



Joachim Quiding
08-508 29 535

Till
Ytterstads- och bostadsbolagsroteln

Dnr 150/2008: Remissyttrande avseende motion (2008:51) av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor

Ytterstads- och bostadsbolagsroteln har remitterat *Motion (2008:51) av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor* till Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat motionen till stadens bostadsbolag.

Bakgrund

Motionärerna anför att Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ska vara representerade på de köpstämmor som rör respektive bolag pga. av oklarheter som uppstått på köpstämmorna i samband med ombildning till bostadsrätt.

Underremisser

Svenska Bostäder skriver i sitt svar att reglerna om beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 9 kap §§ 19-21. Där anges vilken majoritet som krävs för ett beslut om förvärv och vad som gäller i övrigt för att beslutet skall vara giltigt. Bestämmelserna om föreningsstämma i 7 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar också för bostadsrättsföreningar. Av 7 kap § 17 i denna lag framgår att en föreningsmedlem kan föra talan mot föreningen om att ett beslut av en föreningsstämma skall upphävas eller ändras för det fall beslutet inte kommit till i behörig ordning.

Svenska Bostäder skriver vidare i sitt remissvar att bolaget alltid begär att få ta del av protokoll från föreningsstämman. Finner bolaget det uppenbart att beslutet inte tillkommit på rätt sätt ber bolaget föreningen att vidta rättelse, vilket har skett i några enstaka fall. Bolaget har även i något fall haft underhandskontakt med inskrivningsmyndigheten i Norrtälje för att stämma av hur man ser på regeltillämpningen.

Svenska Bostäder anser att det är rimligt att som fastighetsägare göra vissa kontroller av att beslutet på föreningsstämman fattats på ett riktigt sätt. Om inte annat så av omsorg om föreningen och de boende i fastigheten. Skulle inskrivningsmyndigheten finna att beslutet inte är giltigt kan föreningen inte få lagfart på förvärvet.

Svenska Bostäder ställer sig dock tveksamma till förslaget att representanter för bolaget skall närvara vid samtliga köpstämmor. Även om syftet i första hand är att svara på frågor om fastigheten och om gällande rätt finns en uppenbar risk för att bolaget får en oklar roll vid

stämman. Det är viktigt att bolagets neutralitet i ombildningsprocessen inte kan ifrågasättas. Bolagets uppgift är att utifrån de direktiv ägaren fastställt genomföra erbjudanden och eventuella försäljningar och att därvid bevaka bolagets intressen. Svenska Bostäder anser att de inte får riskera att dras in i de motsättningar som inte sällan finns mellan olika grupper av boende i samband med en ombildning. Bolaget gör en övergripande kontroll av om beslutet på stämman förefaller vara fattat på ett korrekt sätt och om medlemmar i föreningen anser att det härutöver finns brister i stämmohanteringen kan de nyttja möjligheten att föra talan mot beslutet för att få det granskat i detalj (*bilaga 1*).

Familjebostäder har mångåriga erfarenheter av bostadsrättsomvandlingar som genomförts under åren 1991-94, 1998-2002 och under innevarande mandatperiod. Bolaget har därför en bra bild av vad som kan inträffa i samband med en ombildning. Familjebostäder har genom åren kommit i kontakt med såväl förespråkare som motståndare till bostadsrätten, ombildningskonsulter och banker, värderare och besiktningsmän och inte minst bolagets vanliga hyresgäster.

Bolagets erfarenheter av bostadsrättsföreningars köpstämmor är att de flesta stämmorna sköts formellt riktigt. De handlingar, röstlängder m.m. som sänds in till bolaget granskas så att de uppfyller ställda krav. Om det kommer till bolagets kännedom att allt inte gått rätt till vid en köpstämman görs ingående granskningar av röstlängder och fullmakter. Om felaktigheter skulle uppdagas påpekar bolaget detta för föreningen och detta leder i allmänhet till rättelser och/eller att en ny köpstämman genomförs.

Hyresgästerna som är medlemmar i respektive förening och fastighet – dock inte hyresgäster som *inte* är medlemmar – har möjlighet att klandra beslutet hos tingsrätten inom tre månader från stämmodagen. Om beslutet klandras tillåter bolaget inget genomförande av köpet förrän det finns ett beslut som vunnit laga kraft i frågan.

Motionärens förslag att personal från de kommunala bostadsbolagen ska närvara vid köpstämmorna anser inte Familjebostäder är lämpligt då opartiskheten kan komma att ifrågasättas då bolaget är den säljande parten. Eftersom en hyresgäst utanför föreningen (ofta tillhörande nej-sidan) inte kan klandra ett föreningsbeslut är emellertid motionärens fråga berättigad. Bedömningen av behovet av en bättre kontroll måste dock göras centralt eftersom detta skulle kunna vara kostnadsdrivande i ombildningsprocessen. Rent praktiskt skulle opartiska övervakare av köpstämmorna kunna tillsättas, men det kan också finnas andra alternativ (*bilaga 2*).

Stockholmshem skriver i sitt svar att bolaget har djupa erfarenheter genom de bostadsrättsomvandlingsprocesser som genomfördes åren 1991-94, 1998-2002 och från och mer år 2006 och under innevarande mandatperiod. Bolaget har genom åren kommit i kontakt med förespråkare och belackare av bostadsrätten, ombildningskonsulter och banker, värderare och besiktningsmän och inte minst bolagets vanliga hyresgäster. Bolaget har därför en god bild av vad som försiggår i bolagets fastigheter när det blir aktuellt för bostadsrättsomvandling.

Bolagets erfarenheter av bostadsrättsföreningars köpstämmor överensstämmer i stort med den bild som utmålas i motionen, de flesta köpstämmor går, formellt sett rätt till. De handlingar, röstlängder mm som sänds in till bolaget granskas så att de uppfyller ställda krav och ingående granskningar genomförs givetvis om det påstås att allt inte skulle ha gått rätt till vid en köpstämman. Om felaktigheter skulle uppdagas påpekar bolaget detta för föreningen och detta leder i allmänhet till att en ny köpstämman hålls. De hyresgäster, som också är medlemmar i

bostadsrättsföreningen i respektive fastighet, har också möjlighet att klandra stämman hos tingsrätten inom tre månader från stämmodagen. Om en stämma klandras tillåter bolaget inget genomförande av köpet förrän det finns ett lagkraftvunnet beslut i frågan.

En svaghet i nuvarande system med klander av köpstämman är att ett sådant måste bekostas av den klagande, som, om han förlorar, riskerar att få betala sina egna och motpartens rättegångskostnader.

Stockholms hem anser att situationen som motionärerna beskriver är inte tillfredsställande och det måste vara ett krav att en rättssäker process kan garanteras. En auktorisation av ombildningskonsulter, liknande den som finns för fastighetsmäklare bör därför införas och tillsynen av dem skärpas. Motionärernas förslag om att personal från de kommunala bostadsföretagen skulle vara närvarande vid köpstämmorna är mindre lämpligt, dels eftersom bolagets dubbla roll som säljare och opartisk representant skulle kunna ifrågasättas, dels eftersom bolagets personal skulle kunna beskyllas vara partisk helt enkelt eftersom deras jobb i förlängningen är i fara vid omfattande försäljningar. I övrigt borde också Bostadsrättslagen utformas så att ett minoritetsskydd finns på exempelvis köpstämman som garanterar en rättssäker och balanserad beslutsordning (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Givetvis ligger det i såväl bostadsrättsföreningens, hyresgästernas och bostadsbolagens intresse att köpstämmor genomförs i enlighet med gällande lagstiftning. Konsekvensen av en felaktigt genomförd köpstämman kan bli att föreningen inte beviljas lagfart hos Inskrivningsmyndigheten.

Koncernledningen delar bolagens bedömningar att de flesta bostadsrättsföreningar med eller utan extern konsult hjälp hanterar beslutsprocessen inför och under föreningsstämmorna tillfredsställande. De fåtal felaktigheter som har förekommit har uppmärksammats i bostadsbolagens kontroller. Felaktigheter har bostadsrättsföreningen fått rätta till i ett par fall har även bostadsbolaget dragit tillbaka friköpserbjudandet.

Bostadsrättslagen innebär redan ett mycket starkt minoritetsskydd för de hyresgäster som inte vill friköpa fastigheten. Dels krävs det två tredjedels majoritet bland hyresgästerna. Dels krävs det ett aktivt ställningstagande från de hyresgäster som vill rösta ja till ett friköp, antingen genom deltagande på stämman eller genom att lämna fullmakt. För att rösta nej räcker det med att inte delta på stämman.

Koncernledningen delar även bolagens uppfattning att det vore mindre lämpligt att bostadsbolagen skall närvara på stämmorna eftersom bolagets dubbla roll som säljare och opartisk representant skulle kunna ifrågasättas. Frågan om auktorisation eller ökad kontroll av konsulter ligger inte ramen för vare sig de kommunala bolagen eller stadens ansvarsområden utan är en statlig angelägenhet.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bilagor

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från AB Familjebostäder

Bilaga 3: Remissvar från Stockholmshem AB



Tillhör punkt på dagordningen till Svenska Bostäders styrelsesammanträde 2008-

Skrivelse ang närvaro på köpstämmor

Styrelsesuppleanten Mehdi Oguzsoy har i skrivelse till Svenska Bostäder föreslagit att företaget skall finnas representerat på alla köpstämmor som rör våra fastigheter. Bakgrunden är den kritik som förekommit att man inte genomfört voteringar och att det förekommer falska fullmakter och oklarheter vid rösträkning. Skrivelsen bifogas.

Reglerna om beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 9 kap §§ 19-21. Där anges vilken majoritet som krävs för ett beslut om förvärv och vad som gäller i övrigt för att beslutet skall vara giltigt.

Bestämmelserna om föreningsstämma i 7 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar också för bostadsrättsföreningar. Av 7 kap § 17 i denna lag framgår att en föreningsmedlem kan föra talan mot föreningen om att ett beslut av en föreningsstämma skall upphävas eller ändras för det fall beslutet inte kommit till i behörig ordning.

Från Svenska Bostäders sida begär vi alltid att få del av protokoll från föreningsstämman. Finner vi det uppenbart att beslutet inte tillkommit på rätt sätt ber vi föreningen vidta rättelse. Detta har skett i några enstaka fall. Vi har också i något fall haft underhandskontakt med inskrivningsmyndigheten i Norrtälje för att stämma av hur man ser på regeltillämpningen.

Vi anser det rimligt att vi som fastighetsägare gör vissa kontroller av att beslutet på föreningsstämman fattats på ett riktigt sätt. Om inte annat så av omsorg om föreningen och de boende i fastigheten. Skulle inskrivningsmyndigheten finna att beslutet inte är giltigt kan föreningen inte få lagfart på förvärvet.

Vi ställer oss däremot tveksamma till förslaget att representanter för företaget skall närvara vid samtliga köpstämmor. Även om syftet i första hand är att svara på frågor om fastigheten och om gällande rätt finns en uppenbar risk för att vi får en oklar roll vid stämman. Det är viktigt att företagets neutralitet i ombildningsprocessen inte kan ifrågasättas. Vår uppgift är att utifrån de direktiv ägaren fastställt genomföra erbjudanden och eventuella försäljningar och att därvid bevaka företagets intressen. Vi får inte riskera att dras in i de motsättningar som inte sällan finns mellan olika grupper av boende i samband med en ombildning. Vi gör en övergripande kontroll av om beslutet på stämman förefaller vara fattat på ett korrekt sätt och om medlemmar i föreningen anser att det härutöver finns brister i stämmohanteringen kan de nyttja möjligheten att föra talan mot beslutet för att få det granskat i detalj.

Hemställes

att styrelsen godkänner detta svar på skrivelsen från Mehdi Oguzsoy.

Vällingby

Göran Wendel

Sven Belfrage



**Verkställande
direktör**

DATUM Stockholm Stadshus AB
2008-11-14 Sara Feinberg
302-1520/2008 105 35 Stockholm

Remiss av motion 2008:51 om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor

Familjebostäder har beretts möjlighet att lämna synpunkter på motion om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor (bilaga). Yttrandet har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan anmäls i efterhand. Som svar på rubricerad motion får Familjebostäder avge följande svar.

Motionen

Mot bakgrund av påstådda oklarheter och oegentligheter på köpstämmor vid ombildning till bostadsrätt föreslår motionärerna att de kommunala bostadsbolagen ska vara representerade vid alla köpstämmor som rör deras fastigheter.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder har mångåriga erfarenheter av bostadsrättsomvandlingar som genomförts under åren 1991-94, 1998-2002 och under innevarande mandatperiod. Bolaget har därför en bra bild av vad som kan inträffa i samband med en ombildning. Familjebostäder har genom åren kommit i kontakt med såväl förespråkare som motståndare till bostadsrätten, ombildningskonsulter och banker, värderare och besiktningsmän och inte minst våra vanliga hyresgäster.

Bolagets erfarenheter av bostadsrättsföreningars köpstämmor är att de flesta stämmorna sköts formellt riktigt. De handlingar, röstlängder m.m. som sänds in till bolaget granskas så att de uppfyller ställda krav. Om det kommer till bolagets kännedom att allt inte gått rätt till vid en köpstämman görs ingående granskningar av röstlängder och fullmakter. Om felaktigheter skulle uppstå påpekar bolaget detta för föreningen och detta leder i allmänhet till rättelser och/eller att en ny köpstämman genomförs.

Hyresgästerna Medlemmarna i respektive förening och fastighet – dock inte hyresgäster som *inte* är medlemmar – har möjlighet att klandra beslutet hos tingsrätten inom tre månader från stämmodagen. Om beslutet klandras tillåter bolaget inget genomförande av köpet förrän det finns ett beslut som vunnit laga kraft i frågan.

Motionärens förslag att personal från de kommunala bostadsbolagen ska närvara vid köpstämmorna anser inte Familjebostäder är lämpligt då opartiskheten kan komma att ifrågasättas då bolaget är den säljande parten. Eftersom en hyresgäst utanför föreningen (ofta tillhörande nej-sidan) inte kan klandra ett föreningsbeslut är emellertid motionärens fråga berättigad. Bedömningen av behovet av en bättre kontroll måste dock göras centralt eftersom detta skulle kunna vara kostnadsdrivande i ombildningsprocessen. Rent praktiskt skulle opartiska övervakare av köpstämmorna kunna tillsättas, men det kan också finnas andra alternativ.

Med vänlig hälsning
AB FAMILJEBOSTÄDER

Bosse Sundling
VD

Jonas Schneider
vVD

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss av motion 2008:51 om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor

Som svar på rubricerad motion får Stockholmshem avge följande svar.

Motionen

Mot bakgrund av påstådda oklarheter och oegentligheter på köpstämmor vid ombildning till bostadsrätt föreslår motionärerna att de kommunala bostadsbolagen ska vara representerade vid alla köpstämmor som rör deras fastigheter.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem har djupa erfarenheter genom de bostadsrättsomvandlingsprocesser som genomfördes åren 1991-94, 1998-2002 och 2006-. Vi har genom åren kommit i kontakt med förespråkare och belackare av bostadsrätten, utbildningskonsulter och banker, värderare och besiktningsmän och inte minst våra vanliga hyresgäster. Bolaget har därför en god bild av vad som försiggår i våra fastigheter när det blir aktuellt för bostadsrättsomvandling.

Bolagets erfarenheter av bostadsrättsföreningars köpstämmor överensstämmer i stort med den bild som utmålas i motionen, de flesta köpstämmor går, formellt sett rätt till. De handlingar, röstlängder mm som sänds in till bolaget granskas så att de uppfyller ställda krav och ingående granskningar genomförs givetvis om det påstås att allt inte skulle ha gått rätt till vid en köpstämman. Om felaktigheter skulle uppstå påpekar bolaget detta för föreningen och detta leder i allmänhet till att en ny köpstämman hålls. De hyresgäster, som också är medlemmar i bostadsrättsföreningen i respektive fastighet, har också möjlighet att klandra stämman hos tingsrätten inom tre månader från stämmodagen. Om en stämman klandras tillåter bolaget inget genomförande av köpet förrän det finns ett lagakraftvunnet beslut i frågan.

En svaghet i nuvarande system med klander av köpstämman är att ett sådant måste bekostas av den klagande, som, om han förlorar, riskerar att få betala sina egna och motpartens rättegångskostnader.

Denna situation som motionärerna beskriver är inte tillfredsställande och det måste vara ett krav att en rättssäker process kan garanteras. En auktorisation av utbildningskonsulter, liknande den som finns för fastighetsmäklare bör därför införas och tillsynen av dem skärpas.

Motionärernas förslag om att personal från de kommunala bostadsföretagen skulle vara närvarande vid köpstämmorna är mindre lämpligt, dels eftersom bolagets dubbla roll som säljare och opartisk representant skulle kunna ifrågasättas, dels eftersom vår personal skulle kunna beskyllas vara partisk helt enkelt eftersom deras jobb i förlängningen är i fara vid omfattande försäljningar.

I övrigt borde också Bostadsrättslagen utformas så att ett minoritetsskydd finns på exempelvis köpstämman som garanterar en rättssäker och balanserad beslutsordning.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund