



Handläggare: Christer Starckenberg  
Avdelningen för Strategi och Värdering  
Tel: 508 269 80

2003-04-03

Dnr 02-781-3833

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Båtsmannen  
Större 15 på Södermalm. Yttrande till hyresnämnden.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att

1. avstyrka kommanditbolaget M. Johnzon & Co ansökan om tillstånd till förvärv av fastigheten Båtsmannen Större 15 samt att
2. omedelbart justera beslut i detta ärende med hänsyn till att yttrandet ska avges till hyresnämndens senast den 25 april 2003.

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

**SAMMANFATTNING**

Kommanditbolaget M. Johnzon & Co har förvärvat fastigheten Båtsmannen Större 15, som är bebyggd med ett flerbostadshus. Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Bolaget har därefter sökt förvärvstillstånd och hyresnämnden har begärt stadens yttrande över deras ansökan.

Kontoret, som närmare utrett bolagets syfte med förvärvet, anser att det inte förmått göra sannolikt att det har för avsikt att förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick som de boende har rätt att kräva.

Kontoret anser att bolaget och dess ägare genom visad underlåtenhet att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen om bostadsanvisning det kan antas medföra att bolaget och dess ägare även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden i yttrande till hyresnämnden avstyrker bolagets ansökan.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Göran Höök har till staden anmält att kommanditbolaget M. Johnzon & Co förvärvat fastigheten Båtsmannen Större 15 på Södermalm. Enligt köpekontrakt den 25 september 2002 överlåter Erland Olander fastigheten på bolaget för 15 500 000 kronor. Köpeskillingen erläggs genom handpenning med 1 550 000 kronor och kontant med 13 950 000 kronor på tillträdesdagen, som bestäms enligt överenskommelse dock senast 2003-01-10.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 4 februari 2003 att inte utöva förköpsrätten men påkalla hyresnämndens prövning. Motivet var att närmare utreda bolagets avsikt med förvärvet och om bolaget och deras ägare kan anses komma att iakttä god sed i hyresförhållanden.

Sedan hyresnämnden förelagt bolaget 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 25 april 2003.

### Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten Båtsmannen Större 15, med adress Kocksgatan 19 på Södermalm, är bebyggd år 1885 med ett flerbostadshus. Enligt stadens byggnadsregister inrymmer byggnaden 17 bostadslägenheter jämte lokaler. Lägenheternas bruksarea (BRA) är 1 215 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet vid köpetidpunkten var 8 669 000 kronor (nytt taxeringsvärde är 11 015 000 kronor). Köpeskillingen, 15 500 000 kronor, är cirka 1,8 gånger så stor som taxeringsvärdet och motsvarar 12 757 kronor per m<sup>2</sup> BRA.

Sedan 2002-11-05 finns en intresseanmälan om förvärv för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt antecknad för bostadsrättsföreningen Kocksgatan 19. Då nu aktuellt köp av fastigheten avtalades (2002-09-25) fanns ingen gällande intresseanmälan.

### Sökanden

**Kommanditbolaget M. Johnzon & Co**, som registerades 1960-12-23, ska bedriva bostads- och kontorsförvaltning, byggnation, köp och förvaltning av lös och fast egendom. Bolaget har två bolagsmän. **Holmia Intressenter AB** är komplementär bolagsman (obegränsat ansvarig bolagsman) och **Carl-Erik Holger Johnzons dödsbo** är kommanditdelägare med insatsen 200 000 kronor.

Bolagsmannen **Holmia Intressenter AB** ( med tidigare firma Holmia Bygg AB och därföre AB Tucana) registrerades år 1946 och med nuvarande firma

år 1995. Bolaget ska bedriva byggnadsverksamhet, förvaltning av bostads-, kontors- och industrifastigheter och bedriva handel med fast egendom. Dessutom ska bolaget bedriva handel med lös egendom såsom värdepapper, maskiner för vattenkraft och jordbruk. Aktiekapitalet är en miljon kronor och ägs till en tredjedel vardera av av bolagets styrelseledamöter syskonen **Carl Gustaf Johnzon** (vd), **Peter Johnzon** och **Madeleine Rosengren**. Göran Höök är bolagets styrelsesuppleant. Bolagets kapitalandel i KB M. Johnzon & Co är 99% (19.8 av 20 miljoner kronor).

Enligt bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2001 är bolaget moderbolag för en grupp företag som är specialiserade på fast egendom. Bolaget har genom särskilda avtal erhållit hela resultatet från KB M. Johnzon & Co. Detta bolag har under året sålt av sitt innehav av fastigheten Sikreno 7 med en reavinst om 3,6 miljoner kronor. De redovisade dotterbolagen är Fastighets AB Stockholmia, AB Holmia Fastigheter, AB Skärgårdsområden, AB Mälar- och Saltsjötomter, AB Björnö Egendom, AB Tucana, AB Jersey Depot, Kenlandia Consulting AB och KB M. Johnzon & Co. AB Moratus har sålts under året.

Bolagsmannen **Carl-Erik Holger Johnzons dödsbo** ägs av syskonen Carl Gustaf Johnzon, Peter Johnzon (medborgare i Schweiz) och Madeleine Rosengren. Holger Johnzon avled den 22 mars 1989. Bouppteckningen är daterad den 13 februari 1990.

Delägaren **Carl Gustaf Johnzon** är styrelseledamot i bl a Holmia Intressenter AB, Holmia Fastigheter AB, Stockholmia International AB, Kenlandia Consulting AB, Skeppsta Gård AB, AB Björnö Egendom, AB Skärgårdsområden och AB Mälar- och Saltsjötomter. Han är styrelsesuppleant i Fastighets AB Koppartornet, Bygg och Fastighets AB Järntornet och Bränneriet AB. Han har varit styrelseledamot i bl a AB Örtagården, Fondia AB, AB Tucana ( tidigare med firma Holmia Bygg AB och därför AB Fondia) och Fastighets AB Stockholmia. Han äger hälften av aktierna i Bränneriet AB.

Delägaren **Peter Johnzon** är styrelseledamot i Fastighets AB Koppartornet och Bygg och Fastighets AB Järntornet. Han äger samtliga aktier i Fastighets AB Koppartornet, med det ett helägda dotterbolaget Bygg och Fastighets AB Järntornet och intressebolaget Bränneriet AB, som ägs till 50%. Peter Johnzon är vidare styrelseledamot i Holmia Intressenter AB, Holmia Fastigheter AB, Fastighets AB Stockholmia och Bränneriet AB. Han har varit styrelseledamot i AB Tucana och AB Moratus.

Delägaren **Madeleine Rosengren** är styrelseledamot i bl a Holmia Intressenter AB, Holmia Fastigheter AB, Fastighets AB Stockholmia, Fondia AB, Stockholmia International AB, Kenlandia Consulting AB och AB Mälar- och Saltsjötomter. Hon har varit ledamot och vd i Fastighets AB Koppartornet , Bygg och Fastighets AB Järntornet (tidigare under firma Restaurang Taket AB) samt ledamot i bl a AB Tucana, AB Moratus, AB Skärgårdsområden och bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 4. Hon har varit suppleant i bl a AB Örtagården.

Göran Höök är styrelseledamot och vd i bl. a. följande bolag Fastighets AB Stockholmia, Fastighets AB Koppartornet, Bygg och Fastighets AB Järntornet, AB Jersey Depot och Bränneriet AB. Han är styrelsesuppleant i bl. a. följande bolag Holmia Intressenter AB, Holmia Fastigheter AB, Fondia AB, Stockholmia International AB, Kenlandia Consulting AB och AB Skärgårdsområden.

Fastighetsnämnden beslutade den 25 september 1984 att påkalla hyresnämndens prövning av **KB M. Johnzon & Co** förvärv av fastigheten Vindruvan 10 (Hantverkargatan 22 på Kungsholmen). Köpet återgick emellertid och istället anmälde **Madeleine Johnzon** att hon förvärvat fastigheten Vindruvan 10. Fastighetsnämnden beslutade den 19 mars 1985 att påkalla hyresnämndens prövning av hennes förvärv. I yttrande till hyresnämnden beslutade fastighetsnämnden att avstyrka hennes tillståndsansökan. Kontoret ansåg att det fanns skäl att befara att syftet med förvärvet inte var att behålla och förvalta fastigheten och att "Johnzongruppen", en grupp personer och företag som tidigare ägnat sig åt en omfattande fastighetshandel, borde betraktas som från allmän synpunkt olämplig att inneha hyreshusfastighet. Hyresnämnden beslutade medge tillstånd. Beslutet överklagades till bostadsdomstolen, som i beslut 19986-04-18 fastställde hyresnämndens beslut. Domstolen fann att Madeleine Johnzon inte skulle anses ingå i "Johnzongruppen".

Fastighetsnämnden beslutade den 26 augusti 1980 att påkalla hyresnämndens prövning av **Carl Gustaf Johnzons** förvärv av fastigheten Nederland Mindre 25 på Södermalm. I yttrande till hyresnämnden över Johnzons tillståndsansökan beslutade fastighetsnämnden att avstyrka ansökan. Skälet var att han inte gjort sannolikt att han hade ekonomiska möjligheter att förvalta fastigheten. Hyresnämnden medgav tillstånd eftersom Johnzon förmått visa att han hade ekonomisk förmåga att förvalta fastigheten.

Det kan även nämnas att bostadsdomstolen beslutat vägra Märta Johnzon, som tidigare var bolagsman i KB M. Johnzon & Co, tillstånd till förvärv av fastigheten Fältprästen 2 (Rigagatan 6 på Östermalm). Bostadsdomstolens beslut 1983-11-25. Fastigheten förvärvades 1984-09-07 istället av bostadsrättsföreningen Fältprästen 2.

### **Förvärvens 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.*

**KB M. Johnzon & Co** uppger att avsikten med förvärvet är att förvalta fastigheten på ett sådant sätt att det minst motsvarar de anspråk de boende har rätt att ställa. Förvaltningen ska skötas av Fastighets AB Stockholmia.

**KB M. Johnzon & Co** uppger att bolaget äger fastigheterna Harpan 23 (Narvavägen 35,35A på Östermalm), Kejsaren 18 (Götgatan 31 och Högbergsgatan 36 på Södermalm), Kättingen 30 (Kungsholms Strand 127 och Sankt Eriksgatan 63 på Kungsholmen) och Trojenborg 12 (Iversonsgatan 3 på Östermalm) i Stockholm samt fastigheterna Livbojen 2 (Skeppsvägen 9-19) i Danderyd och Unaman 8 (Klostergatan 6, Kungsgatan 3 och Sandgårdsgatan 6-8) i Växjö.

Fastigheterna Harpan 23, Trojenborg 12 och Livbojen 2 har sålts ut i andelar så att bolaget nu uppges äga 281/2000 (14.05 %) av Harpan 23, 1/10 av Trojenborg 12 och 1/6 (16.67%) av Livbojen 2.

Vidare uppges att KB M. Johnzon & Co genom åren ägt ett sextiotal hyresfastigheter. Dessa har dock inte redovisats med fastighetsbeteckningar, förvärvs- och försäljningstidpunkter under den tid, som de nuvarande ägarna haft det avgörande inflytandet över bolaget.

Enligt vad kontoret kunnat finna har KB M. Johnzon & Co åren 1993, 1996 och 1997 sålt 15 andelar av fastigheten Harpan 23 med dispositionsrätt till lika många bostadslägenheter. Andelarna motsvarar 50.1 % av fastigheten Harpan 23. Den 11 februari 2003 såldes 10.05 % av fastigheten Harpan 23 för 5.9 miljoner kronor. Med andelen följer dispositionsrätt till en lägenhet om 160 m<sup>2</sup> boarea med 4439 kronor i månadshyra. Husen på fastigheten Harpan 23 inrymmer sammanlagt 22 bostadslägenheter.

KB M. Johnzon & Co och AB Örtagården säljer 1993-04-13 3/100 av fastigheten Musketören 7 (Karlavägen 95 på Östermalm).

KB M. Johnzon & Co säljer 1994-11-08 12/100, 1998-04-28 5/100, 1998-05-20 27/200 . Den senaste försäljningen till bostadsrättsföreningen Musketören 7. Huset på fastigheten inrymmer 12 bostadslägenheter.

KB M. Johnzon & Co säljer hälften av fastigheten Baggen 5 (Frejgatan 23 och Roslagsgatan 25 i Vasastaden) 1995-06-28 till Drott Bostad Öst AB.

KB M. Johnzon & Co sålde 1992-01-28 5/100 av fastigheten Fanan 22 (Narvavägen 20, 20A på Östermalm), 1993-03-30 3/100 av fastigheten och 1995-08-16 30/100 av fastigheten. Den senare försäljningen till brf Fanan 22.

Bolagsmannen **Holmia Intressenter AB** har enligt ansökan två helägda dotterbolag, Holmia Fastigheter AB och Fastighets AB Stockholmia vilka båda äger hyresfastigheter.

Kontoret konstaterar att dessa bolags fastighetsinnehav dock inte har redovisats. Det framgår heller inte om bolagen tidigare ägt hyresfastigheter.

Kontoret har tagit del av Holmia Intressenter AB:s årsredovisning för året 2001, som redovisar koncernens dåvarande innehav av hyresfastigheter. Enligt förvaltningsberättelsen har KB M. Johnzon & Co sålt sitt innehav av fastigheten Sikreno 7. Det framgår vidare att Holmia Fastigheter AB ägde fastigheterna Taptot 6 ( Kallskärsgatan 6 på Ladugårdsgärdet) och Piloten 2 ( Gondolgatan 16 och Pilotgatan 32, 32A-D i Skarpnäcks Gård) samt hälften av fastigheterna Loket 19 (Atlasgatan 8 och Völundsgatan 8 i Vasastaden), Obeliskan 23 (Götgatan 85 på Södermalm) och Valand 13 (Hälsingehöjden 7 och Sankt Eriksgatan 102 i Vasastaden). Den senare förvärvades 1993-10-01 av Carl-Erik Holger Johnzons dödsbo. Fastighets AB Stockholmia ägde fastigheten Aktien 3 ( Inteckningsvägen 56-66 i stadsdelen Hägerstensåsen ).

Kontoret konstaterar att fastigheten Aktien 3, som är bebyggd med två hus, såldes den 15 februari 2002 till bostadsföreningen Aktien 3. Av husens sammanlagt 38 bostadslägenheter var 12 då outhyrda. Enligt en hyresgästsammanställning hyrdes sju bostadslägenheter av Holmia Intressenter AB, två av Skeppsta Bruk (Carl Gustaf Johnzon), två av Fondia AB (Madeleine Rosengren), två av Bygg och Fastighets AB Järntorner (Carl Gustaf Johnzon) och en av Lena Johnzon (c/o Fastighets AB Stockholmia). Således hyrdes 14 bostadslägenheter av bolag och personer inom ”Johnzonsfären”. Av dessa 14 uppgavs 12 vara outhyrda vid överlåtelsen av fastigheten Aktien 3.

Enligt vad kontoret kunnat finna förvärvade Holmia Fastigheter AB (tidigare under firma Fastighets AB Hyveln i Stockholm) 1993-10-01 12/100 av fastigheten Musketören 7 av KB M. Johnzon & Co och sålde andelen 1994-11-08. Holmia Fastigheter AB säljer 1998-04-28 57100 och 1998-05-20 27/200 av fastigheten Musketören 7. Den senare försäljningen till bostadsrättsföreningen Musketören 7. Båda andelarna hade bolaget förvärvat 1993-10-01.

Fastighets AB Hyveln i Stockholm (sedan 1995-03-20 med firma Holmia Fastigheter AB) förvärvade 1993-10-01 fastigheten Drottninghuset 4 (Drottninggränd 2 och Regeringsgatan 95 på Norrmalm) av AB Örtagården. Fastigheten överläts 1995-03-20 på Fastighets AB Vellonia. Säljaren, Fastighets AB Hyveln i Stockholm, överlämnar tre outhyrda bostadslägenheter i huset (3 rok, 4 rok och 1 rok) till köparen. Dessutom ska köparen enligt köpeavtalet för evakuering få disponera tre stycken tvårumslägenheter inom Stockholms innerstad att tillhandahållas under år 1995.

Fastighets AB Hyveln i Stockholm förvärvade 1993-10-01 hälften av fastigheten Tjädern 8 (Sibyllegatan 42 på Östermalm) och sålde den 1994-09-20 efter knappt ett års innehav.

Fastighets AB Hyveln i Stockholm förvärvade 1993-10-01 hälften av fastigheten Häckelfjäll 31 (Högbergsgatan 18 och Roddargatan 8 på Södermalm) Och överlät den 1995-06-28 på Fastighets AB Vellonia efter knappt två års innehav.

Bolagsmannen **Carl-Erik Holger Johnzons dödsbo** har inte uppgivit om det äger eller har ägt hyresfastighet. Bouppteckningen är daterad 1990-02-13.

Enligt vad kontoret kunnat finna har Peter Johnzon i arv 1994-07-01 erhållit fastigheterna Kopparn 7, Styrmannen 37 och hälften av fastigheterna Loket 19, Obeliskens 23 och Valand 13. Holmia Fastigheter AB har 1993-10-01 förvärvat hälften av fastigheten Loket 19 av dödsboet. Madeleine Rosengren har i arv 1994-07-01 erhållit fastigheterna Signalen 8 och Skalmeljblåsaren 10. Dödsboet säljer hälften av fastigheten Baggen 5 (Frejgatan 23 och Roslagsgatan 25 i Vasastaden) 1995-06-28 till Drott Bostad Öst AB.

Delägaren **Carl Gustaf Johnzon** äger enligt ansökan fastigheten Nederland Mindre 25 ( Björngårdsgatan 13 och Maria Prästgårdsgata 7 på Södermalm) sedan år 1980. Han har ägt fastigheten Plogen 11 (Brännerigatan 7 och Gotlandsgatan 67-69 på Södermalm., 1/15 av fastigheten Vargen 9 ( Olofsgatan 12 och Sveavägen 33 på Norrmalm) och fastigheten Fältprästen 10 (Rigagatan 2 och Valhallavägen 180 på Östermalm). Den senare ärvd år 1998 och överlåten 2001-06-01 på Bygg och Fastighets AB Järntorner. Han äger hälften av aktierna i Bränneriet AB, som äger fastigheten Bränneriet 6 (Reimersholmsgatan 5-9).

Det framgår inte av ansökan om Johnzon tidigare ägt aktier eller andelar i bolag, som ägt hyresfastighet.

Enligt vad kontoret kunna finna erhöll Carl Gustaf Johnzon fastigheten Plogen 11 i gåva 1962-05-05. Huset på fastigheten, som inrymde 58 bostadslägenheter och var i behov av upprustning, såldes 1996-01-23 till SSM Fastigheter i Stockholm AB, som 1996-06-10 överlät den till SSM Bygg i Stockholm AB, som 1996-07-22 sålde fastigheten till SSM Bygg & Fastighets AB. Huset evakuerades varvid hyresgäster erbjöds lägenheter på fastigheten Obeliskan 26 (Blekingegatan 42-48, Gotlandsgatan 47-53 och Östgötagatan 48-52 på Södermalm).Byggnaderna på fastigheten inrymmer 201 bostadslägenheter och ägs av Bygg och Fastighets AB Järntorner. SSM överlät 1996-12-30 fastigheten Plogen 11 på bostadsrättsföreningen Södersiluetten.

Carl Gustaf Johnzon fick fastigheten Fältprästen 10 i arv 1998-12-23 och överlät den 2001-06-01 på Bygg och Fastighets AB Järntorner.

Delägaren **Peter Johnzon** äger enligt ansökan fastigheterna Bildstoden 1 (Bildhuggarvägen 14 i Johanneshov), Kopparn 7 ( Klippgatan 19, 19A-19C på Södermalm ) och Staben 2 ( Smedsbacksgatan 9 på Ladugårdsgärdet ) samt hälften av fastigheterna Loket 19 (Atlasgatan 8 och Völundsgatan 8 i Vasastaden), Obeliskan 23 (Götgatan 85 på Södermalm) och Valand 13 (Hälsingehöjden 7 och Sankt Eriksgatan 102 i Vasastaden). Den andra hälften ägs av Holmia Fastigheter AB.

Han har enligt ansökan tidigare ägt fastigheterna Styrmannen 37 (Styrmansgatan 16 på Östermalm) såld år 1999 och 1/15 av fastigheten Vargen 9 såld år 1998.

Han äger samtliga aktier i Fastighets AB Koppartorner, med det ett helägda dotterbolaget Bygg och Fastighets AB Järntorner och intressebolaget Bränneriet AB, som ägs till 50%. Bränneriet AB äger fastigheten Bränneriet 6.

Det framgår inte av ansökan om Peter Johnzon tidigare ägt aktier eller andelar i bolag, som ägt hyresfastighet.

Enligt vad kontoret kunnat finna fick Peter Johnzon fastigheten Styrmannen 37 i arv 1994-07-01. Han överlät fastigheten 1999-09-02 på bostadsrättsföreningen Carlerlag Hus 105 med Göran Höök, Hans Andersson och Johan Dahl som styrelseledamöter. Byggnaden på fastigheten innehöll 45 bostadslägenheter, en vindslägenhet och lokaler. Enligt en lägenhetsförteckning var Fastighets AB Koppartorner hyresgäst på 38 bostadslägenheter, Fastighets AB Järntorner



hyresgäst på 6 bostadslägenheter, Christer Jansson hyresgäst på en bostadslägenhet och Joakim Christiansson hyresgäst på vindslägenheten om 230 m<sup>2</sup> area.

Enligt ett bolagsstämmoprotokoll i Bygg och Fastighets AB Järntorner daterat den 15 november 1989 ägdes alla aktier av Madeleine Johnzon. Vid extra bolagsstämma den 5 april 1990 i bolaget ägdes alla aktier av Cim Bergenheim, som förvärvat dem 1990-03-30. Bergenheims förvärv anmäldes enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Enligt ett protokoll från bolagsstämma 1997-07-04 i Bygg och Fastighets AB Järntorner ägs aktierna av Fastighets AB Koppartorner. Detta bolag ägs enligt bolagsstämmoprotokoll 1997-07-04 av Cim Bergenheim. Hon överläter 1999-01-28 samtliga aktier i Fastighets AB Koppartorner med dotterbolaget Bygg och Fastighets AB Järntorner på Peter Johnzon. Aktierna tillträdde i maj månad 1999. Enligt protokoll vid extra ordinarie bolagsstämma den 30 augusti 1999 i Fastighets AB Koppartorner ägs samtliga aktier av Peter Johnzon. Koncernen ägde då genom Bygg och Fastighets AB Järntorner följande fastigheter : Byggmästaren 1 (Pelargatan 16 i Johanneshov), Landningsbanan 23 (Flygfältsgatan 8 B i Skarpnäcks Gård), Obeliskan 26 (Blekingegatan 42-48, Gotlandsgatan 47-53 Östgötagatan 48-52 på Södermalm) och Vitbetan 36, 37 och 38 (Karatina Bangata 59C, 59B och 59A på Södermalm) samt Humblegården 13 (Humblegatan 11-13) och Klippan 20 (Trädgårdsgatan 32) i Sundbyberg.

Fastigheten Humblegården 13 såldes 2000-03-31 till bostadsrättsföreningen Humblegården 13 efter mindre än ett års innehav ( Peter Johnzon tillträdde säljarbolagets aktier i maj månad 1999).

Delägaren **Madeleine Rosengren** äger enligt ansökan fastigheterna Signalen 8 (Borgmästargatan 7 och Åsögatan 171 på Södermalm), Skalmejblåsåren 10 (Hagagatan 31 och Idungatan 1A i Vasastaden), Skutan 39 (Industrigatan 7A på Kungsholmen), Trappgaveln 7 och 8 (Burspråksvägen 5 och 7 i Johanneshov). Hon har ägt fastigheten Artilleriberget 2 (Valhallavägen 131 på Ladugårdsgärdet), fastigheten Fabriken 28 (Bergsundsgatan 17 på Södermalm) och 1/15 av fastigheten Vargen 9 (Olofsgatan 12 och Sveavägen 33 på Norrmalm).

Det framgår inte av ansökan om hon tidigare ägt aktier eller andelar i bolag, som ägt hyresfastighet.

Enligt vad kontoret kunnat finna förvärvade hon fastigheten Vindruvan 10 (Hantverkargatan 22 på Kungsholmen) 1984-12-13 och överlät den 1988-06-15 som apportegendom till sitt bolag Restaurang Taket AB (senare under firma Bygg och Fastighets AB Järntorner). Bolaget överlät 1988-08-15 fastigheten Vindruvan 10 på Bengt Mattson.

Enligt ett bolagsstämmoprotokoll i Bygg och Fastighets AB Järntorner daterat den 15 november 1989 ägdes alla aktier av Madeleine Johnzon. Vid extra bolagsstämma den 5 april 1990 i bolaget ägdes alla aktier av Cim Bergenheim, som förvärvat dem 1990-03-30.

Madeleine Rosengren fick i arv 1998-12-23 fastigheten Artilleriberget 2 och överlät den 2001-05-16 på bostadsrättsföreningen Artilleriberget 2. Huset inrymmer 22 bostadslägenheter och en lokal. Enligt en hyresgäsförteckning var 8 bostadslägenheter vakanta, en hyresgäst var Carl-Gustaf Johnzon och en annan Fondia AB. Carl Gustaf Johnzon innehar bostadsrätt i brf Artilleriberget enligt årsredovisning för hans fastigheter. Enligt ett besiktningsutlåtande om huset betecknas det totala underhållet som eftersatt.

Fondia AB (tidigare med firma Holmia Finans AB) ska bedriva fastighetsförmedling samt bostads- och kontorsförvaltning, byggnation, köp och förvaltning av värdepapper och fast egendom. Styrelsen utgörs av Madeleine Rosengren och Peter Rosengren med Göran Höök som suppleant.

Hon fick som gåva 1969-09-14 fastigheten Fabriken 28 och överlät den 1996-07-01 till Fastighets AB Märslan. Hon förvärvade 1985-03-15 3/100 av fastigheten Musketören 7 av KB M. Johnzon & Co och AB Örtagården och sålde den 1993-04-28.

Enligt vad kontoret hittills kunnat finna har byggnaderna på fastigheterna Artilleriberget 2 och Styrmannen 37 haft eftersatt underhåll vid försäljningarna till bostadsrättsföreningarna. Gårdshuset på fastigheten Harpan 23 hade länge ett eftersatt underhåll. Istället för att åtgärda bristerna såldes år 1994 en stor andel av fastigheten Harpan 23 ut i andelar med dispositionsrätt till lägenheterna i gårdshuset.

Fastigheterna Vitbetan 36, 37 och 38 med adresserna Katarina Bangata 59A-C på Södermalm har i augusti månad 2002 uppmärksammats i media under rubrikerna "Värden låter huset förfalla - Hyresgästföreningen polisanmäler fastighetsvärd på Katarina Bangata" och "Vanvård av hus blir fall för polis – Hyresgäster på Katarina Bangata har väntat i årtal på renovering." Hyresgästföreningen har i september 2002 polisanmält fastighetsägaren Bygg och Fastighets AB Järntorneret för allmänfarlig vårdslöshet sedan bitar av husfasaden lossnat och fallit ned. Åklagaren har i beslut 2002-11-12 nedlagt förundersökningen med motivering att brott inte kan styrkas. Husen på fastigheterna, som inrymmer 85 bostadslägenheter, ska enligt Göran Höök totalsaneras.

Kontoret har tagit del av några av stadsbyggnadskontorets ärenden som rör vissa av ovan nämnda fastigheter. Exempelvis har Madeleine Rosengren i skrivelse 2001-03-27 uppmanats att inom tre veckor efter mottagandet inkomma med redovisning av hur de svåra förhållandena för sophantering på fastigheten Skalmjölåsaren 10 ( Hagagatan 31 och Idungatan 1A i Vasastaden) ska kunna åtgärdas. Intill den 31 mars 2003 har Madeleine Rosengren inte besvarat skrivelsen. Enligt plan- och bygglagen ska till byggnader som uppförts före den 1 juli 1977 höras sådana anordningar som skäligen kan fordras för att åstadkomma godtagbara arbetsförhållanden för dem som hämtar avfall från byggnaden.

I ärende avseende olovligt byggande på fastigheten Kättingen 30 ( Kungsholms Strand 127 och Sankt Eriksgatan 63 på Kungsholmen) har KB M. Johnzon & Co

påförts byggnadsavgift om 5472 kronor med stöd av plan- och bygglagen. Byggnadsavgiften har betalats in till länsstyrelsen 2002-06-10. För samma fastighet finns ett ärende, som inkom 1997-08-04 om två olovligt uppsatta skyltar "Studio Anna". Ärendet avslutades 2001-05-11. Studio Anna hade redan då adress på Fleminggatan.

Enligt KB M. Johnzon & Co förvaltningsberättelse avseende de tre fastigheter (Harpan 23, Trojenborg 12 och Livbojen 2), som bolaget sålt ut i andelar, anges att "*så är intensionen att efterhand sälja innehavet i syfte att andelsägarna själva skall förfoga över hela fastigheten*".

Andelsägarna förfogar naturligtvis själva över hela fastigheten. Meningen är således att bolaget, så snart en bostadslägenhet blivit vakant, ska sälja en andel av fastigheten med dispositionsrätt till den ledigblivna lägenheten.

Förfarandet har länge praktiserats av bolaget, som på så sätt illojalt åsidosatt rekommendationen att lämna varannan ledigbliven lägenhet till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Kontoret anser att sökanden och dess ägares agerande med hyreshusfastigheter präglas av kortsiktig spekulation. Flerbostadshus med eftersatt underhåll säljs och ägarna tillgodogör sig i stor utsträckning vakanta bostadslägenheter genom att inte följa överenskommelsen om förmedling av lägenheter mellan Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB..

Med hänsyn till vad ovan anförts anser kontoret att sökanden och dess ägare inte förmått göra sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick som de boende har rätt att ställa. Kontoret föreslår att ansökan avstyrks 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.*

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

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.

Kontoret har den 14 januari 2003 från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB fått besked att KB M. Johnzon & Co, Holmia Intressenter AB, Holmia Fastigheter AB, Fastighets AB Stockholmia, Carl Gustaf Johnzon, Peter Johnzon, Fastighets AB Koppartornet, Bränneriet AB och Fastighets AB Hyveln i Stockholm inte inlämnat några lägenheter till förmedling. Madeleine Rosengren har efter 1995-05-17 lämnat två lägenheter år 1999. Bygg och Fastighets AB Järntornet har lämnat tre lägenheter (år 1997, 1999 och 2000).

Ovan under punkten 2 har beskrivits ett antal hus med outhyrda lägenheter. Exempelvis har i byggnaderna på fastigheten Harpan 23 friställts 16 bostadslägenheter de senaste tio åren.  
12 bostadslägenheter i huset på fastigheten Aktien 3.  
44 bostadslägenheter i huset på fastigheten Styrmannen 37.  
Tre bostadslägenheter i huset på Drottninghuset 4.  
Tre bostadslägenheter i huset på fastigheten Musketören 7.  
Åtta bostadslägenheter i huset på fastigheten Artilleriberget 2.  
Tre bostadslägenheter på fastigheten Fanan 22.

Åtminstone 89 bostadslägenheter har varit vakanta och endast fem har lämnats till bostadsförmedlingen. Enligt kontorets beräkningar har bolaget och dess ägare sedan tidigare direkt och indirekt omkring 18 fastigheter bebyggda med flerbostadshus, som inrymmer sammanlagt mer än 850 bostadslägenheter varav ca 720 disponeras av bolaget och dess ägare. De har under 1990-talet ägt åtminstone sju flerbostadshus inrymmande ca 210 bostadslägenheter.

Kontoret anser att sökanden och dess ägare genom den visade underlåtenheten att lämna lägenheter till förmedling enligt överenskommelsen det kan antas medföra att sökanden även i andra avseenden inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Kontoret föreslår att ansökan avstyrks på 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**