvalta fastigheten. I ärendet har det inte framkommit någon annan anledning till att sälja fastigheten till föreningen än att det medför skattefördelar vid avyttringen av andelarna i föreningen istället för avyttring av fastigheten. Kontoret anser att föreningens köp enbart sker i spekulations syfte och att förvärvstillstånd därmed ska vägras.

Kontoret anser att det genom köpekontraktet mellan Fahlia AB och föreningen står klart att det i huset finns 17 bostadslägenheter till förfogande att hyra ut. Därmed fanns det åtminstone åtta lägenheter som rätteligen borde ha lämnats till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB enbart i huset på fastigheten Beckbrännaren Mindre 28. Kontoret anser det visat att ägarna och de som utövar ett bestämmande inflytande över föreningen underlåter att följa överenskommelsen om bostadsanvisning. Denna underlåtenhet anses enligt gällande praxis medföra att det kan antas att förvärvaren även i annat avseende inte kan förväntas iaktta god sed i hyresförhållanden. Enligt kontorets mening ska förvärvstillstånd således vägras även på denna grund.

Kontoret och stadens ombud delar således inte hyresnämndens bedömning och föreslår att marknämnden godkänner överklagandet.

SLUT