

Motion till riksdagen 2019/20:329

av **Hillevi Larsson (S)**

Kapade och plundrade bostadsrättsföreningar

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behov av översyn av lagstiftningen mot kapning och plundring av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Det finns flera exempel på kapade och plundrade bostadsrättsföreningar i Sverige. Ett av de grövsta fallen gäller två bostadsrättsföreningar i den så kallade ”kinesiska muren” i Malmö.

I bostadsrättsföreningen Thomsons väg har en person boende i fastigheten via sitt företag haft hela ansvaret för ekonomi och fastighetsskötsel under sex år. Under denna tid har föreningen varken lämnat in årsredovisning eller deklaration. Det har flera gånger varit nära att kronofogden sålt fastigheten (inklusive lägenheterna) på exekutiv auktion på grund av obetalda räkningar som vuxit till stora skulder.

I den andra bostadsrättsföreningen, Taxeringsrevisorn 2, har ett bolag med säte på Östermalm i Stockholm 76 % av rösterna i bostadsrättsföreningen. Samma person som i praktiken styrt Brf Thomsons väg har även haft stort inflytande över Brf Taxeringsrevisorn 2, där han sköter fastighetsskötseln och har suttit i styrelsen fram till maj 2019. När det kallas till årsmöte i denna bostadsrättsförening spelar det ingen roll om alla boende dyker upp och röstar emot, Stockholmsföretaget vinner ändå alla omröstningar eftersom de har 76 % av rösterna. Detta trots att deras styrelsemedlemmar från Stockholm varken bor i fastigheten eller sköter sina styrelseuppdrag.

Boende i båda föreningarna har i flera år mestadels saknat tillgång till varmvatten, värme och fungerande ventilation. Orsaken är bristande underhåll och obetalda räkningar.

I dessa båda bostadsrättsföreningar är huvudproblemet inte att de boende saknar kunskap om sina rättigheter. Det finns exempel på kunniga och drivande personer som kämpat i flera år för att komma ur "gisslansituationen" i sin kapade bostadsrättsförening, men utan resultat. Till detta kommer en osäker situation där boende uppger att de utsatts för hot och misshandel när de opponerat sig. Det finns flera polisanmälningar mot fastighetsskötaren i de båda föreningarna.

Kronofogden och flera mäklare bekräftar att de boende har väldigt lite att sätta emot i dessa fall och kräver skärpt lagstiftning. Dagens lagstiftning räcker inte för att skydda de boende mot oseriösa individer och företag som kapar, vansköter och plundrar deras bostadsrättsföreningar.

De boende är dubbelt drabbade. Dels genom att berövas sina rättigheter i en kapad bostadsrättsförening, dels genom att det kan vara näst intill omöjligt att flytta. Vanskötseln och plundringen av bostadsrättsföreningen riskerar att leda till ett stor ekonomisk förlust för de boende vid försäljning av lägenheten. Men lånen till banken måste ändå betalas tillbaka och kapital behövs för att köpa en ny bostad.

Vad som är ännu värre är att bostadsrättsföreningen vägrat lämna ut det mäklarblad som är nödvändigt för att de boende ska kunna sälja lägenheten. Utan detta är de fast i bostadsrättsföreningen och kan inte flytta. Inte ens en lägenhet i ett dödsbo gick att sälja för att mäklarblad inte lämnades ut!

Förutom förseningsavgifter för obetalda räkningar så har vite dömts ut av miljöförvaltningen för att den bristande ventilationen inte åtgärdats, vilket hotar de boendes hälsa. Dessvärre leder dessa åtgärder varken till att skulderna betalas eller att ventilationen förbättras. Istället påskyndar det tvångsförsäljning, vilket skulle innebära att de boende inte bara förlorar sina lägenheter utan också allt de investerat i lägenheterna. Många skulle bli både hemlösa och helt utblottade.

Med tanke på att vite och böter mot bostadsrättsföreningen i många fall inte har någon annan effekt än att de boende drabbas ännu hårdare, av växande skulder och tvångsförsäljning, så vore en annan möjlighet att lagstiftningen skärps så att de värsta fallen av kapning, vanskötsel och plundring leder till fängelsestraff. Av de mest oseriösa aktörerna är detta mer avskräckande än böter, som ändå inte betalas.

Idag finns det ingen myndighet som har övergripande ansvar för tillsyn och kontroll av bostadsrättsföreningar. Om en myndighet fick detta uppdrag så skulle det öka de boendes trygghet och rättssäkerhet.

Idag behöver bara några av de största bostadsrättsföreningarna i Sverige lämna in årsredovisning och deklaration. Om krav ställdes på alla bostadsrättsföreningar att årligen lämna in årsredovisning och deklaration så skulle både myndigheter och boende få bättre insyn i hur föreningarna sköts. Rimligtvis ska bostadsrättsföreningar inte kunna strunta i att deklarerat och betala skatt!

Oseriösa aktörer kan idag tillskansa sig majoriteten av rösterna i en bostadsrättsförening, och därmed ha total makt på de boendes bekostnad. En möjlighet att stoppa detta vore genom att förtydliga lagen så att det blir omöjligt för en ensam aktör att ha en majoritet av rösterna i föreningen. Man skulle också kunna lagstadga att huvudregeln är att styrelsemedlemmar ska bo i bostadsrättsföreningens lägenheter. Undantag skulle kunna vara om det inte finns tillräckligt många boende som är intresserade och lämpliga för ett styrelseuppdrag.

Hyresgäster kan idag deponera delar av eller hela sin hyra direkt till länsstyrelsen. Orsaken kan till exempel vara att ingen hyresavi skickats ut, att hyresvärden inte tar emot deras hyresinbetalningar eller att det finns brister i lägenheten. Genom att

deponera hyran slipper hyresgästerna vräkning och kan ha rätt att få pengar tillbaka om det finns brister i lägenheten.

Bostadsrättsägare har däremot ingen möjlighet att deponera avgifter till sin bostadsrättsförening hos länsstyrelsen. I fallet ”kinesiska muren” har boende tvingats betala fulla avgifter, trots usla boendeförhållanden. Det har också förekommit att boende inte fått inbetalningsaviser alls och därmed inte kunnat göra rätt för sig.

Om även bostadsrättsägare ges möjlighet att deponera hela eller delar av sin avgift till bostadsrättsföreningen hos länsstyrelsen, så skulle det stärka bostadsrättsägarnas ställning gentemot oseriösa bostadsrättsföreningar.

I bostadsrättsföreningen Ida i Malmö, som också kapats och plundrats, hotas de boende inte av tvångsförsäljning som på ”kinesiska muren.” Men de har ändå lidit stor skada eftersom föreningen rånats på cirka 250 miljoner kronor. En extremt hög siffra i dessa sammanhang. Konsekvensen för de boende är bland annat att deras lägenheter kraftigt förlorat i värde på bostadsmarknaden och chockhöjda månadsavgifter för att kompensera för det ekonomiska bortfallet.

Även om dessa fall innebär extrema kränkningar av de boendes rättigheter så är de inte unika. Kronofogden har slagit larm om att de utrett flera liknande fall av kapning och plundring av bostadsrättsföreningar.

Det finns behov av översyn av lagstiftningen för att stoppa kapning, vanskötsel och plundring av bostadsrättsföreningar.

Dessa områden är centrala för framtida lagskärpningar:

- Att en myndighet tar det övergripande ansvaret för tillsyn och kontroll av bostadsrättsföreningar.
- Krav på att styrelsemedlemmar som huvudregel ska bo i bostadsrättsföreningens lägenheter.
- Förbud mot att en ensam aktör ska kunna ha en majoritet av rösterna i föreningen.
- Krav på att alla bostadsrättsföreningar ska lämna in årsredovisning och deklaration årligen.
- Straffskärpning på riktigt grova brott. De värsta fallen av kapning, vanskötsel och plundring av bostadsrättsföreningar bör leda till fängelsestraff.
- Möjlighet för boende att deponera avgifter till bostadsrättsföreningen hos länsstyrelsen.
- Krav på bostadsrättsföreningar att vid begäran skyndsamt lämna ut det mäklarblad som är förutsättningen för att en boende ska kunna sälja sin lägenhet och flytta.

Hillevi Larsson (S)