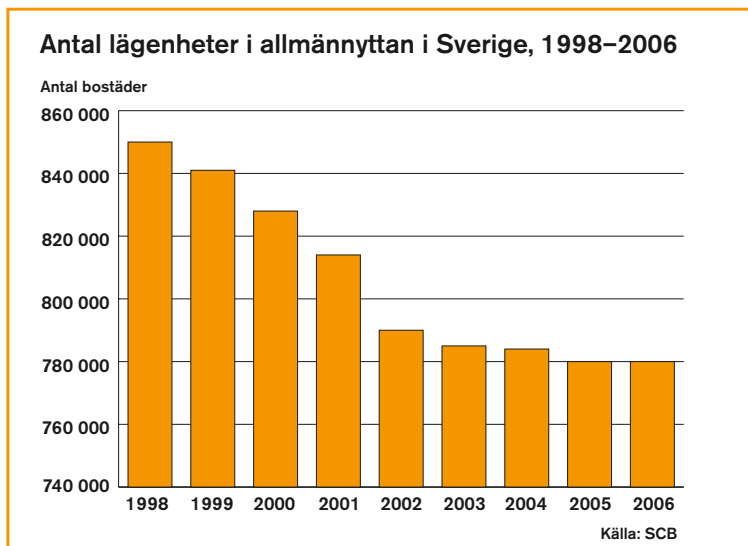


# Stoppa fusket!

En rapport om hur fusk vid bostadsrättsombildning ska stoppas



# Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt



I början av 1980-talet ändrades bostadsrättslagens ombildningsregler. Hyresgäster i privata fastigheter skulle kunna köpa sin lägenhet genom att bilda bostadsrättsförening och ombilda. 1998 fick hyresgäster i allmännyttan samma möjlighet. Kort efter att den första lagändringen gått igenom började fusket. Oseriösa fastighetsägare köpte upp hyreshus, startade en ombyggnad, evakuerade hyresgästerna, bildade en bostadsrättsförening och ombildade sedan till bostadsrätt med hjälp av fiktiva hyresgäster. Befintliga hyresgäster hotades eller erbjöds pengar för att avstå från att flytta tillbaka. Fastighetsägaren tjänade sedan miljoner på att sälja bostadsrätterna med hjälp av bulvaner.

Hyresgästföreningen granskade affärerna, flera uppmärksammades i media. Lagen skärptes och bedrägerierna minskade. Nu är problemen tillbaka. Men den här gången handlar det om hyresgäster och konsulter i Stockholm, som vill ombilda för att kunna tjäna snabba pengar. Problemen startade efter det att politikerna i Stadshuset år 2007 beslutat att erbjuda de kommunala bostadsföretagens hyresgäster att ombilda. Det har nu lett till en ny våg av fusk och bedrägerier.

# Hotet mot hyresrätten

**Hyresgästföreningen i Stockholm har inget emot bostadsrätter. Men när det råder brist på hyresrätter är det fel att ombilda kommunalt ägda hyreslägenheter till bostadsrätter.**

I Stockholm finns det gott om bostadsrätter. Det råder knappast någon brist på objekt för den som vill köpa. Den 1 januari 2007 ändrade den politiska majoriteten ägardirektiven för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen. Allmännyttans hyresgäster erbjöds att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Det innebär att 33 000 hyresrätter nu är på väg att försvinna från Stockholms bostadsmarknad.

Under 2008 satte ombildningarna ordentligt fart. Det blev ett otroligt tryck särskilt från ivriga konsulter och hyresgäster som såg sin chans att tjäna pengar. Hyresgästföreningens telefonväxel belamrades samtidigt med samtal från oroliga hyresgäster. Många berättade hur det på möten helt öppet fuskats med röstlängder och hur de utsatts för trakasserier när de inte velat ombilda.

På Åsögatan i Stockholm, kämpar exempelvis ett hundratal hyresgäster i nätverket "Rädda Linjalen" för att rädda 455 hyresrätter från att ombildas till bostadsrätter. Men en ombildning är svår att förhindra. En bostadsrättsförening kan exempelvis hålla hur många köpstämmor som helst. Det är dessutom svårt att kontrollera att det inte fuskas med röstlängder och fullmakter. Även om det krävs tvåtredjedels majoritet av hyresgästerna för att ombildning ska ske skyddar bostadsrättslagen inte hyresgäster särskilt bra mot det fusk och de bedrägerier som är vanliga vid ombildningar. För att få stopp på fusk och oegentligheter har nu nätverket "Rädda Linjalen" tillsammans med Hyresgästföreningen gått ut med ett öppet krav till politiker och beslutsfattare att lagen ska ändras.



*Terje Gunnarson, ordförande  
Hyresgästföreningen region Stockholm*

För att få stopp på fusk och oegentligheter har hyresgäster aktiva i nätverket "Rädda Linjalens" tillsammans med Hyresgästföreningen gått ut med ett öppet krav till politiker och beslutsfattande om att lagen ska ändras.

# Nätverket Rädda Linjalens sju punkter för att motverka fusk

## ■ Kunskapskrav

Minimikrav bör ställas på kunskap hos nya bostadsrättsföreningsstyrelser. Styrelsearbete i en bostadsrättsförening kräver hårt arbete och kunskap, både om fastigheter och ekonomi. Det är mycket vanligt efter en utbildning, att styrelsen sitter med en fastighet vars ekonomi är ohållbar. De har fått en ansvarbörda de varit omedvetna om och är oförmögna att hantera. Utbildningskonsulten har försvunnit med sin provision och de ledamöter i styrelsen som varit drivande vid utbildningen har sålt och flyttat.

## ■ Regler för medlemsvärvning.

I Stockholms innerstad måste 67 procent av hushållen vara medlemmar i bostadsrättsföreningen för att fastighetsägaren ska lämna pris för köp av fastigheten. I förorter krävs endast 40 procent.

Här beskrivs tre vanliga förfaranden för att få erforderligt antal medlemmar:

*Alternativ 1:* Någon i styrelsen frågar om du är intresserad av att veta vad din lägenhet skulle kosta att köpa. Normal nyfikenhet gör att många svarar ja. De blir då registrerade som medlemmar i bostadsrättsföreningen – ofta utan att bli informerade.

*Alternativ 2:* Styrelsen kallar hyresgästerna till ett informationsmöte där de informerar om köperbudandet. Mötets deltagarlista används senare som medlemslista.

*Alternativ 3:* Krånglar grannarna hämtas ett folkbokföringsregister hos Skattemyndigheten. Bostadsrättsföreningen kan på eget bevåg "besluta" att samtliga hyresgäster är medlemmar.

Ofta används en kombination av alla tre alternativen. Kontrollen från fastighetsägaren är obefintlig. Under omvandlingsprocessen vet därför många boende inte om att de är medlemmar i föreningen. Boende som inte är intresserade av utbildning används därmed som underlag för att utbildningsprocessen kan börja.

## ■ Oberoende konsulter

Fastigheten statusbesiktigas i regel av en besiktningsman som betalas av utbildningskonsulten. Här uppstår en intressekonflikt, då besiktningsmannen arbetar för utbildningskonsulten och inte för styrelsen. Utbildningskonsulten vill inte ha många och dyrbara reparationer som kan försvåra utbildningen. Besiktningsmannen löser problemet genom att friskriva sig från ekonomiskt ansvar i besiktningshandlingen. Friskrivningen innebär att besiktningen är fullständig värdelös. Detta uppfattas sällan

av styrelsen eller hyresgästerna. En uppsjö av kostnader i fastigheten kan sedan uppstå. Ombildningskonsulten upprättar en ekonomisk plan som ofta grundar sig på knepet ”lättast-möjligt-att-sälja” till hyresgästerna. Styrelsen undertecknar denna ekonomiska plan i god tro.

För att en ekonomisk plan ska vara komplett ska den ha intygats av en oberoende konsult. Intygsgivaren ska vara godkänd av Boverket. Denna konsult intygar bara att planen är rätt sammanräknad och att inte vilseledande uppgifter använts. Han ansvarar inte för tvivelaktiga besiktningar eller orealistiska räntor. Inte heller ska han bedöma om det är en bra eller dålig affär. Intyget beställs och betalas av ombildningskonsulten som använder det på sina informationsmöten. För ovana mötesdeltagare kan en ombildningskonsult få intyget att framstå som en garanti för en god och säker ombildning.

### ■ **Omvandlingsprocessen är odemokratisk**

Marknaden är full av ombildningskonsulter. De arbetar ofta ”på risk”, vilket innebär att de får inte någon ersättning förrän omvandlingen är genomförd. En svag styrelse är helt i händerna på dessa konsulter, och håller sig ofta i bakgrunden.

### ■ **Likställigheten sätts ur spel**

I princip har alla tvivelaktiga omvandlingar den senaste tiden föregåtts av stadgeändringar så att det blir möjligt att företräda mer än en person genom fullmakt. Dessa stadgeändringar krattar manegen för allehanda former av fusk. I de normala bostadsrättsföreningsstadgarna får en medlem endast företräda en annan person på medlemsstämma. Numera ändrar konsulter gärna dessa stadgar och framhåller fullmakter som en ”medlemsservice”.

Missbruk och fusk med fullmakter vid ombildningar är så väl dokumenterat att det knappast behöver redovisas ytterligare. Att köpa en bostadsrätt är en av de största affärerna de flesta gör i sitt liv. Vi kräver därför ett förbud för bostadsrättsföreningar till stadgeändringar gällande hur många fullmakter ett ombud får företräda vid köpstämman.

### ■ **Åsidosättande av beslut**

Tusentals människor lever just nu i oro, rädsla och ovisshet på grund av att bostadsrättsföreningar har rätt att hålla ett obegränsat antal köpstämman. Det resulterar i dåligt grannsämja. Att inte respektera resultatet av en omröstning är att inte respektera de demokratiska reglerna. Även här finns mängder av exempel på hur bostadsrättsföreningar försökt nöta sig fram till önskat resultat genom att ordna köpstämman på köpstämman. Mutor har förekommit, lögner och påtryckningar är vanligt förekommande. Om ombildningsförsök ska ses som demokratiska processer föreslår vi därför att endast en köpstämman får hållas.

### ■ **Fritt fram för fusk**

Vill man hämta ut 100 kronor på banken måste man ha identitetshandlingar med sig, men vill man göra en fastighetsaffär på flera miljoner är legitimation inget krav. I kvarteret Linjalen finns 455 lägenheter. På köpstämman fick den som ville visa upp legiti-

mation. Det krävs varken legitimation, eller ifyllt personnummer, när röstning sker via fullmakt på en köpstämman. Det innebär att vem som helst kan gå in på en köpstämman och exempelvis påstå sig rösta för en bortrest granne. Här är det med andra ord fritt fram för fusk.

Vi utgår ifrån att alla parter gynnas av att ombildningar är och ses som demokratiska. För att nå dit är legitimationskrav vid köpstämman och vid lämnande av fullmakt en grundförutsättning.

*Stockholm augusti 2009*

*Lars Olov Fredh, Johan Johansson*



## Förslag till lagändringar

**Följande punkter måste ingå i en bostadsrättsförenings stadgar:**

- §1 Minst tre styrelseledamöter ska vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ha erforderliga kunskaper om fastighetsförvaltning.
- §2 Begäran om medlemskap i bostadsrättsförening ska ske genom en skriftlig ansökan till styrelsen. Om föreningens styrelse godkänner ansökan ska medlemmen samtidigt informeras om hur medlemskapet upphör.
- §3 Konsulter som anlitas vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, ska arbeta på direkt uppdrag av styrelsen. Samtliga handlingar som upprättas i samband med uppdraget ska vid förfrågan och utan dröjsmål lämnas till hyresgästerna i fastigheten oberoende av medlemskap i bostadsrättsföreningen.
- §4 Konsulterna ska ha ett fast arvode för utförd tjänst oberoende av om fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt.
- §5 Medlemmens rösträtt vid köpstämman ska utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare. Endast medlemmens make/maka, sambo, eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud vid köpstämman företräda mer än en medlem.
- §6 Har köpstämman beslutat om att inte förvärva fastigheten, ska det förflyta minst 5 år till nästa köpstämman.
- §7 Vid köpstämman ska medlemmarna i bostadsrättsföreningen finnas med i röstlängden och medlem som närvarar vid köpstämman ska antecknas i röstlängden. Medlemmen ska styrka sin behörighet genom legitimation.

# OMBILDNING TILL VARJE PRIS

## TERROR, FUSK OCH BEDRÄGERIER

Här är några exempel på fusk och fiffel som P-O Brogren, presstalesman på Hyresgästföreningen region Stockholm, stött på när han besökt olika bostadsområden där det pågått ombildningar.

**Osannolikt möte** – En bostadsrättsförening upprättade ett protokoll från en stämma där det påstods att 600 personer deltagit i ett möte i en fyrarumslägenhet. Alla hade enhälligt röstat ja till ombildning. Protokollat hade justerats av två okända personer som påstods vara bosatta på annan ort. *Ombildningen stoppades.*

**Köpte röster** – Efter två misslyckade köpstäm-  
mor lovade bostadsrättsföreningens styrelse att alla som röstade ja till ombildning skulle få 25 000 kronor. Varje deltagare kunde dessutom på följande stämma rösta ja för 10 fullmakter per person. *Ombildningen lyckades.*

**Ljög om fullmakter** – Styrelsen sa att det fanns 69 fullmakter med ja-röster. Men när justeringsmannen räknade dem fanns det bara 61 stycken. Styrelsen vägrade låta honom titta på fullmakterna. *Ombildningen stoppades.*

**Förfalskade datum** – Det fattades en röst på stämman. Då ordnade styrelsen en oäkta fullmakt med förfalskat datum och påstod sedan att det fanns majoritet för ombildning. Tingsrätten upphävde beslutet. *Ombildningen stoppades.*

**Förfalskad fullmakt** – En hyresgäst som röstade nej upptäckte på köpstämman att det fanns en falsk fullmakt med hans namn på som användes som ja-röst. Ingen kontroll gjordes av fullmakterna på mötet. *Ombildningen lyckades.*

**Ingen rösträkning** – På flera köpstäm-  
mor räckte det med att deltagarna ropade ja eller nej när de röstade. Inga röster räknades och ingen kontrollerade om de som deltog på mötet hade rösträtt. Konsulten som skötte ombildningen hade några månader innan försökt att omyndigförklara sig själv. *Samtliga ombildningar lyckades.*

**Falsk folkbokföring** – Fem personer som inte bodde i huset folkbokfördes falskeligen några veckor före köpstämman i lägenheter som var utyrda i andra hand. Ombildningen gick igenom med en röst övervikt. *Beslutet överklagat i tingsrätten.*

**Slagsmål och förfalskade intyg** – Fyra rivaliserande bostadsrättsföreningar bildades i samma område. Slagsmål utbröt på ett möte och polis fick ingripa. En förening lyckades förfalska ett intyg för att få förköpsrätt. *Ombildningen stoppades.*

**Kalkylerade med döda** – Hyresgästerna i ett område ville inte köpa på grund av det stora reparationsbehovet. Bostadsrättsföreningens ordförande (som var präst) räknade då ut att ett visst antal lägenheter garanterat skulle bli tomma och kunna säljas med bra vinst. Kalkylen byggde bland annat på att en del hyresgäster inom några år skulle avlida. *Ombildningen stoppades.*

**Hyresgästföreningen region Stockholm**  
**[www.hyresgastforeningen.se/stockholm](http://www.hyresgastforeningen.se/stockholm)**