

## Motion till riksdagen 2010/11:C295

av **Börje Vestlund (S)**

# Rättssäkerhet vid ombildning till bostadsrätt

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om auktorisation eller certifiering av konsulter vid bostadsrättsombildning.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att rättsligt pröva om en ombildning skett på korrekt sätt.

## Motivering

Den nuvarande högerstyrda majoritetens bostadspolitik riskerar att kraftigt förändra bostadsmarknaden i hela landet men kanske främst i Stockholm och några andra större städer. I den borgerliga retoriken talas ofta om blandade upplåtelseformer och valfrihet när det gäller att välja var man vill bo och i vilken upplåtelseform man vill bo. Är man ung vill man ha en billigare hyresrätt, när man bildar familj väljer man kanske en bostadsrätt och när barnen växer upp en villa eller radhus med egen gård. Tyvärr är det så att bostadsrätten snart är den enda formen av boende i Stockholms innerstad och dess närförorter. Där finns inga alternativ i form av olika upplåtelseformer. Dessvärre har också den övervägande delen av markanvisningar också gått just till att bygga bostadsrätter. Det är ytterst få nybyggnadsprojekt i Stockholm som idag är hyresrätter. De flesta är mycket dyra bostadsrätter.

Vid en utvärdering av vad som hände under åren 1998–2002 visade det sig att 12 000 lägenheter ombildades i hela Stockholms stad, varav 10 000 i centrala lägen. Det kan noteras att under loppet av ett år hade mer än 50 % sedan sålts av de nyblivna bostadsrättsägarna. Av detta kan man dra slutsatsen att en

## Fel! Okänt namn på

majoritet inte ser en ombildning till bostadsrätt som en möjlighet att tillsammans äga och förvalta sin bostad. Det bör påpekas att vi socialdemokrater ser det kooperativt ägda boendet i form av en bostadsrätt som något positivt. Men det blir problem då många inte ser detta utan istället ser det som en möjlighet att göra ett snabbt klipp och tjäna stora pengar. Grunden för detta är att vid en ombildning så värderas hela fastigheten som om den såldes helt och hållet till en annan fastighetsägare. Sedan delas detta pris upp efter hur stor lägenhet man har, och ofta blir det kanske 70–75 % av det pris den skulle betinga vid försäljning av en bostadsrättslägenhet på den öppna marknaden. Köper man en lägenhet som kostar t ex 800 000 kr blir det en snabb vinst på knappt 300 000 kr.

Vi socialdemokrater är i grunden positiva till upplåtelseformen bostadsrätt. Det är ett bra sätt att tillsammans äga och förvalta sin bostad. Upplåtelseformen ger samtidigt möjlighet till inflytande direkt i sitt boende. Men det som skett under de senaste 10–20 åren har knappast inneburit att människor har fått ökad valfrihet i sitt boende, utan en inskränkning som innebär att människor med små och medelstora inkomster helt enkelt inte har någon valfrihet. Medan människor med höga inkomster kan välja och vraka.

Den 1 juli 2007 beslutade den moderatledda majoriteten i riksdagen att avskaffa tillståndsprövningen vad gäller ombildning av bostadsrätter. Därmed finns ingen som kan kontrollera att ombildning sker efter marknadspris, utan snarare har de politiskt initierade ombildningarna som sker i Stockholmsregionen kunnat ske till praktiskt taget vilket pris som helst. Bara man ombildar. Det handlar inte om rätten att äga sin bostad. Det handlar om att samhället inte ska äga bostäder.

Vid en ombildning krävs omfattande förberedelsearbete. För det första ska en bostadsrättsförening bildas. För det andra ska en värdering göras. För det tredje finns allt som oftast tekniska brister och problem i fastigheten eller fastigheterna som behöver klaras ut. För det fjärde måste det finnas ett antal intresserade medlemmar som är beredda att ställa upp i styrelsen. Inte sällan tar bostadsrättsföreningarna här hjälp av en konsult. Praxis har utvecklats att konsulterna inte får betalt om det inte blir en ombildning. Det föreligger ett egenintresse hos konsulten att ombildningen verkligen blir av. Vid återkommande rapportering till pressen men också till hyresgästföreningarna finns åtskilliga exempel på att konsulter har agerat olämpligt och vid några tillfällen direkt hotfullt, då den kvalificerade majoriteten riskerar att inte uppnås. Det behövs därför en auktorisation eller certifiering av dessa konsulter. Om detta inte kan ske på frivillig basis måste staten vidta åtgärder.

Beslut om ombildning är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Röstning kan ske via fullmakt. I princip kan någon inneha hur många röster som helst. Det förekommer uppgifter om att fullmaktsskrivning sker utan att den som utfärdar fullmakten känner till vad det innebär. Även om föreningen inte uppnår den uppsatta tvåtredjedelsmajoriteten riskerar man att få göra om köpstämman. I några fall har detta skett vid flera tillfällen.

Nu kommer nästa problem: hur många vill köpa? Ja i de flesta fallen den övervägande majoriteten. Att bli hyresgäst hos sina grannar ter sig för de

### Fel! Okänt namn på

flesta inte som särskilt attraktivt. Men i några fall finns många som inte har råd eller som vill köpa men inte får lån, och då återstår ju inget annat än att bli hyresgäst hos sina grannar. I några fall har rapporterats att man som hyresgäst i bostadsrättsföreningar trakasserats av sina hyresvärdar i bostadsrättsföreningen. Om det vill sig riktigt illa så har endast drygt hälften verkligen köpt lägenheterna, vilket sätter bostadsrättsföreningen i en svår ekonomisk situation.

När då de som oftast drivit ombildningen har sålt sina lägenheter och flyttat ifrån föreningen, så måste ju några ta hand om styrelsearbetet. Det kan vara att förvalta belopp i miljonklassen och ta hand om en komplicerad fastighetsförvaltning med många servitut och komplicerade fastighetsrättsliga frågor – samt på nytt upprätta service för de boende. Det finns exempel där detta misslyckats så kapitalt att föreningen helt enkelt inte klarat detta och för dyra pengar fått köpa tjänster för att klara det löpande arbetet. Och återigen blir det så att bostadsrättsinstitutets grunder att gemensamt äga och förvalta sin bostad känns mycket långt borta.

Man kan ofta ha rationella skäl till att ombilda eller att inte vilja detta. De som vill ombilda kan ha olika skäl för det. För det första ser många en möjlighet till en snabb ekonomisk vinst eller framtida vinst på sitt boende. För det andra anser man att bostadsbolaget inte skött sina åtaganden gentemot hyresgästerna. Sen finns det många som uppskattar bostadsrättens kooperativa ägande som skapar gemenskap och ansvarskänsla.

De som inte vill köpa är oftast nöjda med bostadsbolaget eller har helt enkelt inte råd att köpa. Självklart finns också de som av ideologiska eller principiella skäl vill köpa eller inte köpa sin bostad. Men oaktat vilka skälen till att köpa eller inte köpa är, så uppstår oftast konflikter mellan dessa båda grupper. Osämja i dessa områden är snarare regel än undantag. Grannar som under många år levt i god sämja blir helt plötsligt ovänner.

Vill jag helt stoppa möjligheten till ombildning? Nej, det vill jag inte. Men jag vill skapa en rättssäker och rättvis ombildningsprocess. För det första är jag inte positiv till att man omvandlar hyresrätter till bostadsrätter i områden redan dominerade av denna upplåtelseform. Det kan finnas skäl att erbjuda hyresgästerna i kommunala bolag att bilda bostadsrättsföreningar, men då ska det vara i områden som har en tydlig snedfördelning av upplåtelseformer. För det andra måste konsulter som är aktiva i bostadsrättsombildningar vara seriösa och vara konsulter både för de som vill ombilda och de som inte vill ombilda. De ska ta fram underlag och fakta om vad det innebär att ombilda – inte driva på för att ombildning måste ske. För detta krävs företrädesvis en frivillig auktorisation eller certifiering. Om detta inte går, bör tillsyn utövas av Fastighetsmäklarnämnden. För det tredje bör bostadsrättslagen skärpas så att det i varje fall krävs en ordentlig tid mellan en köpstämman till en eventuellt ny köpstämman om inte den erforderliga tvåtredjedelarsmajoriteten uppnås. För det fjärde bör ett institut för att överklaga själva ombildningen införas i bostadsrättslagen så att varje medlem en bostadsrättsförening och hyresgäst kan få prövat om ombildningen skedde på ett korrekt sätt. Detta kan ske i t ex hyresnämnd och fastighetsdomstol.

**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 26 oktober 2010

*Börje Vestlund (S)*