

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Begäran om omförhandling av avtal och krav från bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avvisa bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2:s begäran om omförhandling av avtal och att bestrida föreningens krav på betalning.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun innehar en lokal med bostadsrätt på fastigheten Nacka Neglinge 44:2. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2 ("Föreningen"). Av stadgarna för bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2 framgår att den årsavgift som Nacka kommun ska betala till Föreningen ska beräknas med undantag för räntor och amorteringar för föreningens lån. En ändring av den aktuella paragrafen i stadgarna kräver Nacka kommuns biträde. Föreningen har tillskrivit Nacka kommun och begärt att omförhandling ska ske så att Nacka kommuns årsavgift framgent även ska baseras på Föreningens kapitalkostnader. Något skäl till att Nacka kommun skulle biträda en sådan ändring har dock inte framkommit. Föreningen har även begärt att Nacka kommun ska betala 729 680 kronor som genom amorteringar anges ha tillgodogjorts kommunen samt 59 123 kronor för räntor under de senaste två åren. Föreningens krav på betalning bedöms sakna rättslig grund.

Ärendet

Nacka kommun innehar en lokal med bostadsrätt på fastigheten Nacka Neglinge 44:2 med gatuadress Sturevägen 12 i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Neglinge torg 2. Nacka kommun hyr ut lokalen till Saltsjöbadens pensionärsförening. Av det exploateringsavtal, tecknat av Nacka kommun den 21 juni 1989, som föregick upplåtelsen framgår bland annat att Föreningen skulle upplåta en lokal om cirka 200 kvadratmeter och att årsavgiften för till kommunen upplåten lokal skulle vara baserad på enbart



driftskostnader. Av exploateringsavtalet följer vidare att förutsättningarna om lokalupplåtelsen skulle skrivas in i Föreningens stadgar.

Av Föreningens stadgar framgår att årsavgiften för den till Nacka kommun upplåtna lokalen ska beräknas utan medtagande av Föreningens kostnader för räntor och amorteringar. Det framgår även att paragrafen kan ändras endast under förutsättning att innehavaren av bostadsrätten till lokalen biträder ändringsbeslutet.

Föreningen har nu tillskrivit Nacka kommun och begärt att exploateringsavtalet ska omförhandlas så att kommunens årsavgift i fortsättningen ska grundas inte bara på driftkostnader utan även på kapitalkostnader. Föreningen har även framställt ett krav på ersättning med ett belopp om 729 680 kronor vilket påstås ha tillgodogjorts Nacka kommun genom amortering samt 59 123 kronor för räntekostnader under de senaste två åren.

Föreningens krav på betalning bedöms sakna rättslig grund och bör bestridas. En ändring av stadgarnas bestämmelse om årsavgiftens beräkning förutsätter att Nacka kommun biträder ändringsbeslutet. Något skäl till att Nacka kommun skulle biträda en sådan ändring har inte framkommit. För det fall Föreningen väljer att vidhålla kravet har föreningen att ansöka om stämning vid allmän domstol.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet får i och för sig inga ekonomiska konsekvenser. Föreningen kan vidhålla kravet och initiera en rättslig prövning.

Konsekvenser för barn

Beslutet får inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Skrivelse från Brf Neglinge Torg nr 2, bilaga 1

Exploateringsavtal tecknat den 21 juni 1989, bilaga 2

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Eriksson
Hyresförhandlare
Enheten för fastighetsförvaltning