

Till styrelsen

Ombildning i kvarteret Piskan, svar på skrivelse

Teres Lindberg hemställer i skrivelsen, **Bilaga 1**, att lagligheten i Bostadsrättsföreningen Piskan Söder provas, samt att alla ombildningar som sker med ohederliga metoder avbryts.

I skrivelsen hänvisas till bilagda skrivelse från Arbetsgruppen Rädda hela Piskan, företräd av Karl-Gunnar Norén, ställd till Svenska Bostäders styrelse. I arbetsgruppens skrivelse uppges att det aldrig hållits någon föreningsstämma i Brf Piskan Söder och att den styrelse som enligt inlämnat registreringsbevis företräder föreningen aldrig blivit vald av medlemmarna. Det uppges även att det pågår förberedelser för att transportera lämnat erbjudande från Brf Piskan Söder till en nybildad bostadsrättsförening.

Bakgrund

Svenska Bostäder äger 11 fastigheter med sammanlagt 168 lägenheter i kvarteret Piskan på Södermalm. Brf Piskan Söder inkom under år 2007 med intresseanmälningar avseende sju av dessa fastigheter (127 lgh). I övriga fyra fastigheter uppnåddes inte tillräcklig majoritet för en intresseanmälan. Föreningen uppges dock ha medlemmar även i dessa fastigheter.

Styrelsen beslutade den 15 oktober 2009 att erbjuda de sju intresseanmälda fastigheterna till försäljning för sammanlagt 240 Mkr jämte separationskostnader. Erbjudandet gäller till den 1 juni 2010.

Bostadsrättsföreningens laglighet

Till bostadsrättsföreningens intresseanmälan är fogat ett registreringsbevis daterat 2006-11-20. Svenska Bostäder gör ingen särskild granskning av föreningars löpande verksamhet vad gäller årsstämmor mm. Det måste kunna förutsättas att formalia är uppfyllda när Bolagsverket utfärdar ett registreringsbevis. När ett köp genomförs är det ett krav från vår sida att föreningarna kan uppvisa ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Det har bl a i skrivelser från Arbetsgruppen Rädda hela Piskan framförts att bostadsrättsföreningens styrelse inte är vald på någon föreningsstämma. Uppgiften har under hand bekräftats av föreningens ombud. Detta innebär dock inte att föreningens intresseanmälan blir ogiltig. Det avgörande för ett erbjudande är att det finns en förening bildad och att den kunnat styrka att det finns ett tillräckligt intresse för ombildning i de sju fastigheterna. Inför ett eventuellt köp måste emellertid föreningen kunna visa ett aktuellt registreringsbevis, vilket torde förutsätta att stämmoprotokoll med val av styrelse lämnas in till Bolagsverket. I detta speciella fall är det rimligt att även Svenska Bostäder begär in dokumentation av att styrelsen är korrekt vald vid en föreningsstämma.

Om föreningen tackar ja till lämnat erbjudande kommer en sedvanlig granskning att göras av handlingar från köpstämman med kontroll av folkbokföring, fullmakter mm. Det kan här noteras att det krävs majoritet i var och en av de sju fastigheterna för att köpet ska kunna genomföras. De sju fastigheterna är erbjudna som en enhet och det går inte att bryta ut fastigheter där det eventuellt inte finns majoritet för köp.

Transport av erbjudandet till en nybildad bostadsrättsförening

I Arbetsgruppens skrivelse uppges att bostadsrättsföreningens styrelse agerar för att lägga ner Brf Piskan Söder och starta en ny förening som kan ta över det lämnade erbjudandet. Bostadsrättsföreningens ombud under hand kontaktat Svenska Bostäder angående möjligheten att transportera erbjudandet till en nybildad bostadsrättsförening. Motivet synes vara att det finns medlemmar i föreningen som inte bor i någon av de erbjudna fastigheterna. Dessa medlemmar torde ha rätt att rösta rörande ett förvärv, men deras röster räknas inte in i den kvalificerade majoritet som behövs för ett förvärv i respektive fastighet.

Svenska Bostäder har under hand meddelat både bostadsrättsföreningens ombud och företrädare för Arbetsgruppen att vi inte ser något principiellt hinder mot en sådan transport av erbjudandet förutsatt att den sker på ett formellt korrekt sätt och att erforderliga beslut fattas i båda föreningarna.

Efter att ha övervägt frågan ytterligare har vi kommit fram till att det krävs stämmobeslut i Brf Piskan Söder om att avstå från erbjudandet till förmån för en nybildad förening. Skälet till detta är att ett beslut att avstå från ett erbjudande är i strid med syftet med föreningen, alltså att förvärva fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Det kan således inte räcka med ett styrelsebeslut i denna fråga. Efter ett beslut att avstå från erbjudandet kan en nybildad förening inkomma med begäran om att få inträda i erbjudandet.

Ohederliga metoder i ombildningar

Svenska Bostäders granskning i ombildningsärenden är i första hand inriktad på att säkerställa att lagstiftningens krav på förfarandet är uppfyllda. Systemet med oberoende observatörer vid köpstämmor är ett värdefullt komplement till granskningsarbetet.

Begreppet "ohederliga metoder" som används i skrivelsen torde innefatta även sådant som inte är direkt olagligt men ändå kan uppfattas som olämpligt, t ex vissa typer av muntliga löften, påtryckningar, anonyma lappar eller falsk ryktesspridning. Ofta står ord mot ord i sådana sammanhang och det är svårt för Svenska Bostäder att bilda sig en säker uppfattning om vad som verkligen skett. I de fall där det blir klarlagt att olämpliga metoder används kan det dock bli aktuellt med ett återtagande av erbjudandet. Så har skett i det fall där det utlovades frysta hyror för dem som röstade ja till en ombildning men inte för dem som röstade nej eller inte deltog.

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Vällingby den 3 mars 2010

Pelle Björklund