

**Handläggare**  
Jonas Mångs  
Telefon: 0850826985

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-04-23

## Försäljning av fastigheten Stora Sjövillan 1.

### Genomförandebeslut

#### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att sälja fastigheten Stora Sjövillan 1 för en köpeskilling om 25 Mkr till Bostadsrättsföreningen Stora Sjövillan enligt bifogat köpekontrakt samt i enlighet med bestämmelserna i lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (Ombildningslagen). Fastighetsnämnden uppdrar till förvaltningschefen att verkställa beslutet genom att underteckna köpekontraktet och vidta övriga rättshandlingar som behövs för att genomföra försäljningen.
2. I det fall föreningen tackar nej till hembudet beslutar fastighetsnämnden att fastigheten ska säljas på öppna marknaden med beaktande av bestämmelserna i Ombildningslagen. Fastighetsnämnden uppdrar till förvaltningschefen att i sådant fall verkställa beslutet genom att underteckna köpekontraktet samt vidta övriga rättshandlingar som behövs för att genomföra försäljningen.

#### Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2012-03-05 ett inriktningsbeslut (Dnr 5.3.2-453/2011) där kontoret gavs i uppdrag att påbörja planutredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Den aktuella fastigheten Stora Sjövillan 1 är en av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7. Fastigheten Stora Sjövillan 1 innefattar en byggnad som idag är utlyrd som privatbostäder innefattande tre lägenheter.

Hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening (Bostadsrättsföreningen Stora Sjövillan) samt har inkommit med en intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt till

inskrivningsmyndigheten. Mot bakgrund av detta har föreningen en förköpsrätt i enlighet med bestämmelserna i *Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt* (Ombildningslagen).

Fastighetskontoret har därför upprättat ett hembud i form av ett köpekontrakt (se bilaga 1) där kontoret erbjuder bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten för en köpeskilling om 25 Mkr, vilket är i enlighet med en extern oberoende marknadsvärdering av fastigheten (se bilaga 2). I det fall föreningen tackar nej till hembudet föreslår kontoret att fastigheten snarast möjligt ska försälas på öppna marknaden med beaktande av bestämmelserna i Ombildningslagen.

## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2012-03-05 ett inriktningsbeslut (Dnr 5.3.2-453/2011) där kontoret gavs i uppdrag att påbörja planutredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Den aktuella fastigheten Stora Sjövillan 1 är en av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7.

Fastigheten Stora Sjövillan 1 innefattar en byggnad som idag är uthyrd som privatbostäder innefattande tre lägenheter. Hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening (Bostadsrättsföreningen Stora Sjövillan) samt har inkommit med en intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt till inskrivningsmyndigheten. Mot bakgrund av detta har föreningen en förköpsrätt i enlighet med bestämmelserna i *Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt* (Ombildningslagen).

Fastighetskontoret har därför upprättat ett hembud i form av ett köpekontrakt (se bilaga 1) där kontoret erbjuder bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten för en köpeskilling om 25 Mkr, vilket är i enlighet med en extern oberoende marknadsvärdering av fastigheten. I det fall föreningen tackar nej till hembudet föreslår kontoret att fastigheten snarast möjligt ska försälas på öppna marknaden med beaktande av bestämmelserna i Ombildningslagen.

Hembud innebär ett riktat erbjudande om köp av egendom till någon som har förköpsrätt. Även om en hembudsskyldighet föreligger kan bostadsrättsföreningen köpa fastigheten genom frivillig försäljning utan det speciella förfarandet som sker i enlighet med Ombildningslagen. Någon sådan frivillig försäljning har dock inte varit möjlig i det aktuella fallet då bostadsrättsföreningen har tackat nej till fastighetskontorets erbjudande som baseras på en extern oberoende marknadsvärdering.

Ett hembud sker genom en skriftlig anmälan till hyresnämnden. Till anmälan ska fastighetsägaren bifoga ett fullständigt förslag till köpeavtal med villkoren för förvärvet och uppgift om priset. Det är detta förslag som bostadsrättsföreningen ska ta ställning till. Bostadsrättsföreningen måste anta hembudet utan förbehåll och på de villkor fastighetsägaren har angivit (villkoren får dock inte vara oskäligen). När hembudet har skett har bostadsrättsföreningen en tidsfrist på tre månader. Om föreningen inom tre månader skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att köpa fastigheten förlängs dock tidsfristen med tre månader. Bostadsrättsföreningen kan alltså ha upp till sex månader på sig att anta erbjudandet från det att hembudet lämnades. Om de inte inkommer med ett antagande av hembudet eller tackar nej till hembudet inom fristen faller hembudet. Därefter kan fastighetsägaren sälja till en annan köpare om det sker på likartade villkor som var angivna i hembudet.

Enligt kommunfullmäktige ska fastighetskontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär bland annat att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy, antagen 2012-05-19, framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

### Mål och syfte

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Stora Sjövillan 1. En försäljning av Stora Sjövillan 1 skulle bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser och kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning inom kommunen.

## Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

- Antikvarisk utredning av områdets och byggnadens kulturvärde
- Planändring och fastighetsbildning
- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheten
- Teknisk besiktning
- Uppmätning av byggnadens area

## Ekonomi

Stora Sjövillan 1 särredovisas inte men har tillsammans med kontorets övriga byggnader på området (Mangelbodsvillan, Lilla Sjövillan och Alphyddan) genererat ett negativt driftsmässigt netto om -467 tkr avseende helåret 2018 samt ett negativt resultat om -619 tkr avseende samma period. Ovan nämnda byggnader och fastigheter har ett totalt bokfört värde om cirka 4,2 Mkr.

## Samråd

Samråd och förankring har skett med berörda förvaltningar samt med bland annat Stadsmuseet och Skönhetsrådet gällande fastighetens och områdets kulturhistoriska värden i samband med detaljplaneprocessen.

## Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

## Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Stora Sjövillan 1.

## Slut

## Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-04-10
Jonas Uebel	2019-04-09