

## Motion till riksdagen 2013/14:C402

av **Börje Vestlund (S)**

# Rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning

## 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.

## Motivering

Den nuvarande moderatstyrda 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 2007–2010 visade det sig att 20 611 lägenheter ombildades i hela Stockholms stad. Det kan noteras att under loppet av ett år hade mer än 50 procent sedan sålts av de nyblivna bostadsrättsägarna. Av detta kan man dra slutsatsen att en 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

## Fel! Okänt namn på

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 procent av det pris den skulle betinga vid försäljning som 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 direkt inflytande över 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.

Under mycket lång tid har det avgörande politiska skället från företrädare för den moderatledda regeringens partier varit att det skapar mångfald om man blandar upplåtelseformerna. Därför har ombildning varit motiverad; när ombildning har skett i områden som redan har en majoritet av bostäder i form av bostadsrätt, är detta inget man brytt sig om. I vissa fall finns i vissa delar av Stockholm inte en enda hyresrätt kvar i området. Problemet är att väldigt många bostadsrättsombildningar inte har varit för att öka mångfalden, utan ett mer ideologiskt resonemang, det är inte bra att vi tillsammans äger något. Det gäller även bostäder. Det vore att gå för långt att skylla bostadsbristen på denna orimliga politik, men den har knappast inneburit att man har byggt mer, bara att det blivit dyrare att bo i Stockholm.

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.

### Fel! Okänt namn på

Nu kommer nästa problem: Hur många vill köpa? Ja, i de flesta fall den övervägande majoriteten. Att bli hyresgäst hos sina grannar ter sig för de 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 att 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. Sedan 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 vill köpa sin bostad. Men oaktat vilka skälen till att köpa eller inte köpa är, så uppstår oftast konflikter mellan dessa två grupper. Osämja i dessa områden är snarare regel än undantag. Grannar som under många år levit i god sämja blir helt plötsligt ovänner.

Stockholm den 3 oktober 2013

*Börje Vestlund (S)*