

Fritt fram för fusk!



En rapport om hur fusk vid bostadsrättsombildning ska stoppas från nätverket Rädda Linjalen och Hyresgästföreningen Region Stockholm

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

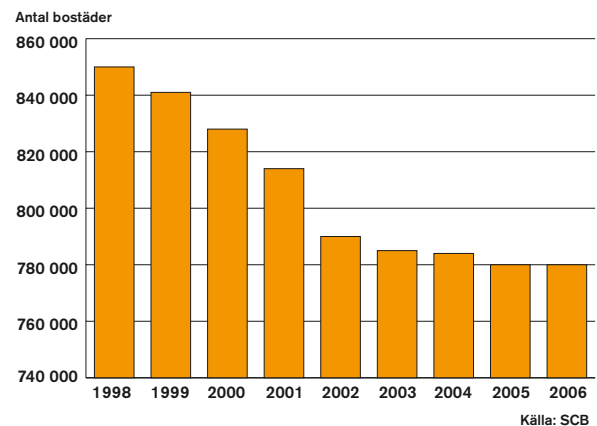
I början av 1980-talet ändrades lagen. Hyresgäster i privata fastigheter skulle kunna bilda bostadsrättsförening, köpa fastigheten där de bodde och ombilda till bostadsrätt. Tanken med lagen var att ge hyresgästerna möjlighet att själva ta över och sköta förvaltningen av den egna bostaden. 1998 blev det även möjligt för hyresgäster i allmännyttan, de kommunala bostadsföretagen, att ombilda.

Kort efter det att lagändringen gått igenom 1982, började fusket med ombildningar. Det vanligaste scenariot var att oseriösa fastighetsägare köpte dåligt underhållna hyreshus, inledde en ombyggnad, evakuerade befintliga hyresgäster, bildade en bostadsrättsförening och lät sedan ombilda till bostadsrätt med hjälp av fiktiva hyresgäster. De befintliga hyresgästerna trakasserades eller erbjöds pengar för att avstå från att flytta tillbaka.

Fastighetsägaren kunde sedan tjäna miljoner dels på att sälja fastigheten till överpris till den egna bostadsrättsföreningen och dels på att sälja de ombildade tomma bostadsrätterna med hjälp av bulvaner.

Hyresgästföreningen granskade en stor del av ombildningarna och flera av skandalaffärerna uppmärksammades i

Antal lägenheter i allmännyttan i Sverige, 1998–2006



media. Följden blev att lagen skärptes i början av 2000-talet och de ägarinitierade ombildningarna minskade.

Nu är problemen tillbaka. Men den här gången handlar det om hyresgäster och konsulter i Stockholm, som vill ombilda för att kunna tjäna 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 stor brist på hyresrätter är det fel att ombilda kommunalt ägda hyreslägenheter till bostadsrätter. I Stockholm finns det gott om bostadsrätter i hela regionen. Det stora antalet bostadsrättsannonser vittnar om att det knappast råder 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. Totalt handlar det om 33 000 hyresrätter som är på väg att försvinna från Stockholms bostadsmarknad.

Under 2008 satte det hela ordentligt fart. Det blev ett otroligt tryck från ombildningsivrande konsulter och hyresgäster som såg sin chans att tjäna pengar. Hyresgästföreningens telefonväxel belamrades med samtal från oroliga och förtvivlade hyresgäster som berättade hur de utsatts för bland annat hot när ombildningarna startat. Många berättade också hur det på möten ibland helt öppet fuskats med röstlängder och protokoll.

Hyresgästerna i kvarteret Linjalen, på Åsögatan i Stockholm, är några av dem som drabbats. Här kämpar hyresgästerna i nätverket "Rädda Linjalen" sedan 2008 för att rädda 455 hyresrätter från att ombildas till bostadsrätter.

De som är aktiva i nätverket har många gånger fått utstå anklagelser och trakasserier från arga grannar som är aktiva i bostadsrättsföreningen. Trots att det hållits en köpstämman som visade att väldigt få hyresgäster var intresserade av att köpa, planeras ytterligare en köpstämman.

Kampen är långt ifrån över. De som inte vill ombilda måste fortsätta vara på sin vakt. En bostadsrättsförening kan hålla hur många köpstämmor som helst. Det finns flera exempel på hur ombildningar där det inledningsvis funnits ett mycket lågt intresse från de boende efter ett antal stämmor ändå genomförts. Bostadsrättslagen skyddar 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 beslutsfattande om att lagen ska ändras.

*Terje Gunnarson, ordförande
Hyresgästföreningen Region Stockholm*



OMBILDNING TILL VARJE PRIS TERROR, FUSK OCH BEDRÄGERIER

FOTO: JERRY MALMBERG

Här är några exempel på fusk och fiffel som P-O Brogren, presalesman 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 röstat ja till ombildning. Protokollet hade justerat av två okända personer som påstods vara bosatta på annan ort. *Ombildningen stoppades.*

Köpte röster – Efter två misslyckade köpstämor 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.*

Ingen rösträkning – På flera köpstämor 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.*

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.*

Falsk folkbokföring – Fem personer som inte bodde i huset folkbokfördes falskeligen några veckor före köpstämman i lägenheter som var uthyrda 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. *Ombildning stoppad.*

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.*

Döda och avflyttades röster gällde – Ett sju år gammalt stämmobeslut godkändes för ombildning trots att 40 procent av dem som röstade ja på mötet 2002 avlidit eller flyttat från området. *Ombildningen lyckades.*

Styrelsen gjorde specialstadgar – Bostadsrättsföreningens styrelse gjorde specialstadgar inför köpstämman för att kunna utse särskilda personer som fick rösta för flera fullmakter samtidigt. De som inte ville ombilda tvingades att samla in nej-röster för att motverka fusk med fullmakter. *Ombildningen stoppas efter mycket bråk.*

Styrelsen delade ut ja-röster – Mot reglerna ger bostadsrättsföreningens styrelse 25 personer rätt att rösta för 105 andra. De föreningsmedlemmar som vill diskutera röstförfarandet blir utkörda. *Ombildningen stoppades.*

Död röstade ja – En hyresgäst avled strax före köpstämman. Bostadsrättsföreningen saknade en röst för att kunna ombilda och använde en gammal fullmakt från kvinnan där de angav att hon röstade ja. *Ombildningen lyckades.*



FOTO: JANE MOREN

RÄDDA LINJALEN:

Kampen för hyresrätten

Vi kräver ett tillfälligt stopp för ombildningar i avvaktan på regler som stävjar fusk och oegentligheter. Vi föreslår därför att kommunerna vid försäljning av sina fastigheter kräver att bostadsrättsföreningarna följer huvudregeln i föreningslagen och bostadsrättslagen där det anges vem som kan vara ombud för en medlem vid en köpstämman. Detta begränsar bland annat hur många medlemmar ett ombud får företräda via fullmakt vid köpstämman.

Vi har samlat erfarenheter från ombildningsförsöket i kvarteret Linjalen, ett bostadsområde på Åsögatan, Södermalm. Området tillhör Stockholmshem, har 455 bostäder och 107 lokaler – varav 14 som anses bedriva kommersiell verksamhet och är röstberättigade. Motståndet mot ombildning har varit mycket stort.

Brf Linjalen har anlitat en stor advokatbyrå som ombildningskonsult. Konsulten har arbetat på "risk" för att försöka genomföra ombildningen. Misslyckas ombildningen får konsulten ingen ersättning.

Normalt vid affärssuppgörelser med kommuner och kommunägda företag brukar ekonomiska förhållanden vara omgärdade av regler och föreskrifter. Regler som ska garantera att affärssuppgörelser följer avtal och lagar, samt förhindra korruption och andra oegentligheter.

Ombildning och försäljning av allmännyttan följer inga andra uppsatta regler än bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar och Brf:s stadgar. Dessa stadgar kan till stora delar förändras för att passa ombildarnas intressen. Bostadsrättslagen är inte avsedd som skydd mot mutor, hot och fusk med röstlängder m.m. Civilrättsliga prövningar i enskilda fall tar ofta flera år, och klander är svårt att bevisa. Ombildningen är då ofta redan ett faktum och den enskilda anmälda händelsen kan i värsta fall resultera i mindre böter. Att ett helt bostadsområde kan vara ombildat som ett resultat av händelsen tas inte med i bedömningen.

Klagomål på ombildningsförfaranden regnar över politiker i Stadshuset. Media rapporterar om helt hutlösa ombildningar, mutor, hot, och fusk på alla nivåer. Det är hög tid att politiker och ansvariga tjänstemän tar dessa klagomål på allvar.

Vi har utformat sju punkter, avsedda att förstärka det rättsliga förfarandet vid ombildning av allmännyttans hyresbostäder. Dessa paragrafer föreslår vi att Stockholms Stads- och AB och de allmännyttiga bolagen ställer som grundkrav att de införs i stadgarna hos de bostadsrättsföreningar som ansöker om ombildning. Paragraferna kan sedan tas bort ur bostadsrättsföreningens stadgar när ombildningen är avslutad.



FOTO: JANE MOREN



Sju punkter för att motverka fusk

■ Kunskapskrav på nybildade styrelser för bostadsrättsföreningar

Minimikrav bör ställas på kunskap hos nya bostadsrättsföreningsstyrelser. Nybildade styrelser vet sällan att styrelsearbete i en bostadsrättsförening kräver hårt arbete och kunskap, både om fastigheter och ekonomi – i synnerhet efter att köpet har gått igenom. Att helt underkasta sig professionella utbildningskonsulter blir ofta en dyrbar väg till kunskap. Det är mycket vanligt efter en utbildning, att styrelse och hyresgäster sitter med en fastighet vars ekonomi är ohållbar. Ofta flyttar styrelsen kort efter en utbildning. Orsakerna är flera. Somliga gör sitt planerade ”klipp” medan andra upptäcker att de tagit sig vatten över huvudet. Verkligheten kommer i kapp och den positivitet som fanns bland de boende före utbildningen vänts många gånger till frustration och ekonomisk baksmälla. Utbildningskonsulten har då redan försvunnit med sin provision, och styrelsen finner sig sittande med en ansvarbörda den varit omedveten om och av bristande kunskaper är oförmögen att hantera.

■ Regler för medlemsvärning.

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 knackar på din dörr och frågar om du är intresserad av att veta vad din lägenhet skulle kosta att köpa. Normal nyfikenhet gör att många grannar svarar ja. Dessa blir då registrerade som medlemmar i bostadsrättsföreningen – ofta utan att bli informerade om detta.

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

Alternativ 3: Krånglar grannarna hämtas ett folkbokföringsregister hos Skattemyndigheten. Bostadsrättsföreningen kan ”besluta”, på eget bevåg, 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 de är medlemmar i föreningen eller inte. Boende som inte är intresserade av utbildning används därmed som underlag för att utbildningsprocessen kan startas upp.

■ Oberoende konsulter

Fastigheten statusbesiktigas i regel av en besiktningsman som betalas av utbildningskonsulten. Redan här uppstår en intressekonflikt, då besiktningsmannen arbetar för utbildningskonsulten och inte för styrelsen. Utbildningskonsulten vill inte ha många och dyrbara reparationer av fastigheten, då dessa framtida kostnader försvårar utbildningen. Besiktningsmannen löser ofta den problematiken genom att friskriva sig från ekonomiskt ansvar i besiktningshandlingen. Friskrivningen från ansvar innebär att besiktningen är fullständigt värdelös. Detta uppfattas sällan av styrelsen eller hyresgästerna. En uppsjö av framtida bekymmer och kostnader i fastigheten kan komma utan att någon annan än köparen är ansvarig.

Utbildningskonsulten upprättar sedan en ekonomisk plan som ofta grundar sig på knepet ”lättast-möjligt-att-sälja” till hyresgästerna. Styrelsen undertecknar ofta denna ekonomiska plan i god tro. I skräckfallen används stora utjämningsfonder, där man tar ytterligare lån för att betala driften de första åren. Helt orealistiska ränteprognoser är en annan vanlig företeelse. Allt för att få hyresgästerna att tro att de gör en god affär.

För att en ekonomisk plan ska vara komplett ska den ha intygats av en oberoende konsult. Intyggivaren ska vara godkänd av Boverket. Denna konsult intygar bara att planen är rätt sammanräknad och att inte vilseledande uppgifter använts. Han/hon ansvarar inte för tvivelaktiga besiktningar eller orealistiska räntor. Inte heller ska han/hon bedöma om det är en bra eller dålig affär. Intyget har beställts och betalats av utbildningskonsulten. Redan på det här stadiet borde en varningsklocka ha ringt.

Utbildningskonsulten använder intyget på sina informationsmöten. För ovana mötesdeltagare kan en utbildningskonsult få intyget att framstå som en garanti för en god och säker utbildning. Boverket nämns i varje mening och lyssnaren kan fås att tro att Boverket har intygat köpets förträfflighet.





JOHAN JOHANSSON OCH LARS OLOV FREDH

Det riktiga bondfångeriets startar om intygsgivaren på informationsmöten själv går i god för planens fördelar och köpets förträfflighet. Det intygsgivare inte nämner är att dennes krav på opartiskhet och oberoende upphör när intyget är undertecknat. Det innebär att det är bara intygsgivarens samvete som sätter gränserna för till i vilken grad denne försöker få hyresgästerna att rösta ja till köp. Den gränsen kan nog flyttas mycket långt, beroende på den ekonomiska ersättningens storlek.

■ Omvandlingsprocessen är odemokratisk

Marknaden är full av ombildningskonsulter. De arbetar ofta på "risk", det 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. Styrelsen kan nämligen störa omvandlingsprocessen genom att säga "fel" saker. Ombildningståget har nu startat. Inga frågor om det är en god affär eller fördelaktigt för de boende får förekomma. Styrelsen är nu marionetter i händerna på konsulterna. Styrelsens uppgift är nu att, oftast utan nödvändiga kunskaper eller vetskap därom, ansvara för hela ombildningen.

■ 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. Många människor vet knappt vad det är man skriver på. I de normala Brf-stadgarna får en medlem endast företräda en annan person, familjemedlem eller granne på medlemsstämma. Det grundar sig på gamla HSB-stadgar från 1940-talet och är en garant för att röstfusk inte ska vara möjligt. Numera ändrar konsulter gärna dessa stadgar och framhåller fullmakter som en "medlemservice".

I kvarteret Linjalen har de boende uppmanats av Brf-styrelsen och konsulterna att fylla i fullmakter in blanco och lämna dem i en brevlåda på gården. Det medför att vem som helst kan fylla i och lämna fullmakter i vilket namn de vill. Inga legitimationskrav ställs. Enda sättet att upptäcka eventuellt fusk är att den urkundsförfalskade, efter genomförd köpstämman då det kan vara för sent, på egen hand kontrollerar saken och kontaktar värden.

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. Då borde även majoriteten av dem som är intresserade fysiskt kunna befinna sig på plats. Ingen skulle köpa en begagnad bil osedd på postorder, men när fastigheter ombildas är det ofta så det går till. Vill man ha en mer seriös stämpel på omvandlingar till bostadsrätter måste denna möjlighet till fusk försvinna.

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 dålig grannsämja och uppmuntrar till att tänja på gränser och moral.

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. Ofta jagas hyresgäster med blåslampa för att få in de där sista rösterna. Mutor har förekommit i ett flertal fall. 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. Orimligheten står utom allt tvivel. Här i kvarteret Linjalen finns 455 lägenheter. Självfallet kan de som delar ut röstkort inte känna igen alla boende i en så stor fastighet. På köpstämman fick "den som ville" visa upp legitimation. Inte heller krävs legitimation, eller ens ifyllt personnummer, när röstning sker via fullmakt. Här är det med andra ord fritt fram för fusk, och vem som helst kan gå in på en köpstämman och rösta för en bortrest granne eller fylla i en fullmakt för en åldring som ligger på långvården. 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 lagändring

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.

Hyresgästföreningen Region Stockholm
vx 08-507 060 00
Terje Gunnarson, ordförande
terje.gunnarson@hyresgastforeningen.se
08-507 061 50, 070-301 61 50

Nätverket Rädda Linjalen
Johan Johansson
Lars Olov Fredh
raddalinjalen@gmail.com
raddalinjalen.blogspot.com