

Tillägg till mål 11850-20

Försäljning av villa på Wilhelm Boys väg 23

Från Mats Nord
tel. 0703750092
mats.nord@jarfalla.se

Besittningsskydd

Centralt i hantering av försäljningen av fastigheten är uppgiften om att hyresgästen har besittningsskydd som uppges försvårar försäljningen.

En privatperson som hyr en bostad har ett starkt besittningsskydd och det är få omständigheter som kan påverka skyddet. Det är därför svårt att sälja en fastighet vid auktion med rätt värde om det finns en hyresgäst. Detta är ett problem vid t.ex. exekutiva auktioner.

En lokalhyresgäst har endast indirekt besittningsskydd som gäller efter nio månader och har rätt till ersättning av 12 månadshyror vid uppsägning, såvida inte besittningsskyddet avtalats bort.

Det är således stor skillnad på besittningsskydd vid hyra av bostad eller hyra av lokal. I detta fall framgår av hyreskontraktet att det är hyra av lokal samt att avtalet löper på ett år och hyresgästen har därmed ingen automatisk rätt till förlängning. Hyran är ovanligt låg och lösen med 12 månadshyror är ingen stor kostnad. Bilaga 1 Hyreskontrakt.

Hyresgästen Wilhelm Boys väg 23 har inget besittningsskydd som nämnvärt försvårar försäljningen.

I Kommunstyrelsen protokoll 2020 04 27 Dnr Kst 2020/23 §71 **”Försäljning till annan part är inte aktuell med anledning av att den tilltänkte köparen har besittningsskydd”**

Hyreskontraktet bilaga 1 gäller Hobbylokal

”Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 3 månader före hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 12 månader varje gång.”

Kommentarer kring kommunens Yttrande 2020-06-23.

Det är ett omfattande dokument att kommentera då det uppkommer fler frågor än svar.

Fet markerad text är citat från yttrandet och därunder ges kommentarer.

Allmänt

sidan 2(6) rad 40

Dessa fastigheter säljs när tillfälle uppstår som möjliggör försäljning, exempelvis genom att en hyresgäst inte längre vill eller kan fortsätta hyresförhållandet.

När hyresgästen själv vill avsluta hyresförhållandet finns det ingen anledning att hyresgästen skall ha förmånen att ensam förhandla om ett övertagande av fastigheten. Det är således

inget som hindrar en försäljning på den öppna marknaden för att säkerställa högsta möjliga pris. Det finns inget i hyresavtalet som ger förtur. Högsta möjliga pris och rätt värdering kan endast objektivt avgöras vid en öppen försäljning, allt annat är subjektiv bedömning. Om hyresgästen själv avslutar hyresförhållandet har han inget besittningsskydd även om det är hyra av bostad.

sida 2(6) rad 43

Det normala förfarandet är att en försäljning då genomförs på den öppna marknaden för att säkerställa högsta möjliga pris.

Motivering för att man inte följer det normala förfarandet är att det inte finns någon **skyldighet** att göra så. Det normala förfarandet är det enda sättet att objektivt bestämma marknadsvärdet, all annan värdering är subjektiv.

Ärendets beredning

Sida 3(6) rad 5

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 3 februari 2020

Ärendet återremitterades för fortsatt förhandling.

Hyresgästen har tidigare initierat förhandling, oklart när, och kommit till ett högsta pris.

sida 3(6) rad 7

Under den fortsatta beredningen så gjordes ytterligare en värdering i syfte att fastställa ett rättvisande marknadsvärde.

Det framgår inte när den första värderingen är gjord och vilket underlag som var grund för denna värdering. Är den första värderingen gjord före, under, eller efter första förhandlingen? Vilket värde hade första värderingen? Fanns det någon avvikelse från den senare värderingen?

När jag gjorde en förfrågan 2020 01 31 angående hyresavtalet kunde man först inte hitta kontraktet utan lämnade följande svar. *"Hej Mats! Vi hittade igen avtalet i vårt eget arkiv. Låg på fel plats. Här kommer det till dig. Trevlig helg! Med Vänlig Hälsning."* Vid förfrågan 2020 07 03 kunde inte kommunregistratorn se i arkivets logg att någon annan hämtat hyresavtalet. Med anledning av ovanstående och avtalets innehåll måste man ifrågasätta om tjänstemännen haft tillgång till avtalet vid första förhandlingen med hyresgästen. Hyresavtalet finns inte med som bilaga i tjänsteskrivelsen 2020-01-07 inför kommunstyrelsen och inte i efterföljande tjänsteskrivelser.

Har förvaltningen förhandlat utan hyreskontraktet är det anmärkningsvärt.

Har förvaltningen haft tillgång till hyreskontraktet är hanteringen och informationen avgiven i tjänsteskrivelsen mycket anmärkningsvärd. Bilaga 1 Hyreskontrakt.

Sida 3(6) rad 8

Inget högre försäljningspris kunde nås vid den fortsatta förhandlingen.

Det finns inget datum för den fortsatta förhandlingen.

2020 03 13 gör Fastighetsbyrån ett värdeutlåtande.

Således fastställdes priset som hyresgästen preciserat som högsta pris. Sannolikheten att hyresgästens accepterade pris skulle avvika 2% från värderingen därefter gjord av Fastighetsbyrån är mycket liten utan någon form av påverkan. 1.650 mkr +/- 150000kr mot accepterat pris 1.47 mkr, differens är 30 000 kr. Man kan starkt ifrågasätta Fastighetsbyråns oberoende ställning i förhållande till uppdragsgivaren. Enligt värdeutlåtandet är det minst 13 faktorer som påverkar värderingen. Som professionell värderare bör man känna till att det är marknaden som är mest avgörande för att bedöma

priset. Det finns ingen marknadsanalys eller uppgift om begränsad marknad på grund av exempelvis besittningsskydd. Värderingen innehåller två sakfel och två graderade bedömningar som är subjektivt tyckande utan reell beräkning och saknar saklig grund och kan inte ligga till grund för försäljning till en enskild.

Värderingen

sidan 3(6) rad 15

Företrädare från kommunens fastighetsavdelning har tillsammans med fastighetsstrateg på kommunstyrelseförvaltningen gjort en bedömning om marknadsmässigt pris som har överenskommit med den tänkte köparen. De värderingar som gjordes verifierar det överenskomna priset.

Det finns endast en värdering som anger pris för fastigheten.

Personalen på fastighetsavdelning och kommunstyrelseförvaltningen måste anses ha god kännedom om kommunen. Villabebyggelsen i Stäket kan sägas vara Järfällas Solsida eller Gräddhylla, på långt avstånd från Polisens så kallade "utsatta områden", nära till Mälaren med bad, båtliv och naturområden. Stäket har ett strategiskt geografiskt läge med god kommunikation till Mälardalen, Bergslagen, Uppsala, Arlanda, Region Stockholm och framöver även Södertälje. Kommunen exploaterar mark efter Rotebroleden och ett hotellbygge med 14 våningar är under projektering vid E18 -Rotebroleden. Bilaga bild 5 visar kommande bostadsbebyggelse i närområdet.

Grund för kommunpersonalens bedömning, inte värdering, av priset kan inte vara samma som Fastighetsbyråns. Om personalen verifierat uppgifterna i Fastighetsbyråns värdeutlåtande måste man starkt ifrågasätta deras kompetens och/eller självständighet. Annat underlag för deras bedömning redovisas inte.

Fastighetsbyråns värdeutlåtande anger felaktigt

- 1) **Belägenhet utom tätort**. Beläget inom Stockholms tätortsområde.
- 2) **Avstånd till allmänna kommunikationer 0.5 km**. Avståndet är 100 meter till busshållplats i korsningen Almarevägen, Björnstiernas väg.
- 3) **Efterfrågan på orten värde 2 av 5**, 1 är mindre bra 5 är mycket bra. Fastighetsbyrån är själva delaktiga i försäljningen i det nya området enligt annonsen i bild 5. Värdet borde vara 4 eller 5.
- 4) **Orten allmänna utveckling får värde 2 av 5**. Värdet borde vara 4 eller 5.

Av bilaga 2 bild 3 framgår att det är en stark utveckling i området med nybyggnation på angränsade fastigheter. Bild 4 visar den nybyggda förskolan och busshållplatsen som ligger 100 m från fastigheten inte 500 m. Bild 5 visar reklam för bostadsrätter för inflyttning 2022. I bakgrunden skymtar Stäketshöjden och nya villor vid Wilhelm Boys väg. Företrädarna på fastighetsförvaltningen och den så kallade fastighetsstrategen måste känna till att Stäket är kommunens mest attraktiva område med stark expansion, planerad hotellbyggnad och exploatering av industrimark på andra sidan E18 utefter Rotebroleden.

Sida 3(6) rad 21

Sådana avstyckningar har inte ansetts kunna göras på sådant sätt att fastighetens värde ökar.

Att kommunen exploateringsavdelning med sina kostnader inte skulle klara av att genomföra en avstyckning av fastigheten med lönsamhet är inte förvånande, men varför då inte tillåta en köpare göra en eventuell avstyckningen. Detta är inte skäl mot öppen försäljning.

Sida 3(6) rad 22

Genom försäljning på detta sätt undviks kostnader för mäklare samt kostnader för lösen av hyresgästen. Redogörelse för besittningsskydd i första stycket sidan 1.

sidan 3(6) rad 30

Till grund för värderingen ligger således två utlåtanden.

Detta påstående är missledande. Det finns ett värdeutlåtande för värdering av hela fastighetens försäljningsvärde. Det andra utlåtandet gäller enbart en bedömning av husets värde. Denna missuppfattning som citatet ovan klargör har även tyvärr gjorts av ledamöter i KF som trott att det är två oberoende värderingar gjorda. Genom att i listan över handlingar i kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige ange

”5. Utlåtande om fastigheten Stäket 61:11 inför försäljning – Nordins Fastighetsbyrå”.

fås intryck av värdering är gjord för hela fastigheten.

Att undanhålla uppgifter är inte att fara med osanning men det kan ha samma effekt.

Nordins fastighetsbyrå värderar endast huset inte hela fastigheten. Det är marken som har det avgörande värdet men detta värde undviker Nordins fastighetsbyrå hedersamt. Frågan är varför? I övrigt ger Nordins fastighetsbyrå några negativa omdömen angående omgivningen. Normalt när det sker en värdering på säljarens uppdrag brukar man framhålla positiva faktorer, men så icke här. Trafikljud finns, men på grund av topografin avskärmas mycket av ljudet och tekniska lösningar liknande de som har används på Stäketshöjden kan göras. En enkel ljudmätning utanför fastighetsgräns, 4 meter bakom plank vid E18 gav 65 dB, vilket antyder att en uteplats vid huset har betydligt lägre värde. Elstationen är en byggnad med tegelfasad, förmodligen en obemannad tyst transformatorstation med förråd.

Sidan 4(6) rad 7

Begreppet tätort kan ha olika betydelse i olika sammanhang och i den relevanta kontexten i detta ärende är det att uppskatta en fastighets värde. Sidan 4(6) rad 7.

Det är så sant som det är sagt.

Utom tätort förknippas nog allmänt med dåliga allmänna kommunikationer, långt till samhällsservice, utanför område med kommunalt vatten och avlopp, dålig mobilt bredband o.s.v..

Från fastigheten är det mindre än 100 meter till busshållplats med 15-minuters trafik. 700 meter till McDonalds och Hemköp. 300 meter till förskola. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Påstående att fastigheten ligger ”Utom tätort” är direkt vilseledande och ger en felaktig värdering. I samhällsplanering är tätort ett definierat begrepp och fastigheten ligger inom Stockholms tätortsområde.

Sidan 4(6) rad 9

Järfälla kommuns syfte är inte att underkänna Skatteverkets bedömning av taxeringsvärdet och det är inte heller syftet med värderingsutlåtandet.

Oavsett syfte är det ett de facto underkännande. Taxeringsvärdet är 3.283 mkr, värdering 1.47 mkr motsvara 0.75×1.47 mkr ett taxeringsvärde på 1.103 mkr. Detta är en reduktion med 66% av taxeringsvärdet.

Sida 4(6) rad 20

Dessa fastigheter omfattas vidare båda av detaljplan medan den fastighet detta mål gäller helt saknar detaljplan.

Påståendet ovan är förmodligen ämnat att ge en nedvärdering av värdet men det är troligt att många fastighetsutvecklare tycker att det är ett plusvärde då man inte är styrd av en juridiskt bindande detaljplan. Många arbeten kan göras utan bygglov.

Sidan 4(6) rad 22

Att andra fastigheter sålts till ett högre pris medför vidare inte att det pris som fastställs denna fastighet inte skulle vara marknadsmässigt.

Vid bedömning av en fastighets värde är det självklart att referens görs till närliggande fastigheter. Därefter görs justeringar för bostadens standard, det är också grunden för beräkning av taxeringsvärdet.

Sidan 4(6) rad 24

Översiktsplanen anger småskalig bebyggelse

I tjänsteskrivelsen inför KF anges "Översiktsplanen stadgar småskalig bostadsbebyggelse" Översiktsplanen anger varken småskalig bebyggelse eller småskalig bostadsbebyggelse i detta område. Småskalig bebyggelse anges för ett område norr om Stäket.

Sidan 4(6) rad 25

En planprocess med all utredningar som krävs avseende buller, dagvatten och översvämningar kan med lätthet uppgå till en kostnad om 2-3 miljoner.

Det finns inget krav på att genomföra en planprocess med anledning av försäljning av fastigheten. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och kan så förbli.

Sidan 5(6) rad 5

Översiktsplanen anger vidare en breddning av E18.

Översiktsplanen anger en breddning av E18 mellan trafikplats Jakobsberg och Hjulstakorset efter 2030. Det går inte att finna uppgift om breddning vid Stäket.

Sidan 5(6) rad 5

Skyddsavståndet från E18 är 75 meter till ny bostadsbebyggelse och detta skyddsavstånd kommer inte att kunna uppfyllas vilket medför att att det inte är troligt att klarar tomten en detaljplaneprocess för nya bostäder.

Enligt översiktsplanen sidan 88

Rekommendationer för bebyggelse vid transportleder för farligt gods.

"Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter längs vägar för farligt gods bör undvikas"

Observera att detta är rekommendationer och att 75 meter gäller sammanhållen bostadsbebyggelse. Likväl som man på närliggande Stäkestshöjden gjort en riskanalys för radhusen och på grund av topologin ansett avstånden 50 meter till E18 och 25 meter till Rotebroleden vara godtagbara kan man hävda att Wilhelm Boys väg 23 har en topologi med en naturlig barriär där E18 ligger under nivån för gränsområdet mellan bullerplanket och tomtmarken. Detta innebär att ett eventuellt utsläpp av farliga ämnen i form vätskor eller tunga gaser inte förväntas strömma mot fastigheten.

Sammanfattning.

Vid försäljning framhåller säljaren vanligtvis alla tänkbara faktorer som kan ge högt pris. En hyresgäst av lokal utan starkt besittningsskydd har normalt ingen stark förhandlingsposition vid köp.

Kommunens tjänstemän framhåller allt som är till nackdel för värderingen, många påståenden saknar grund, vilket framgår av kommunens yttrande enligt ovan. Påståendet i tjänsteskrivelsen 2020 03 27, att en ”icke störande verksamhet skulle föranleda störande transporter ” blir parodiskt.

Vid en öppen anbuds försäljning finns det aktörer som inte ser svårigheter utan möjligheter och därför kan man förmoda ett betydligt högre pris.

Förutom användning för bostadsbebyggelse kan man tänka sig att området används för ett serviceföretag med behov av bra kommunikationer och närhet till företagsklustret som projekteras efter Rotebroleden. Möjligheterna är många.

Omständigheten att köparen har hyrt fastigheten som föreningslokal under lång tid och säkerligen varit en bra och skötsam hyresgäst ger inte rätt till något förmånligt pris. För Järfälla gäller att ekonomin skall skötas enligt Kommunallagen och med god ekonomisk hushållning.

Försäljningspriset är orimligt lågt och innebär otillbörligt gynnande av enskild utan stöd av lag och strider också mot likställighetsprincipen. Fastigheten är en kommunal förmögenhetstillgång och det låga priset innebär att kommunalfullmäktige beslutat om en kraftig förmögenhetsöverflyttning från det allmänna till en enskild.

Bilagor

1 Hyreskontrakt

2 Fotografier Wilhelm Boys väg 23