

Styrelsehandling nr 16

Datum: 2022-02-10

Diarienummer: FB2022-0272

Handläggare: Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Familjebostäders arbete med ombildningar

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Fastställa handlingslinje för ombildning till bostadsrätt i enlighet med inriktningen i denna handling.
2. Godkänna att bolaget inleder en utredning samt, under förutsättning att det finns en aktuell intresseanmälan registrerad hos Inskrivningsmyndigheten, därefter kan inleda en process med eventuell ombildning av Såggatan 46 A-C.

Sammanfattning

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Familjebostäder får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Familjebostäder arbetar sedan tidigare med uppdraget att medverka till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden utifrån koncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

En begäran har inkommit att få förvärva en fastighet på Såggatan i Majorna. Ärendet omfattar även hur denna förfrågan ska hanteras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser. Då omfattningen av ombildningar inte kan bedömas är det svårt att avgöra resursbehovet. Åtminstone i det inledande skedet bedöms frågan kunna hanteras inom befintlig organisation och budget.

De ekonomiska konsekvenserna av ombildningar som genomförs är också beroende av omfattningen av ombildningarna och hanteras inom ramen för respektive ombildningsprocess.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Att aktivt verka för att erbjuda ombildning i utvecklingsområden är ett verktyg för att bryta den strukturella segregationen och bidra till blandade upplåtelseformer. Genom att erbjuda ombildning i områden där hyresrätten dominerar är bolagets bedömning att vi kan bidra till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter.

Det aktuella ärendet rörande Såggatan 46 är en mindre fastighet med xx lägenheter. Ur områdets perspektiv är detta en liten ombildning och har som enskild ombildning liten påverkan.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från kommunfullmäktige 2021-10-28, §3 - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.
2. Förfrågan från Brf Såggatan 46

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Familjebostäder får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Ärendet omfattar även hur en förfrågan om ombildning på Såggatan i Majorna ska hanteras.

Beskrivning av ärendet

Tidigare uppdrag att ombilda

I kommunfullmäktiges budget 2019 fick Framtiden i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar. Framtidens styrelse beslutade om en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i december 2019.

I kommunfullmäktiges budget 2020 fick Framtiden i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020. Likalydande uppdrag riktades även till Framtiden i kommunfullmäktiges budget för 2021 och 2022.

Bolagets inriktning har utifrån Framtidens modell för ombildning varit att arbeta med ombildning i utvecklingsområde Bergsjön. Aktiviteter för ombildning i Bergsjön har funnits med i bolagets verksamhetsplaner. En särskild rapport lämnades även till styrelsen vid sammanträdet 2020-12-07.

Utökat uppdrag att genomföra ombildningar där hyresrätten är dominerande

Kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28 innebär att Familjebostäder får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten är dominerande. Fullmäktiges beslut innebär också att bolagets ägardirektiv ska ändras. Kommunfullmäktiges beslut framgår av bilaga 1.

Beslutet innebär en förändring av bolagets tidigare arbete som varit inriktat på ombildning för att skapa stadsdelar med blandade bostads- och upplåtelseformer i utvecklingsområden.

Nytt ägardirektiv

I kommunfullmäktiges beslut i 2021-10-28 anges att nytt ägardirektiv ska fastställas för Familjebostäder utifrån det utökade uppdraget kring ombildningar. Frågan om nytt ägardirektiv har hanterats av bolagets ägare Förvaltnings AB Framtiden. Bolagets styrelse ska fatta beslut om att kalla till extra bolagsstämma där nytt ägardirektiv för Familjebostäder ska antas. Detta har ännu inte skett.

Till dess att ägardirektivet är antaget gör bolaget bedömningen att tidigare beslutsordning gäller.

Riktlinjer inom Framtidenkoncernen

Framtidens styrelse beslöt vid sammanträdet 2019-12-12 att fastställa en modell en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Modellen har varit vägledande för

bolaget vid tidigare ansökningar om ombildning till bostadsrätt. Den har också varit styrande för bolagets val att arbeta aktivt för ombildning i Bergsjön.

Efter kommunfullmäktiges beslut i 2021-10-28 behandlades i moderbolagets styrelse 2021-12-14 ett förslag till inriktning för koncernens arbete med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Framtidens styrelse beslutade att remittera förslaget samt uppdra åt Framtidens vd att återkomma med en konsekvensanalys.

Handlingslinje i bolaget vid förfrågan om ombildning

Bolaget bedömer att det inte är lämpligt att fastställa riktlinjer för när ombildning kan ske i bolaget innan moderbolaget prövat frågan om inriktning för arbetet i koncernen. En likartad bedömning och hantering inom koncernen ser bolaget som ett naturligt och viktigt stöd.

Däremot behöver bolaget ha en handlingslinje i avvaktan på koncernens beslut. Detta är viktigt för att kunna hantera inkomna förfrågningar. Bolaget bör också så långt som möjligt uppfylla intentionerna i kommunfullmäktiges beslut.

Nedan beskrivs hur bolaget avser att hantera frågan i avvaktan på ytterligare riktlinjer.

Förutsättning för en ombildning till bostadsrätt är att det finns en registrerad bostadsrättsförening med boende i fastigheten. I ett inledande skede kommer bolaget endast att omhänderta förfrågningar som kommer in från bildade bostadsrättsföreningar. Hur bolaget framöver ska agera utifrån den nya inriktningen beror på intresset och hur förfrågningar som kommer in. Nya riktlinjer kan påverka detta.

Bolaget avser ställa krav på att det finns en aktuell intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten. Intresseanmälan styrker att minst 2/3 av hyresgästerna förklarat sig intresserade av en ombildning, vilket också prövas av Inskrivningsmyndigheten. Intresseanmälan är aktuell i två år från ansökningsdagen.

Bolagets inriktning är att endast hel registerfastighet kan omfattas av ombildning.

Även fastighetstekniska och fastighetsrättsliga bedömningar behöver göras som kan påverka möjligheten till ombildning. Exakt vilka situationer och begränsningar som kan vara aktuella får utredas och bedömas i det enskilda fallet. Bedömningen är att detta sannolikt endast i undantagsfall förekommer.

Utifrån fullmäktiges beslut om ombildningar i områden där hyresrätten dominerar måste avgöras vilket geografiskt område som omfattas när andelen hyresrätter beräknas. Även vilka upplåtelse- och ägandeformer som ska ingå i beräkningen kan i vissa fall vara av betydelse. I avvaktan på riktlinjer kommer bolaget att bedöma detta i varje enskilt ärende.

När andelen hyresrätter ska anses vara dominerande är mycket svårt för bolaget att bedöma. Här är en koncerngemensam riktlinje av mycket stort värde. Bolaget har ändå att hantera inkomna förfrågningar och därmed att bedöma detta. Detta görs i varje enskilt fall och underställs styrelsen för beslut innan en process om ombildning inleds.

Bolagets utgångspunkt för prissättningen är marknadsvärdet för fastigheten vid ombildning till bostadsrätt. Extern värdering kommer att vara ett underlag vid prissättningen. Modellen för prissättning behöver utredas ytterligare innan erbjudanden om förvärv kan lämnas.

Processen vid ombildning

Den översiktliga processen för att ombilda till bostadsrätt beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning
- Bostadsrättsföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda
- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten
- Fastighetsägaren värderar fastigheten
- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning
- Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen genomför fastighetsaffären
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet

Bolaget kommer i det fortsatta arbetet utveckla rutiner och tydliggöra den interna arbets- och ansvarsfördelningen i olika delar av processen. Det är av stor vikt att det är en kontrollerad process där krav på formalia och affärsmässighet säkerställs. Antalet förfrågningar styr vilka resurser som behöver finnas i bolaget för att hantera detta.

En aspekt att beakta är risken för att en bildad bostadsrättsförening inte hanterar sin process på ett korrekt sätt. Det finns avskräckande exempel. Bolaget är inte delaktigt i föreningens verksamhet men frågan om det finns sätt att säkerställa den processen så långt möjligt behöver studeras ytterligare.

I avvaktan på beslutad riktlinje kring ombildning i andra områden än utvecklingsområden avser bolaget ta upp förfrågningar om ombildning till styrelsen för beslut om en process avseende ombildning ska inledas.

Erbjudande om förvärv av fastigheten kommer att föreläggas styrelsen för beslut.

Beroende på beslutsregler i ägardirektiv och i koncernen kan beslut även behöva fattas av annan instans.

Förfrågan rörande fastighet på Såggatan i Majorna

Familjebostäder fick 2021-11-04 en förnyad förfrågan från Brf Såggatan 46 (769626-5292) att få förvärva fastigheten Såggatan 46 A-C för ombildning till bostadsrätt, bilaga 2.

Brf Såggatan registrerades 2013-06-17. Föreningen har även tidigare vid flera tillfällen inkommit med begäran om att få ombilda. Vid tidigare prövning har då gällande inriktning lett till att begäran inte beviljats.

Efter kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 bedömer bolaget att begäran rörande Såggatan 46 A-C ska bedömas utifrån kommunfullmäktiges beslut, även om inte ägardirektiv eller beslut om inriktning för arbetet med ombildningar inom koncernen har beslutats. Vid bedömningen utgår bolaget från den handlingslinje som beskrivits ovan.

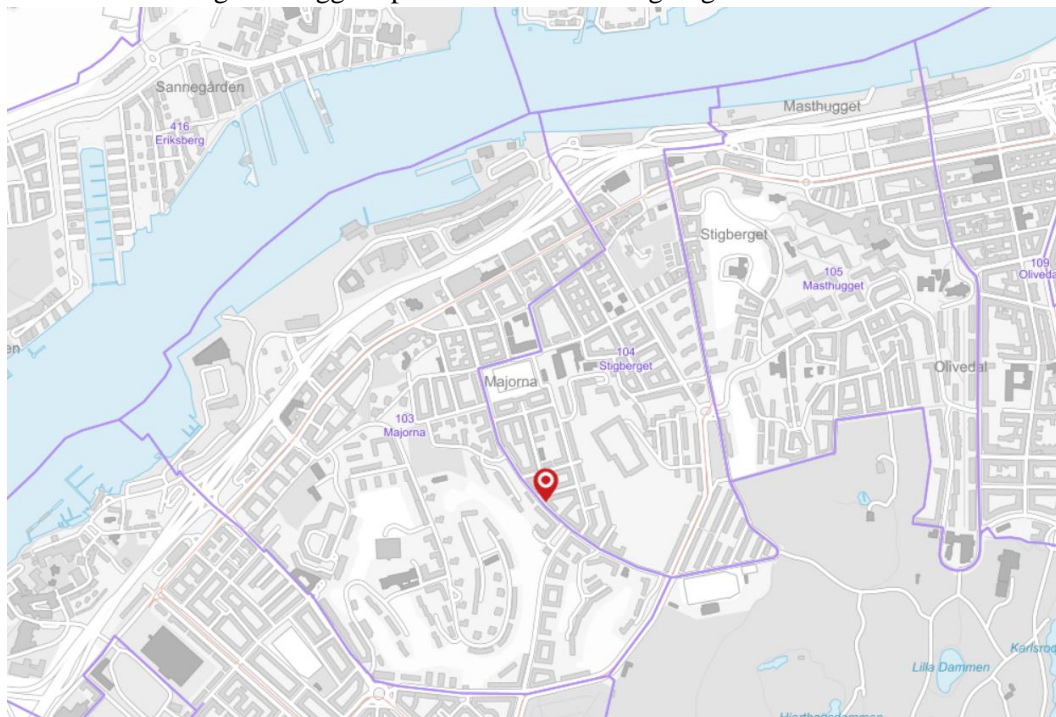
Den aktuella fastigheten Majorna 327:1 har 12 lägenheter. Det bedöms inte finnas några tekniska hinder eller andra omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja. Ytterligare utredning behöver göras innan detta helt kan säkerställas. Påverkan för förvaltningen är liten med hänsyn till att det är en liten fastighet.

Vid kontroll 2022-01-26 finns ingen aktuell intresseanmälan registrerad. Senast registrerad intresseanmälan är daterad 2016-02-29, vilket innebär att den inte längre är aktuell.

En aktuell registrerad intresseanmälan har bolaget i handlingslinjen ansett vara ett krav för att inleda en process för ombildning. Föreningen har vid flera tillfällen inkommit med begäran om att få ombilda och vid de första tillfällena har intresseanmälan varit aktuell. För att inte förorsaka onödig försening, föreslår bolaget att en utredning startar för att undersöka förutsättningar för en ombildning. Däremot kommer inte processen om ombildning inledas innan bostadsrättsföreningen har en aktuell intresseanmälan registrerad. Då kan också själva processen för en eventuell ombildning påbörjas.

För att bedöma om en process ska inledas behöver ärendet bedömas utifrån frågan om hyresrätten ska anses vara dominerande.

Den aktuella fastigheten ligger i primärområde 104 Stigberget.



Bolagets bedömer att primärområde i detta fall bör vara det geografiska område som andelen hyresrätter ska beräknas för. Andelen hyresrätter i primärområde 104 är 85%.

Såggatan ligger precis på gränsen till primärområde 103 Majorna. Om detta skulle beaktas så att andelen hyresrätter i stället skulle beräknas för både primärområde 103 och 104 blir andelen hyresrätter 70 %.

I dessa primärområden finns inga äganderätter, utan endast bostads- och hyresrätter. Därmed faller frågan om vilka boendeformer som ska bedömas vid beräkning av andelen hyresrätter.

Då kvarstår att bedöma om andelen hyresrätter ska anses vara dominerande. Bolaget bedömer att andelen hyresrätter som uppgår till 85 % i primärområdet måste anses vara dominerande.

Detta innebär att det anses förenligt med kommunfullmäktiges beslut att kunna inleda en utredning och uppta diskussioner med Brf Såggatan 46 om en ombildning, samt att efter det finns en aktuell registrerad intresseanmälan och övriga förutsättningar utretts, inleda en process mot eventuell ombildning.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att föreliggande ärende omhändertar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober i avvaktan på tydligare inriktning fastställs inom Framtidenkoncernen.

Bolaget gör bedömningen att andelen hyresrätter i området där Brf Såggatan 46 önskar få ombilda är att anse som dominerande. Utifrån den aspekten finns därmed inget hinder att inleda en process för eventuell ombildning. Däremot förutsätter det att det finns en aktuell intresseanmälan registrerad innan ärendet kan drivas vidare.

Thorbjörn Hammerth

VD

Ulf Berglund

Ekonomichef