

Utlåtande 2009:107 RV (Dnr 302-1520/2008)

Oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor

Motion av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) (2008:51)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande Motion (2008:51) av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) om Oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor anses besvarad med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Ledamöterna Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) har i en motion (2008:51) föreslagit kommunfullmäktige besluta att Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ska vara representerade på de köpstämmor som rör respektive bolag p.g.a. oklarheter som uppstått på köpstämmorna i samband med ombildning till bostadsrätt.

Beredning

Motionen har remitterats till stadsledningskontoret, äldrenämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har skickat motionen på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har avstått från att svara.

Mina synpunkter

Majoriteten i Stockholm för en bred bostadspolitik för att främja en bostadsmarknad som präglas av mångfald, valfrihet och tillgänglighet.

Blandade upplåtelseformer i hela staden är en viktig förutsättning för mångfald och valfrihet. Det ska finnas såväl hyresrätter som bostadsrätter, liksom småhus, ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter, i den mån det efterfrågas. Därför är det till exempel positivt att de hyresgäster i ytterstaden, som så önskar, har möjlighet att friköpa och ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. I en sådan process är det naturligtvis viktigt att köpstämmorna går riktigt till, vilket de också gör i den absoluta majoriteten av fallen. Jag instämmer med bostadsbolagen att det vore olämpligt att dessa närvarar på stämman, med tanke på att de representerar säljande part i affären. Däremot, om medlemmarna i föreningen önskar närvaro av exempelvis en notarius publicus ska de självklart välja att anlita en sådan. En av de större utbildningskonsulterna har exempelvis infört en ny praxis med notarius publicus som kontrollant i samband med köpstämmor.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2008:51)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Anse motionen besvarad med nedanstående.
2. Uppmana Stadshus AB att besluta att Notarius publicus utsedd av Länsstyrelsen som övervakar stämmorna. Alternativt någon från bostadsbolagen eller staden centralt som deltar på stämmorna.
3. Uppdra åt kommunstyrelsen att inrätta någon stödfunktion för de boende som upplever att de inte har någonstans att vända sig. Kommunen bör också inrätta en funktion som kan ta in uppgifter från medborgare och hyresgäster hos kommunen som anser sig ha blivit felaktigt/olagligt behandlade.
4. Uppmana Stadshus AB att utforma utbildningsprocessen så att, när utbildningar av allmännyttan sker, kopplingen mellan genomförd utbildning och konsultens inkomster upphör.

5. Uppmana Stadshus AB att kräva att alla konsulter som deltar vid utbildningar i Stockholms kommunala bostadsföretag bör underteckna ett etiskt dokument som tydliggör deras ansvar och skyldigheter i processen. Staden bör också avbryta samarbetet med konsulter som får upprepade klagomål riktade mot sig om anklagelserna inte visar sig grundlösa.
6. Uppmana Stadshus AB att avbryta alla processer där många klagomål kommer in tills frågan prövats på rimligt sätt.
7. Uppmana kommunstyrelsen att skyndsamt utreda förutsättningarna för om inte staden ska administrera röstningen och om inte röstning ska kunna ske enskilt, alltså inte på ett öppet möte, för att både garantera "rösthemlighet" vid röstningstillfället och minimera risken för trakasserier och hot i samband med röstning.
8. Uppmana Stadshus AB att ställa krav på att nej- sidan i en utbildningsprocess skall erhålla en plats bland rösträknarna och/eller protokollsjusterarna på föreningsstämman om den så önskar.
9. Uppmana Stadshus AB att i en utvärdering - liksom den som gjordes efter förra utbildningsvägen 98 – 02 – även behandla frågan om tveksamheter och felaktigheter i utbildningsprocessen.
10. Uppmana Stadshus AB att tillsammans med de tre bostadsbolagen inrätta en debriefingverksamhet för att stötta minoriteten efter utbildningsprocesser.
11. Därutöver anföra följande.

Notarius publicus mm

Idag finns ingen opartisk funktion som deltar på föreningsstämmorna och garanterar att det går rätt till. Ett sätt att komma tillrätta med just det problemet är att en notarius publicus utses av Länsstyrelsen och går i god för att det hela gått rätt till. Det löser inte problem med föregående informationsbrister eller hot och trakasserier utanför själva mötet, men garanterar att just själva föreningsstämman går rätt till.

En representant från staden eller bostadsbolagen skulle delvis komma tillrätta med samma problem som en notarius publicus. Med det förslaget missar man dock Länsstyrelsens fördel av att inte vara inblandad i processen på andra sätt. En representant från bostadsbolaget kan betraktas som en "part i målet" eftersom det är den nuvarande ägaren av fastigheten. (Det skulle kunna lösas till viss del om de olika bostadsbolagen deltar vid föreningsstämmor i de andra bolagens fastigheter.) En representant från staden centralt innebär samma problem som en representant från bostadsbolagen fast omvänt eftersom stadens ledning vill se utbildningar genomförda. Fördelen i bägge de sistnämnda fallen skulle dock vara att staden kan besluta om detta omedelbart och inte behöver blanda in statliga myndigheter.

Information till boende

Stockholm lade fram till årsskiftet 2008/2009 ner minst 33 mnkr hittills på information mm. Varför finns inga av dessa resurser avsatta för att ge kunskapsstöd till dem som är

tveksamma eller oroliga? Bilda Bostad är initierat för att underlätta ombildningar, och de ombildningskonsulter man där hänvisar till har ett direkt ekonomiskt intresse av att en ombildning kommer till stånd. Vid ombildning får ombildningskonsulterna en god förtjänst. Vid utebliven ombildning får de ingen förtjänst. Ombildningskonsulterna, liksom de som vill ombilda, drivs alltså av en stor intäktsmöjlighet och driver givetvis sin sak, och det är konsulten som idag i praktiken håller i processen tillsammans med dem som vill ombilda. Dess hemsida har dessutom publicerat ”ombildningsborgarrådets” pressmeddelanden, men inte oppositionens dito.

Stadens sätt att informera sig om vad som sker i de egna fastigheterna

Idag är den enda instans boende som är negativa och/eller känner sig felbehandlade kan vända sig till rättsväsendet där de måste ta på sig en stor ekonomisk risk genom att driva en civilrättslig process. Eller så måste de vara tysta. Det är inte rimligt att det går till så i en kommunal verksamhet och en kommunalt driven process. Det finns idag ett system för att registrera och ta tillvara de ombildningspositivas frågor, synpunkter och intresse. Det bör finnas ett motsvarande för dem som är tveksamma. Det skulle egentligen kunna rymmas inom bostadsbolagens uppdrag eftersom det trots allt handlar om deras hyresgäster som vill fortsätta vara hyresgäster i deras fastigheter.

Konsulternas ekonomiska incitament

Så länge konsulterna, som oftast är dem som driver ombildningsprocesserna, har en direkt koppling mellan genomförd ombildning och de egna inkomsterna, finns en risk att de inte agerar så som det anstår dem med den auktoritet de har i processen (inte minst genom att staden hänvisar till dem). Ett sätt att undvika detta är att utforma ett system där den andel av pengarna som genereras vid ombildningarna och idag går till konsulterna, istället går till Stadshus AB som i sin tur anställer personer. Dessa kan stödja bostadsrättsföreningarna liksom idag, men har inte sin inkomst kopplad till att de boende ”röstar rätt”.

Konsulternas åtagande

Ombildningskonsulter är inte auktoriserade eller dylikt. Det finns ingenting som kontrollerar eller reglerar deras agerande annat än allmän lagstiftning som gäller för alla medborgare och företag. Idag finns heller ingen etisk kod som vägleder de konsulter som agerar i ombildningsprocesserna. Detta trots att Stockholms stad hänvisar boende till konsulter. En idé är att de som vill agera vid ombildningar i Stockholms kommunala bostadsföretag får ta del av och förbinda sig att följa en etisk policy. När frågor om tveksamheter kommer upp finns då en etisk kod som är tillgänglig för alla och som staden och de boende kan luta sig emot vid en bedömning. Detta dokument bör givetvis vara tillgängligt för alla hyresgäster och andra via web, i de kommunala bostadsföretagens lokaler, mm.

Det som ytterligare motiverar någon form av etisk policy är det faktum att en rad av de metoder som används under ombildningsprocesser tveklöst är lagliga, men inte

med samma självklarhet etiskt riktiga. Exempelvis förekommer ofta muntliga utfästelser till boende där de lovas framtida hyresrabatter, hyresstopp, upprustning och ersättning för ”flyttkostnader” (alltså en kontant ersättning för att flytta till en annan fastighet) om de röstar för en ombildning även om de inte själva avser köpa lägenheten de bor i. Huruvida dessa företeelser är etiska eller inte är knappast någon självklar fråga. Hittills har det dock inte diskuterats eller behandlats alls i staden, fast det handlar om kommunens fastigheter och en kommunalt pådriven process. Detta trots att det under de år som varit och som kommer direkt kan ha berört så många som 100 000 stockholmare.

Visserligen omgärdas ofta ombildningsprocesser av ryktesspridning, oklara uppgifter och liknande. Vid upprepade klagomål bör dock staden ta ställning till frågan och ta ställning till om skattebetalarnas pengar verkligen ska finansiera förmedling av kontakt med den aktuella konsulten. (Det förutsätter givetvis att det finns någon instans i staden att vända sig till. Se punkt 2 ovan.)

Respekt för regler och lagar

Idag avgörs frågor om felaktigheter och tveksamheter i praktiken av en kombination av den stora ekonomiska risk som föreligger vid civilrättsliga processer och den administrativa hanteringen vid ombildningar. Boende drar sig för att driva processer själva när de tar hela risken som privatpersoner. Inte minst mot bakgrund av den ofta bristfälliga dokumentationen, ständigt rådande oklarheter om vilka regler som egentligen gäller och brist på instanser att vända sig till för att få klarhet. När sedan väl en ombildning registrerats på inskrivningsmyndigheten så finns ingenting som kan göras. Det är inte rimligt. Vid upprepade klagomål i samband med en ombildning i en konkret fastighet bör processen avbrytas och tills staden kan garantera att det går rätt till. Det handlar trots allt om stadens hyresgäster och stadens fastigheter, och felaktigheter och ohederlighet ska inte accepteras och avskrivas för att inskrivningsmyndigheten arbetar effektivt i sin hantering.

Ansvar för omröstningarna

Idag finns upprepade rapporter om att själva stämmorna går tveksamt till. I samband med ombildningsprocesser finns dessutom rapporter om ryktesspridning, åverkan på enskild egendom, trakasserier och hot. Ett sätt att kunna komma tillrätta med delar av det vore om staden, som ju initierat och driver på denna process, tog på sig ansvaret för omröstningarna. Då skulle det också vara möjligt att utforma ett system där boende kunde få rösta i fred och utan risk för trakasserier eller hot. Det skulle fortfarande vara möjligt att ha informationsmöten och liknande i föreningens regi, men själva beslutstillfället skulle inte ha en kollektiv form. Därmed tydliggörs både stadens ansvar i processen och boende garanteras en högre grad av integritet vid sitt ställningstagande.

Det är också väl känt att enskilda boende som röstat mot en ombildning och det framgått tydligt för andra som velat annorlunda, efter ett negativt beslut, har frusits ut i

fastigheten. Dessa enskilda boende mår sedan mycket psykiskt dåligt, trots att de bara stått för sin egen uppfattning och ett enskilt privatekonomiskt beslut.

Rätt till insyn i processen för alla boende, oavsett åsikt och ekonomiskt utrymme

Det har i flera fall förekommit uppgifter om att föreningsstämman förvägrar den kritiska sidan i en ombildningsprocess plats som rösträknare och/eller protokollsjusterare vid mötet. Det finns givetvis ingen anledning till det om allt går rätt och riktigt till. En liten åtgärd torde vara att kräva att staden inte säljer en fastighet till en förening om det går till så på mötet. Det förutsätter givetvis att staden och/eller företrädare för någon annan aktör (som inte är boende i huset eller är ombildningskonsult eller liknande) finns närvarande på stämman och kan bekräfta detta.

Åtgärder för att kartlägga felaktigheter och minska skadeverkningarna av sådana

Idag finns inget annat sätt för en enskild boende att hävda sin rätt än att driva en civilrättslig process, ensam, och med den ekonomiska risk det innebär att inte kunna vara säker på utgången. Med tanke på att det ofta handlar om beskyllningar om felaktiga protokoll, felaktiga muntliga uppgifter, mm, så finns sällan något dokumenterat ”bevis” för de fel och tveksamheter som enskilda boende anser att de drabbats av. Mot bakgrund av denna brist på konkret dokumentation säger det sig självt att risken för att inte få rätt vid en prövning måste bedömas som stor, oavsett om man är övertygad om att man har rätt eller inte. Eftersom de flesta fortfarande bor i den fastighet det handlar om blir det också särskilt känsligt att driva processer, samt att få enskilda andra boende att vilja engagera sig i en rättslig prövning. Det minsta kommunen – som är den som initierat och alltjämt driver processen – är att låta enskilda boende som upplever sig kränkta, svikna eller rättslösa, få komma till tals i en utvärdering. En utvärdering gjordes efter den förra ombildningsvägen och bör göras även efter denna.

Det är också väl känt att många boende mår psykiskt dåligt efter uppslitande processer. Att till vardags bo och leva i samma hus som andra boende som fryser ut en - och där ibland hot, skadegörelse och hårda ord förekommit - är inte så lätt. De som vittnar om den utsatthet man kan känna som minoritet i en fastighet ger stöd åt tanken att staden bör stötta dessa personer genom att erbjuda en debriefing- verksamhet. Det är inte så att kommunen och dess bolag ska ta på sig ansvaret för grannsämjan i staden. Det här handlar dock om en problematik som skapats i en politiskt beslutad och kommunalt driven process. Då har kommunen också ett ansvar för konsekvenserna.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Motion (2008:51) av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) om Oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor anses besvarad med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Stockholm den 27 maj 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Tomas Rudin, Roger Mogert, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. arbeta för att en auktorisation av utbildningskonsulter införs
2. därutöver anföra följande:

Det viktigaste är att köpestämmorna går rätt till och det är inte en bra ordning att utbildningskonsulterna har starka intressen i att en utbildning blir av. Det är däremot inte lämpligt att bostadsbolagen närvarar vid försäljningen eftersom inte heller de är opartiska i målet. Stockholms shems förslag att auktorisera utbildningskonsulter är därför bra och bör införas.

ÄRENDET

Vid kommunfullmäktige den 9 juni 2008 har ledamöterna Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v) i en motion föreslagit kommunfullmäktige besluta att Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ska vara representerade på de köpstämmor som rör respektive bolag p.g.a. oklarheter som uppstått på köpstämmorna i samband med ombildning till bostadsrätt.

BEREDNING

Motion (2008:51) har remitterats till stadsledningskontoret, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har skickat motionen på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har avstått från att svara.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Staden har ett intresse i att de affärsuppgörelser som nås mellan staden och andra parter sker på ett korrekt sätt.

Stadens bostadsbolag har stor erfarenhet av ombildningsprocesser och arbetar på ett strukturerat sätt med att säkerställa att de regler som återfinns i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) följs vid ombildningar. I de allra flesta fall är det bostadsbolagens uppfattning att reglerna efterlevs. Vi de tillfällen som bostadsbolagen upptäckt felaktigheter har detta påpekats och dessa felaktigheter har anmodats att rättas till innan förvärvet genomförs.

I Bostadsrättslagen återfinns klara regler vad som gäller vid beslut om förvärv och vad som gäller i övrigt för att beslutet ska vara giltigt. Konsekvensen av en felaktigt genomförd köpstämman blir att föreningen inte beviljas lagfart hos Inskrivningsmyndigheten.

Då stadens bostadsbolag är den säljande parten riskerar bolagets opartiskhet vid en eventuell medverkan vid köpstämmor varför stadsledningskontoret inte anser att representanter för bolagen bör närvara vid köpstämmor.

Stadsledningskontoret anser att Motion (2008:51) ”Oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan på köpstämmor” av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (v) bör anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 27 november 2008 att godkänna förvaltningens remissvar.

Reservation anfördes av vice ordföranden Margareta Johansson (v), ledamöterna Liliane Svensson (s) samt Rebwar Hassan (mp), *bilaga 1*.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser självfallet att all kommunal upphandling och försäljning ska ske på ett korrekt och bra sätt som är ägnat att skapa öppenhet, förtroende och affärsmässighet, såväl för köpare och säljare som för kommuninvånare i allmänhet. Förvaltningen har ingen förstahandsinformation om köpstämmorna och om de konsulter som anlitas. Rimligen kan de säljande kommunala bostadsföretagen bidra med viktig information och bör kunna vara representerade på köpstämmorna om så önskas av bostadsrättsföreningen.

Älvsjö stadsdelsnämnd

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 4 december 2008 att som svar på remissen överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande.

Reservation mot beslutet anfördes av vice ordföranden Majvi Andersson m fl (s), ledamoten Maj-Len Eklund och ledamoten Kenneth Rönquist (mp) med hänvisning till förslaget att nämnden skulle bifalla motionen.

Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Inom Älvsjö stadsdelsområde har några bostadsrättsföreningar bildats i Solberga. En av dessa har fått ett priserbjudande som de ännu inte tagit ställning till och betänketiden är förlängd. De andra föreningarna har ännu inte fått något pris. Förvaltningen känner inte till att det skulle ha förekommit några oegentligheter hittills i dessa fall.

Förvaltningen har inte några synpunkter på huruvida kommunfullmäktige bör besluta att de kommunala bostadsbolagen ska finnas representerade på alla köpstämmor som rör deras fastigheter. Däremot anser förvaltningen att om

bostadsbolagen bjuds in till stämman för att kunna svara på frågor och ge information bör de välja att delta.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 28 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

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 uppmärksamats 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.

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 regel tillämpningen.

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.

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 uppstå 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.

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 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.

Stockholmshem 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.

RESERVATIONER M.M.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av vice ordföranden Margareta Johansson (v), ledamöterna Liliane Svensson (s) samt Rebwar Hassan (mp) enligt följande

Stadsdelsnämnden beslutar att bifalla motionen.

Därutöver vill vi framföra följande

För att säkerställa att rätt information ges, som kan vara avgörande vid ställningstagandet vid köp av fastighet, ska säljaren i det kommunala bostadsbolaget finnas representerad på köpstämman.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2008:51

2008:51

**Motion av Mehdi Oguzsoy och Ann Mari Engel (båda v)
om oseriösa konsulter och bostadsbolagens medverkan
på köpstämmer**

Dnr 302-1520/2008

I många kommunala fastigheter i staden pågår just nu uppslitande strider mellan hyresgästerna. Den borgerliga majoritetens beslut att erbjuda alla fastigheter till försäljning har lett till att grupper av hyresgäster bildat bostadsrättsföreningar och sedan fått köperbudanden. För många hyresgäster uppstår förstås många frågor kring eventuellt köp av huset. Man vill ha besked om fastighetsskötseln, bytesrätten, lånevillkor m m. Vanligen engagerar föreningen en konsult från ett bostadsrättsföretag som dels ger information, dels upprättar förslaget till köp, dels leder köpstämman.

Köpstämmorna kan organiseras på olika sätt och i allmänhet sköts de säkert bra. De har dock förekommit en del kritik mot att man inte genomfört voteringar och mot att de förekommer falska fullmakter och oklarheter vid rösträkningar. Det har förekommit att man har givit vilseledande information om vilken majoritet som krävs samt att man givit falska löften om kommande upprustningar m m. Det förekommer en del oseriösa konsulter i denna bransch.

Klagomål på hanteringen har i flera fall framförts till bostadsbolagen, men har ignorerats av majoriteten i styrelserna, som hänvisar till att frågan måste prövas av en rättslig insats.

Det konsulter som leder stämmorna har själva ett starkt vinstintresse av resultatet – de får bara betalt om köpet går igenom. De hyresgäster som har kritiska frågor kring boendet får inte alltid svar.

De kommunala bostadsbolagen, som är ägarna till huset och värdar för hyresgästerna, finns inte på plats och kan därför inte heller ge information eller svara på frågor.

Vi tycker att det är rimligt att husets ägare finns på plats när det beslutas om en försäljning och föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. de kommunala bostadsbolagen ska finnas representerade på alla köpstämmor som rör deras fastigheter
2. detta beslut träder i kraft med omedelbar verkan.

Stockholm den 9 juni 2008

Mehdi Oguzsoy

Ann Mari Engel