



Tillhör punkt 5 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB Svenska
Bostäder 2009-02-05

Till styrelsen

Svar på skrivelse om förekomsten av ohederliga omvandlingskonsulter

Vice ordförande Teres Lindberg har i en skrivelse till styrelsen daterad den 25 november 2008 ställt ett antal frågor rörande förekomsten av ohederliga omvandlingskonsulter i samband med bostadsrättsombildningar, se bilaga. Lindbergs frågeställningar är nedan markerade i kursiv stil.

Med anledning av skrivelsen får vi framföra följande:

Har det inkommit brev eller annan kommunikation från hyresgäster till bolaget med uppgifter om att tvivelaktiga metoder tillämpats vid ombildningar?

I några enstaka fall har skrivelser inkommit till Svenska Bostäder med kritik av hanteringen av köpstämmor. Vi har också fått telefonsamtal med motsvarande innehåll. Vid ett tillfälle har detta lett till att vi kontaktat inskrivningsmyndigheten för att få belyst om lagkraven uppfyllts, vilket i sin tur ledde till att vi meddelade föreningen att vi inte kunde genomföra en försäljning grundad på de handlingar som inkommit. Vi har även upplyst personer som kontaktat oss om möjlighet att föra klander mot stämmobeslut vid tingsrätt.

Vi har även fått ett fåtal brev och samtal med konkret kritik mot andra typer av upplevda missförhållanden i samband med ombildningar. Vi har besvarat dessa frågor och redovisat vilka kontroller vi kan göra och vad vi, och den som kontaktar oss, i övrigt kan vidta för åtgärder. Vi har också i några fall gjort ytterligare kontroller med anledning av vad som framförts. Detta har dock hittills inte lett till att några försäljningar stoppats

I vilken omfattning har omvandlingskonsulten Pia Hagert och omvandlingskonsulterna Öhlin och Fellingner använts vid ombildningar av Svenska Bostäders fastigheter?

Ombildningskonsulten Pia Hagerth har företrätt/företräder åtta bostadsrättsföreningar, medan Öhlin & Fellingner har företrätt/företräder nio bostadsrättsföreningar.

Vilka åtgärder kan Svenska Bostäder vidta för att undvika att ohederliga metoder används i de pågående och fortsatta omvandlingarna av fastighetsbeståndet?

Utöver vad som redovisats ovan gäller att Svenska Bostäder tagit fram ett antal checklistor och rutiner för att stödja att lämpliga kontroller genomförs på ett effektivt sätt. Checklistorna och rutinerna utvecklas också successivt tillsammans med övriga bolag, för att så långt som möjligt säkerställa att de krav vi ställer uppfylls.

Som ett exempel på kontroller kan nämnas att Svenska Bostäder, när handlingar inkommer i samband med intresseanmälan och köpstämman, alltid kontrollerar att hyresgästerna är folkbokförda på fastigheten samt att de är förstahandshyresgäster hos oss. Så är inte alltid fallet och då påtalas detta för föreningen om det har betydelse för hanteringen av ärendet.

Ett exempel på skärpt kontroll är att Svenska Bostäder under november månad 2008 gått ut med kompletterande information enligt följande till de bostadsrättsföreningar som tidigare erhållit ett erbjudande om förvärv; ”I enstaka fall har det varit svårt att utifrån inlämnade handlingar säkert konstatera att erforderlig majoritet för förvärv uppnåtts och härmed lämnas följande generella förtydligande vad gäller krav på handlingar från köpstämman: Om bostadsrättsföreningen accepterar erbjudandet skall handlingar från köpstämman inlämnas till Svenska Bostäder. Det skall klart framgå av stämmoprotokollet vilka folkbokförda hyresgäster som röstat ja samt i förekommande fall röstat nej på köpstämman.”

En granskning av bostadsföretagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, inklusive utformningen av handläggningsrutinerna, genomförs fn på lekmannarevisorernas uppdrag. Resultatet av denna granskning kommer att redovisas för styrelsen så snart den föreligger.

Sammanfattningsvis.

- Vi tar fram och förbättrar successivt rutiner och checklistor för att säkerställa att våra krav uppfylls och att ombildningarna går rätt till
- Vi besvarar de synpunkter på brister som inkommer, informerar om vilka kontroller/åtgärder vi kan vidta samt vad den person som kontaktar oss själv kan göra i övrigt (t ex anmäla klander mot beslut på stämman). Vid behov gör vi ytterligare kontroller.
- Vi kontaktar inskrivningsmyndigheten om vägledning behövs

Hemställes

att styrelsen beslutar att besvara vice ordförandes skrivelse med vad ovan anförts.

Vällingby 2009-01-14

Pelle Björklund