



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2020-05-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 12934-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2019-11-08 i ärende nr 2805-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt i Malmö Stad, 769606-2095

Ombud: Advokaten P.W.
Foyen Advokatfirma KB
Södergatan 22
211 34 Malmö

Motpart

PP Pension Försäkringsförening, 802005-5573
Box 7760
103 69 Stockholm

Ombud: Advokaten E.A. och jur.kand. F.S.
Advokatfirman Cederquist KB
Box 1670
111 96 Stockholm

SAKEN

Överlåtelsestillstånd enligt 12 § ombildningslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1587123

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt i Malmö Stad (föreningen) har yrkat att hovrätten ska avslå PP Pension Försäkringsförenings (PP Pension) ansökan i hyresnämnden.

PP Pension har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

Föreningen: PP Pensions transaktionsupplägg vid försäljningen av fastigheterna ska i sig betraktas som ett villkor vid hembudet som är uppenbart oskäligt mot föreningen, eftersom PP Pension har strävat efter att kringgå lagstiftningen och hembudsrätten. Transaktionsupplägget innebär att dessa parter inom ramen för en samlad större transaktion som innefattade flera fastigheter snedfördelat köpeskillingen mellan de ingående fastigheterna på ett sätt som syftat till att omöjliggöra för föreningen att förvärva fastigheten. För de fastigheter där det fanns registrerade intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar har köpeskillingarna bestämts till väsentligt högre belopp än för övriga fastigheter inom den totala överlåtelsen där det inte fanns hembudskyldighet. Det strategiska upplägget, den snedfördelade köpeskillingen och dess effekt innebär sammantaget att villkoren vid hembudet för fastigheten har varit uppenbart oskäliga mot föreningen.

PP Pension: Det förslag till köpeavtal som föreningen tillställts i hembudet är helt fristående från de fastighetsöverlåtelseavtal som ingåtts mellan PP Pension och Willhem AB. Villkoren i dessa andra avtal utgör inte en del av hembudet till föreningen. Dessa villkor kan därmed inte beaktas vid prövningen av frågan om villkoren vid hembudet är att anse som uppenbart oskäliga. Det föreligger inte heller någon snedfördelning av den totala köpeskillingen. Transaktionen har följt branschpraxis och samtliga fastigheter har överlåtits till marknadsvärde. Inte någon av överlåtelseerna har alltså varit villkorad av tillträde till övriga fastigheter. Samtliga överlåtelse är således helt fristående från varandra. Alla skillnader i förvävspris har objektiva förklaringar. Faktorer som har beaktats är bl.a. fastighetens läge, byggnadens karaktär, storleken av

förvaltningsenheten och fastighetens förvaltningseffektivitet. En registrerad intresseanmälan för en fastighet leder generellt sett till ett högre marknadsvärde, vilket har beaktats. Sammanfattningsvis bestrids att det erbjudna priset är uppenbart oskäligt och att det har förelegat en strategi från PP Pensions sida som kommit till uttryck i andra avtal än det ny aktuella.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förhören med M.S., U.Q., O.L., P.F., P.M., F.C., C.T.B., E.Å. och N.S. har spelats upp. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrätten använder samma förkortningar som hyresnämnden för aktiebolagen Bryggan, Forum, Nordanö, Savills och Svefa.

HOVRÄTTENS SKÄL

Inledning

Även om ett hembud har upphört att gälla får, enligt 12 § första stycket andra meningen lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen), en sådan fastighetsöverlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan, om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen.

Den nu angivna bestämmelsen infördes i 12 § ombildningslagen den 1 juli 1991. I förarbetena till lagändringen angavs att spärregeln i 12 § hade tillkommit i hyresgästernas intresse för att hindra kringgående av lagstiftningen, t.ex. genom att fastighetsägare tar upp en oskäligt hög köpeskillning i hembudet i förvisning om att bostadsrättsföreningen måste antingen godta den höga köpeskillningen eller avstå från köp. Vidare angavs att det inte så sällan händer att fastighetsägare ställer upp oskäliga

villkor i hembudet vilka inte träffas av spärregeln. Det ansågs vara en brist i ombildningslagen att en förening inte på ett effektivt sätt kunde få till stånd en skälighetsbedömning av villkoren i ett hembud. I 12 § infördes därför den nu angivna bestämmelsen som alltså innebär att fastighetsägaren så länge föreningens intresseanmälan gäller inte får överföra fastigheten till någon annan än föreningen, om något villkor som angetts vid hembudet är oskäligt mot föreningen. (Se prop. 1990/91:92 s. 139 f.)

Det har överlämnats åt rättstillämpningen att ange vilka villkor som ska anses oskäliga. Självfallet måste en fastighetsägare kunna ange en marknadsmässig köpeskilling och i övrigt ställa upp sådana villkor som man kan räkna med att köpare på fastighetsmarknaden accepterar. Bestämmelsen ska alltså inte ha någon prisreglerande effekt. Sådana villkor som ålägger föreningen förpliktelser mot tredje man ska föreningen inte behöva godta, om det inte föreligger särskilda skäl. Detsamma gäller villkor som ger fastighetsägaren speciella förmåner på bekostnad av föreningen. Även andra villkor kan ha den karaktären att fastighetsägaren i oskälig mån försöker utnyttja hembudssituationen eller ställa upp olika villkor i syfte att kringgå lagsstiftningen. Den avsedda restriktiva tillämpningen kommer till uttryck genom att det endast är uppenbart oskäliga villkor som ska kunna hindra en överlåtelse till någon annan än föreningen. (Se a. prop. s. 141 f.)

Av 7 § första stycket ombildningslagen framgår att ett hembud ska utgöras av ett skriftligt förslag till köpeavtal som ska innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Detta köpeavtal ska vara helt fristående från eventuella avtal som fastighetsägaren har ingått med andra köpare under villkor att föreningen inte förvärvar fastigheten. Hembudet ska alltså vara riktat till föreningen. (Se a. prop. s. 140 med hänvisning till äldre förarbeten.)

Frågan om ett villkor i ett hembud är uppenbart oskäligt eller inte är en rättslig bedömning som det ankommer på hyresnämnd och i sista hand Svea hovrätt att avgöra. Föreningen kan därför inte sägas ha bevisbördan för själva oskäligheten men däremot för de omständigheter som är avgörande för den skälighetsbedömning som ska göras.

Marknadsvärdet

Föreningen har i första hand gjort gällande att den köpeskillning som angetts i hembudet överstiger marknadsvärdet och att detta villkor därmed är uppenbart oskäligt mot föreningen. Enligt föreningen är utgångspunkten för hembudsrätten att fastighetens marknadsvärde ska bestämmas till det värde fastigheten skulle ha haft vid en oförändrad förvaltning som hyresfastighet. PP Pension har motsatt sig att marknadsvärdet ska bestämmas med denna utgångspunkt.

Enligt hovrätten finns det inte stöd vare sig i förarbetena till ombildningslagen eller i rättspraxis för att fastighetens marknadsvärde ska bestämmas på det sätt som föreningen har påstått. I förarbetena anges endast att köpeskillningen ska kunna vara marknadsmässig och att ombildningslagen inte ska ha någon prisreglerande effekt.

De vittnen som hörts har varit ense om att det med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad. Det råder inte heller någon oenighet bland de hörda vittnena när det gäller vedertagna metoder för värdering av fastigheter.

Värderingen av en fastighet påverkas av vilket syfte en köpare har med sitt förvärv. För en kommersiell aktör har sådant som affärsplaner, finansiering och avkastningskrav betydelse. En bostadsrättsförening har delvis andra förutsättningar att utgå från vid förvärvet av fastigheten.

Föreningen har till stöd för påståendet att den begärda köpeskillningen inte är marknadsmässig och att villkoret om köpeskillning är uppenbart oskäligt åberopat bl.a. utlåtanden av Forum, Svefa och Bryggan.

Av O.L.s uppgifter framgår att Forum, som företrädde föreningen vid ombildningen, har gjort en ombildningskalkyl och funnit att ombildningsvärdet för fastigheten är 137 miljoner kr. Svefa och Bryggan har lämnat värdeutlåtanden. Svefa har, som M.S. berättat, tillämpat en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden samt därvid bedömt att fastigheten i februari 2019 hade ett marknadsvärde om 122 miljoner kr. U.Q. har beskrivit hur Bryggan, genom att beräkna fastighetens avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med

marknadsanpassade parametrar, kommit fram till att fastigheten i april 2019 hade ett marknadsvärde om 116 miljoner kr, vilket vid förhöret justerats till 117 miljoner kr.

PP Pension har åberopat bl.a. utlåtanden från Savills, Nordanö och Willhem för att styrka att de villkor som erbjudits i hembudet är marknadsmässiga och inte uppenbart oskäligen mot föreningen.

Savills har, som N.S. beskrivit, gjort en ombildningsvärdering och bedömt priset för fastigheten vid en försäljning till föreningen i september 2019 till 170 miljoner kr (168–172 miljoner kr).

Enligt F.C. var Nordanö rådgivare åt Willhem vid transaktionen med PP Pension och bistod bl.a. med värdebedömningar av de aktuella fastigheterna. Han har beskrivit den kassaflödesvärdering som Nordanö gjort och som anger att prövningsfastigheten i januari 2019 hade ett värde om 180 miljoner kr. Han har vidare berättat om den ombildningsvärdering som Nordanö även har gjort. Enligt den hade fastigheten i oktober 2018 ett värde om 178 miljoner kr vid en försäljning till en bostadsrättsförening.

P.M. har redogjort för den värderingskalkyl Willhem tagit fram och som uppger ett värde på fastigheten om 178 miljoner kr.

Av det nu redovisade framgår att fastighetens värde enligt de utlåtanden som föreningen har åberopat skiljer sig åt i inte obetydlig grad och ligger i spannet mellan 117–137 miljoner kr samt att dessa värden markant understiger de värden som angetts i de av PP Pension åberopade utlåtandena och som uppgår till 168–180 miljoner kr.

De personer som hörts i frågan om prövningsfastighetens marknadsvärde har i samband med det även uttalat sig om fastighetens unicitet och underhållsbehov, storleken av lokalyrorna i fastigheten, skillnader i de referensunderlag och köpnoteringar som legat till grund för värderingarna, möjlig belåningsgrad för föreningen, förväntad anslutningsgrad samt hur stor skillnad det bör vara mellan insatsen och marknadsvärdet (den s.k. rabatten) för att tillräckligt många hyresgäster ska vara intresserade av en ombildning och ett förvärv.

Av utredningen framgår att prövningsfastigheten, även med beaktande av behovet av underhåll, är mycket attraktiv och gedigen samt att den ligger i ett område med ett av de absolut bästa lägena i Malmö. När det gäller de övriga omständigheter som har legat till grund för de åberopade utlåtandena har det inte framkommit att det till följd av brister i referensunderlag eller köpnoteringar finns skäl att lägga mindre eller större vikt vid någon av de värderingar som lagts fram. Inte heller i övrigt finns det anledning att ifrågasätta att de åberopade kalkylerna och utlåtandena anger marknadsvärden som är korrekta med beaktande av de utgångspunkter som har gällt vid respektive värdering. I det sammanhanget bör det dock framhållas att en värdering ska avse fastighetens marknadsvärde, vilket motsvarar vad en köpare på fastighetsmarknaden kan antas acceptera, och inte det värde som förutsätts för att hyresgästerna ska kunna tillgodoräkna sig mellanskillnaden mellan insatserna och marknadsvärdet, den s.k. rabatten.

Sammantaget har det inte kommit fram att det finns skäl att lägga större vikt vid de värdeutlåtanden och förhörsuppgifter som föreningen har åberopat än vid den utredning som PP Pension har åberopat i denna del.

Därutöver talar den åberopade utredningen i fråga om försäljningen av grannfastigheterna Malmö Väveriet 20 och 21 emot att marknadsvärdet för prövningsfastigheten skulle vara så lågt som föreningen har påstått. Prövningsfastigheten och grannfastigheterna uppvisar stora likheter. Köpeskillingen för dessa fastigheter, som förvärvades av en bostadsrättsförening efter hembud från PP Pension, uppgick till 145 miljoner kr, vilket motsvarar drygt 40 600 kr per kvm. Av utredningen framgår vidare att två bostadsrätter i grannfastigheterna därefter har överlåtits för priser som överstigit 40 000 kr per kvm.

Mot bakgrund av det anförda, och vid en samlad bedömning, anser hovrätten att den utredning som föreningen har lagt fram inte leder till bedömningen att den köpeskillning som angetts i hembudet överstiger prövningsfastighetens marknadsvärde vid den relevanta tidpunkten och att villkoret i fråga om köpeskillingen är uppenbart oskäligt mot föreningen.

Frågan om det s.k. transaktionsupplägget är att se som ett villkor vid hembudet

Föreningen har även hävdad att PP Pensions transaktionsupplägg vid försäljningen av fastigheterna till Willhem ska ses som ett villkor vid hembudet och att detta villkor är uppenbart oskäligt mot föreningen. Enligt föreningen innebär transaktionsupplägget att PP Pension och Willhem inom ramen för en samlad större transaktion som innefattat flera fastigheter snedfördelat köpeskillingen mellan de ingående fastigheterna på ett sätt som syftat till att omöjliggöra för föreningen att förvärva fastigheten. Det strategiska upplägget, den snedfördelade köpeskillingen och dess effekt innebär enligt föreningen sammantaget att villkoren vid hembudet har varit uppenbart oskäliga.

Som angetts ska ett förslag till köpeavtal i ett hembud vara helt fristående från eventuella avtal som ingåtts med andra köpare. Hembudet ska vara riktat till föreningen.

Det har inte framkommit annat än att den köpeskillning som angetts i PP Pensions hembud till föreningen är densamma som i köpeavtalet mellan PP Pension och Willhem. Vidare är det utrett att hembudet inte innehåller några villkor eller andra krav som har samband med fastighetsöverlåtelseerna mellan PP Pension och Willhem. Hembudet är alltså helt fristående från de övriga köpeavtal som ingicks mellan PP Pension och Willhem inom ramen för de aktuella fastighetstransaktionerna.

Av 12 § ombildningslagen framgår att prövningen ska avse frågan om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Det innebär att villkoren i de övriga överlåtelseavtal som PP Pension träffat med Willhem avseende andra fastigheter än prövningsfastigheten, t.ex. i fråga om köpeskillingen för dessa fastigheter, saknar relevans för den prövning som nu ska göras. Detsamma gäller det förhållandet att överlåtelsen av prövningsfastigheten har ägt rum i samband med att PP Pension överlätit ett flertal andra fastigheter till Willhem (jfr Svea hovrätts beslut den 15 maj 2009 i mål nr ÖH 4979-08). Det är alltså inte möjligt att, som föreningen har hävdad, vid en prövning enligt 12 § ombildningslagen se det s.k. transaktionsupplägget som ett villkor vid hembudet till föreningen och att därvid ta ställning till om en överlåtelse av en annan fastighet än prövningsfastigheten har skett till ett underpris.

Med hänsyn till det anförda, och då det inte framkommit att den köpeskilling som angetts i hembudet överstiger prövningsfastighetens marknadsvärde, ska hyresnämndens beslut inte ändras.

Sammanfattande bedömning

Den utredning som föreningen har lagt fram leder inte till bedömningen att villkoret om köpeskilling i PP Pensions hembud avseende prövningsfastigheten kan anses uppenbart oskäligt mot föreningen. Föreningens överklagande ska därför avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christina Jacobsson och Maj Johansson, referent, samt f.d. hovrättsrådet Gun Lombach.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

BESLUT Nr 2
2019-11-08
Meddelat i Malmö

Ärende nr
2805-19

Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

Väveriet 19, Malmö
Väveriet 19, Malmö

PARTER

Sökande

PP Pension Försäkringsförening, 802005-5573
Box 7760
103 69 Stockholm

Ombud: Advokat E.A.
Advokatfirman Cederquist KB
Box 1670
111 96 Stockholm

Ombud: Jur. kand. F.S.
Advokatfirman Cederquist KB
Box 1670
111 96 Stockholm

Motpart

Brf Engelbrekt i Malmö Stad, 769606-2095

Ombud: Advokat P.W. Foyen
Advokatfirma KB
Södergatan 22
211 34 Malmö

Ombud: Jur. kand. E.G.
Foyen Advokatfirma KB
Södergatan 22
211 34 Malmö

SAKEN

Överlåtelse tillstånd

Dok.Id 94528

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.hyresnamnden.se Om Behandling av personuppgifter: https://www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-malmo/	-	måndag – fredag 08:00–16:00

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden lämnar PP Pension Försäkringsförening tillstånd att överlåta fastigheten Malmö Väveriet 19 till Willhem Väveriet 19 AB.

PARTERNAS YRKANDEN M.M.

Den 13 december 2018 ingick PP Pension Försäkringsförening (nedan PP Pension) och Willhem Väveriet 19 AB, ett bolag inom Willhems koncern, ett villkorat fastighetsöverlåtelseavtal avseende förvärv av fastigheten Malmö Väveriet 19, (nedan prövningsfastigheten). Prövningsfastigheten omfattades vid tidpunkten för avtalets ingående av en registrerad intresseanmälan från Brf Engelbrekt i Malmö Stad (nedan Föreningen). Överlåtelsen villkorades av att Föreningen inte antog ett hembud.

Överlåtelsen av prövningsfastigheten var en del av en större transaktion. Den 14 december 2018 aviserade sålunda PP Pension att bolaget sålt hela sitt fastighetsbestånd i Malmö omfattande fjorton fastigheter, däribland prövningsfastigheten och grannfastigheterna Malmö Väveriet 20 och 21, vilka också omfattades av en registrerad intresseanmälan, till Willhem för en köpeskillning om totalt 600 milj. kr.

Prövningsfastigheten hembjöds till Föreningen den 17 december 2018. Köpeskillingen angavs i hembudet till 178 milj. kr. Föreningen antog inte hembudet.

PP Pension har ansökt om hyresnämndens tillstånd till överlåtelse av fastigheten Malmö Väveriet 19 till Willhem Väveriet 19 AB.

Föreningen har bestritt bifall till ansökan. Föreningen har gjort gällande av den av PP Pension angivna köpeskillingen är uppenbart oskälig, eftersom den ligger långt över den prisnivå som är marknadsmässig för fastigheten. I första hand har gjorts gällande att villkoret om köpeskillingen är oskälig eftersom det vida överstiger det marknadsvärde som fastigheten betingar. I andra hand har gjorts gällande att villkoret om köpeskillingen är oskäligt med beaktande av att det utgör en del av ett upplägg som syftar till att kringgå Föreningens förköpsrätt på så sätt att prissättningen inom det fastighetsbestånd som ingick i den större transaktionen med Willhem har snedvridits genom att fastigheterna Malmö Väveriet 19, 20 och 21 har prissatts väsentligt högre än övriga fastigheter i fastighetsbeståndet.

PP Pension har invänt att köpeskillingen är skälig.

Bevisning

I ärendet har åberopats utlåtanden från Willhem, en utbildningskalkyl upprättad av Nordanö Partners AB, nedan Nordanö, utbildningskalkyl upprättad av Savills Sweden Investment AB, nedan Savill, värderingsutlåtande av CBRE Sweden AB, värdeutlåtande av M.S. och T.G. vid Svefa AB, nedan Svefa, värdeutlåtande av U.Q. och P.B. vid Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, nedan Bryggan, utlåtande över utbildningsvärde för fastigheten upprättad av O.L. vid Forum Fastighetsekonomi AB, nedan Forum, samt vittnesförhör med P.F., P.M., F.C., C.T.B., E.Å., N.S., M.S., U.Q. och O.L..

Hyresnämndens bedömning

Enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (nedan utbildningslagen) och dess förarbeten ska ett hembud utgöras av ett förslag till köpeavtal, som är helt fristående från eventuella avtal som fastighetsägaren har ingått med andra köpare under villkor att föreningen inte förvärvar fastigheten. Hembudet ska alltså vara riktat till föreningen. Bestämmelsen i 12 § utbildningslagen blir tillämplig när en säljare har hembjudit fastigheten till den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan och hembudet inte har antagits.

Som framgått ovan har Föreningen som grund för bestridandet gjort gällande att villkoret om köpeskillingen i hembudet är oskäligt även eftersom det utgör en del av ett upplägg som syftar till att kringgå Föreningens förköpsrätt på så sätt att prissättningen inom det fastighetsbestånd som ingick i den större transaktionen med Willhem har snedvridits på så vis att fastigheterna Malmö Väveriet 19, 20 och 21 har prissatts väsentligt högre än övriga fastigheter i fastighetsbeståndet. Föreningen har hävdats att frågan om oskälighet kan avse även villkor som angavs vid hembudet.

Eftersom bestämmelsen i 12 § ombildningslagen är direkt kopplad till hembudet, är det hyresnämndens uppfattning att även om förarbetena talar om ”villkor som angavs vid hembudet” (se t.ex. prop.1990/91:92 s. 141) så rör det sig alltså om villkor i hembudet eller i vart fall villkor som har ett naturligt samband med fastighetsförvärvet. Hyresnämnden anser att detta framgår bland annat av vad departementschefens anger fortsättningsvis i den angivna propositionen, när han beskriver vilka villkor som kan anses oskäligen. Samtliga beskrivna villkor rör omständigheter som direkt rör hembudet, den förening som hembudet riktas till eller har ett naturligt samband med fastighetsförvärvet. Vid sådant förhållande är det enligt hyresnämndens bedömning endast skäligheten av villkoret om köpeskillingen i hembudet som kan komma under nämndens prövning. Huruvida köpeskillingen är uppenbart oskäligen på grund av en snedvriden prissättning i förhållande till Willhem kan därför inte bedömas inom ramen för nämndens prövning i ärendet.

Om ett hembud har upphört att gälla får en fastighetsöverlåtelse som avses i 6 § första stycket ombildningslagen inte ske till någon annan än den förening som har gjort intresseanmälan, om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Bestämmelsen finns i 12 § i ombildningslagen och tillkom efter en lagändring den 1 juli 1991.

På förslag av lagrådet fick den aktuella lagtexten den utformning som lagrådet förordat, nämligen att det är endast ”uppenbart oskäligen” villkor som ska kunna hindra en överlåtelse. Lagrådet ansåg att redan införandet av bestämmelserna om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt hade inneburit ett avsteg från de allmänna reglerna om fastighetsöverlåtelse (a.a. s. 142). Enligt lagrådet skulle den föreslagna ändringen av paragrafen medföra ytterligare en inskränkning i förfoganderätten till en fastighet, varför bestämmelsen, såsom den formulerats i förslaget, ansågs alltför allmänt hållen och det var påkallat att den i den allmänna motiveringen avsedda restriktiva tillämpningen kom till klart uttryck i lagtexten, vilket

lämpligen kunde ske genom att endast uppenbart oskälliga villkor skulle kunna hindra en överlåtelse.

Det är Föreningen som har bevisbördan för sitt påstående om att villkoret om köpeskillning är uppenbart oskäligt.

P.F. har vittnat om att förvärvet av Malmö Väveriet 19 inte var villkorat av förvärvet av andra fastigheter. Förhållandet framgår även av det avtal genom vilket prövningsfastigheten hembjöds till Föreningen. P.M. har förklarat att Willhem enligt sin kalkyl kommit fram till 178 milj. kr som värdet på prövningsfastigheten. Han har beskrivit att en säljare av en fastighet i vilken en bostadsrättsförening bildats ”gör bort sig” som säljare om denne inte, när det gäller att bestämma köpeskillingen, räknar ”baklänges” och beaktar marknadsvärdet för bostadsrättslägenheterna för att komma fram till vad en bostadsrättsförening kan betala, eftersom en sådan förening är en både trolig och stark köpare. Han har även uppgett att en köpare av fastigheten måste beakta detta. F.C. har instämt i P.M.s uppgifter om värdet på prövningsfastigheten. Båda har framfört viss kritik mot de av Föreningen åberopade värderingarna av prövningsfastigheten.

C.T.B. har beskrivit att hon är ytterst ansvarig för PP Pensions fastighetstransaktioner och till vilket pris en transaktion ska ske. Enligt henne är en värdering inte ett uttryck för en exakthet, utan det är en bedömning. Hon har uppgett att det vid PP Pensions prissättning av fastigheterna beaktades att det fanns bostadsrättsföreningar i tre av deras malmöfastigheter och att priset är högre för fastigheten när det bildats en bostadsrättsförening i fastigheten.

N.S. har hörts och förklarat att han kontaktades av C.T.B. efter sommaren för att bedöma ombildningspriset på prövningsfastigheten. Han har konstaterat att Savill och Forum i sina ombildningskalkyler gjort olika antaganden beträffande anslutningsgrad, kostnader och insatser.

O.L., som arbetar på Forum, har berättat att han arbetar med bostadsrättsfrågor, att han kontaktades av Föreningen och träffade Föreningen i januari 2019 och att han gjort en kalkyl på ombildningspriset åt Föreningen. Han har förklarat att han företräder Föreningen när han tar fram en ekonomisk plan. Han har framfört viss kritik mot PP Pensions kalkyler.

M.S., har bekräftat uppgifterna i den av Svefa gjorda värderingen, dock med en mindre justering som inte inverkat på det bedömda marknadsvärdet. U.Q. har bekräftat värderingarna i Bryggans utlåtande, dock att totala antalet bostadslägenheter rätteligen är 27 och bostadsytan rätteligen 3 025 kvm, vilket ändrar det bedömda marknadsvärdet till 117 000 kr. Båda har framfört viss kritik mot de av PP Pension åberopade kalkylerna.

Det har framkommit att Svefa och Bryggan upprättat sina värdeutlåtanden på uppdrag av Forum.

De vittnen som åberopats av motparten kan inte i någon mån betecknas som mindre tillförlitliga än de som åberopats av sökanden. De i ärendet åberopade kalkylerna och utlåtandena har enligt hyresnämnden upprättats av på området ledande och erfarna värderare med god kännedom om fastighetsmarknaden, varför det saknas skäl i och för sig att betvivla riktigheten av någon av bedömningarna. Värderingarna har olika utgångspunkter och ger därför olika resultat. Förhållandet medför att den i denna del åberopade bevisningen inte kan anses tala mer för den ena ståndpunkten än den andra.

I ärendet har emellertid redovisats försäljningen av Malmö Väveriet 20 och 21 till bostadsrättsföreningen i dessa fastigheter. Fråga är om försäljning av grannfastigheterna till provningsfastigheten. Inget har framkommit som tyder på att villkoren vid den föreningens förvärv i övrigt skulle innebära att priset på fastigheterna inte är att betrakta som marknadens bedömning och värdering av fastigheterna. Fastigheterna Malmö Väveriet 20 och 21 har förvärvats för 145 milj. kr eller 40 662 kr per kvm. Det har framkommit att bostadsrätterna till två av lägenheterna i dessa

fastigheter efter bostadsrättsföreningens förvärv har överlåtits till ett pris per kvm om mer än 40 000 kr per kvm. Att den föreningens förvärv i och för sig gjordes till ett marknadsmässigt pris vinner alltså stöd av de försäljningar av bostadsrätter i föreningens hus som har skett efter förvärvet.

Prövningsfastigheten är uppförd vid samma tid som grannfastigheten. Fastigheterna skiljer sig åt främst beträffande den omständigheten att prövningsfastigheten är en hörnfastighet med ytterligare ett våningsplan. Storleken av bostadsytan i fastigheterna är i princip identisk, men till skillnad från grannfastigheten finns det lokaler i prövningsfastigheten. Lokalerna är uthyrda. De angivna skillnaderna måste anses utgöra en värdemässig tillgång och får antas påverka värdet för prövningsfastigheten i höjande riktning jämfört med de sålda grannfastigheterna.

Som framgått var priset vid försäljningen av grannfastigheterna 145 milj. kr. Parterna har angett att detta motsvarar 40 662 kr per kvm, att jämföra med köpeskillingen för prövningsfastigheten om 178 milj. kr, eller enligt parterna 42 220 kr per kvm. Mot bakgrund av att framför allt lokalerna i prövningsfastigheten är att betrakta som en värdemässig tillgång samt att fråga trots allt är om en restriktiv tillämpning av bestämmelsen i 12 § ombildningslagen med hänsyn till ordalydelsen i lagtexten, kan det, med hänsyn det ostridiga försäljningspriset för grannfastigheterna, inte anses visat att köpeskillingen om 178 milj. kr för prövningsfastigheten är ett uppenbart oskäligt villkor mot föreningen.

Det har i ärendet framkommit att man, i samband med försäljning av en fastighet i vilken det finns en bostadsrättsförening som gjort en intresseanmälan, måste beakta att det alltid finns ytterligare en mycket intresserad köpare av objektet, nämligen föreningen. Det är tydligt att redan denna omständighet medför att marknadspriset kan komma att bli högre jämfört med fastigheter i vilka det inte finns en bostadsrättsförening. Detta förhållande framgår till exempel av Forums ombildningsvärde för prövningsfastigheten, som ju uppenbart tar hänsyn till att det

finns en bostadsrättsförening i fastigheten, och vars angivna värde är högre än det marknadsvärde som Svefa eller Bryggan bedömt att fastigheten har.

PP Pension ska således få tillstånd att överlåta fastigheten Malmö Väveriet 19 till Willhem Väveriet 19 AB.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 29 november 2019.

På hyresnämndens vägnar

Paula Lundberg

I avgörandet har deltagit Paula Lundberg, Mats Andersson och Kickan Gustafsson.
Beslutet är enhälligt.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

www.arrendenamnden.se

www.hyresnamnden.se