

## Ombildning eller missbildning

**Att ha en bostad är en grundläggande trygghet för de flesta människor.**

**Efter mer än tolv år i Stockholms Stads bostadskö erbjöds undertecknad i början av 2003 ett förstahandskontrakt på Bergsundsgatan 7.** En etta på 19 kvadrat, visserligen med låg hyra, men i en sliten fastighet långt ifrån TV-världens stajlade elegans. Att ha ett eget boende och gärna ett förstahandskontrakt är viktigt, fråga en bostadslös, en andrahandsboende eller de kommande hyresgästerna på Haga slott.

**Om en vecka genomförs Brf Propellern 13:s köp av Bergsundsgatan 7.** Säljaren är AB Familjebostäder Stockholm och fastighetens hyresrätter ombildas då till en bostadsrättsförening. Den som inte köper blir då hyresgäst hos BRF-föreningen.

**De senaste åren är ombildningar en hett debatterad fråga. Där framförs många olika åsikter och synpunkter.** Men oavsett var man har sin politiska grundsyn (eller frånvaro av en) måste grundkravet rimligtvis vara att en ombildning genomförs på ett korrekt sätt.

**Det bör innebära att styrelsen löpande informerar hyresgästerna,** att berörda hyresgäster kan ställa frågor till styrelsen, ombildningskonsulten samt det aktuella bostadsföretaget och att en noggrann kontroll av vilka som verkligen bor i fastigheten är några exempel på detta.

**I ombildningsdebatten hävdar många, och säkert också några i min fastighet, att en ombildning ger människor makt att styra sina egna liv.** Andra ser det som en möjlighet för "vanliga människor" att göra ett klipp utan att spela på Lotto. Att de med hyreskontrakt som inte bor i fastigheten eller hyr ut i andra hand gör ett klipp är självklart, men för de som inte får lån eller inte kan eller vill köpa av olika skäl, är förhållandet det motsatta.

**Att ovanstående beskrivning av hur det borde gå till är ett "bästa-världar-scenario" vet undertecknad idag.** Kritiken i det här öppna brevet riktas mot styrelsen i Brf Propellern 13, ombildningskonsultfirman Isaksson & Partners och AB Familjebostäder Stockholm och hur ombildningen av Propellern 13 genomförts. Några av de viktigaste punkterna är:

- **Ett stort antal som röstat ja vid köpstämman - närvarande eller via fullmakt - bor på annan ort men är folkbokförda på adressen.** Kontrollen av andrahandsuthyrning samt tomma lägenheter tycks vara mycket bristfällig hos Familjebostäder AB.
- **Familjebostäders handhavande av ett uppsagt hyreskontrakt för en lägenhet i fastigheten (mer om det senare).**
- **Under min tid i styrelsen fattades få verkliga beslut förutom formalia och val av Isaksson & Partners som ombildningskonsult.** Under 2008 hölls sju styrelsemöten och under 2009 hölls inga styrelsemöten alls.
- **Då I & P enbart erhåller arvode om "affären går i lås" tycks de i samråd med resten av styrelsen aktivt medverkat till att personer som inte bor i huset kunnat rösta - vid "köpstämman" eller via fullmakt.**
- **Eventuellt jäv då det föreligger ett samarbetsavtal mellan Newsec och Isaksson & Partners.**

**Mitt öppna brev vore inte mycket värt utan dokumentation** . Men allt som redogörs för i texten finns dokumenterat till fullo. Den har tagits fram med hjälp av internet, skattemyndighetens offentliga register samt sparad mejl-kommunikation med styrelsen för Propellern 13, Isaksson & Partners, AB Familjebostäder samt Bolagsverket.

## **Ombildning från insidan**

**Kort efter inflyttningen förstod jag att många lägenheter i fastigheten var tomma och/eller hyrdes ut i andra hand.** Omsättningen av andrahandsboende har under åren varit stor, men efter att själv ha bott i andra hand reagerade jag inte, det här är ju Stockholm.

**I slutet av 2007 svarade jag dock ja på frågan om jag var intresserad av att ombilda hyresrätt till bostadsrätt.** Idag står det klart att det var ett av mitt livs sämre beslut. Under 2009 började jag kontrollera vilka personer som kunde hittas på andra adresser med hjälp av en avtalslista från Familjebostäder daterad 2009-06-23. Som styrelseledamot ville jag att oavsett utfall kunna stå öga mot öga med andra hyresgäster och redovisa hur ombildningen gått till.

**Jag har löpande kontrollerat vilka som är folkbokförda i fastigheten och där finns flera personer som med mycket stor sannolikhet inte bor i huset.** Där finns också ett tiotal personer där jag hittar starka tecken på att de bor stadigvarande på annan adress. Den kosmopolitiska listan på orter är; Bollnäs, Grillby, Gävle, Los Angeles, Luleå, Nacka, New York, Oskarshamn, Simrishamn ... oj, boxadressen för BRF:ens revisor glömde jag nästan.

**Två exempel från våningsplanet jag bor på:** En hyresgäst är enligt Skattemyndigheten ej folkbokförd på Bergsundsgatan 7 den 11/3 2010. Tretton dagar senare, den 24/3 2010 finns hon folkbokförd på adressen igen. Köpstämman gjordes den 13 april 2010 och den 11 maj finns hon fortfarande folkbokförd i huset. Idag bor det två personer i den lägenheten på 24 kv/m.

**Enligt folkbokföringen bor en annan kvinna hennes son som i dagarna ska fylla två på mitt våningsplan.** Under de sju år jag bott på adressen har jag sett tre personer komma ur den lägenheten, och varje gång har jag hälsat och faktiskt frågat om det är de som bor i lägenheten. Men alla uppgav att de lånat lägenheten. De två senaste åren har jag aldrig hört eller sett en liten kille med eller utan mor.

**Vad sägs i media och inom Stockholms Stad I DN:s artikel Olagliga kontrakt i tusental** (14/4 2010, <http://www.dn.se/bostad/olagliga-kontrakt-i-tusental-1.1077394> ) av Mikael Bondesson konstateras att 28 till 40 % av lägenheterna i allmännyttans tre stora bostadsbolag hyrs ut i andra hand utan tillstånd. I inledningen sammanfattas läget så här: "Det är det svarta facit efter att de tre tyngsta bolagen inom allmännyttan i Stockholm gjort en specialgranskning... och läget bekymrar."

I artikeln Ogiltig ja-röst stoppade ombildning av Svenska Dagbladets Thomas Berglund den 22 november förra året säger bostadsbolagsborgarrådet Joakim Larsson (M), som också är ordförande i Svenska Bostäder:

***"För vår del är det viktigt att veta att omröstningen speglar de verkliga hyresgästernas vilja. Allt måste gå korrekt till".***

Läs hela artikeln här:

[http://www.svd.se/nyheter/inrikes/ogiltig-ja-rost-stoppade-ombildning\\_3833651.svd](http://www.svd.se/nyheter/inrikes/ogiltig-ja-rost-stoppade-ombildning_3833651.svd)

**Det låter rimligt att de hyresgäster som har giltiga hyreskontrakt och bor i fastigheten är de som ska bestämma** om en fastighet ska ombildas till bostadsrättsförening eller ej. Att det finns intern kritik inom Stockholms Stad mot Familjebostäder kan läsas i Stockholms Stadsrevisions Granskningspromemoria 2008.

Där avhandlas bland annat kontroll av andrahandsuthyrning och revisorerna sammanfattar det i punkt 2.1.1. Citat:

**"Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget med att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen. Bolaget har dock en hel del arbete kvar med att gå igenom hela lägenhetsbeståndet innan ett systematiskt arbete med att förebygga otillåten andrahandsuthyrning kan anses föreligga. Bolaget bör vidare ta fram en rutinbeskrivning som reglerar handläggningen vid otillåten andrahandsuthyrning."**

<http://stockholm.se/OmStockholm/Dina-skattepengar/Revision-/Stadsrevisionens-rapporter/Arsrapporter-mm/Bolag-gransknings-PM/>

**I en stämningsansökan inlämnad till Stockholms Tingsrätt den 18/2 2010 mot BRF Ånghästen** kan intresserade läsa om ett liknande tillvägagångssätt som ovan och ombildningskonsulten i ärendet är även där Isaksson & Partners.

**Familjebostäder och den "tomma lägenheten"**

**I ett informationsutskick från Familjebostäder (daterat 2007-10-29) som jag fick i brevlådan meddelar man att:**

**"Alla kontakter mellan bolaget och bostadsrättsföreningen sker mellan handläggare hos bostadsbolaget och av föreningen särskilt utsedd representant. Observera att enskilda hyresgästers frågor angående ombildningsprocessen av den egna fastigheten bör besvaras av bostadsrättsföreningen eller dess ombud och inte ställas till Familjebostäder"**.

**På en avtalslista som nämnts tidigare anges att ett hyreskontrakt fastigheten avslutas 090831.** För en vecka sedan bodde en person i lägenheten. I slutet av december 2010 knackade undertecknad på dörren. En man öppnar och uppger sig hyra i andra hand.

**Via mejl frågar jag Familjebostäders ansvarige utredare Jouni Mäki** om hur det kommer sig att någon bor i en lägenhet där kontraktet upphört för några månader sedan.

**I korthet går Mäkis förklaring ut på att Familjebostäder sökt hyresgästen med hjälp av Kronofogdemyndigheten men utan framgång.** Då inget verkar hända kontaktar jag Kronofogdemyndigheten och får kopior av handlingarna. I korthet visar det sig att Familjebostäder försöker att nå en person som redan sagt upp sitt hyreskontrakt med en korrekt underskrift och ägnar ingen tid åt att avhysa de/n som bor i lägenheten. Idag ingår den "tomma lägenheten" i det köpavtal som upprättats mellan BRF Propellern 13 och AB Familjebostäder.

**Att Familjebostäder ska lämna 2/3 av de lägenheter som blir lediga till stans bostadsförmedling** (en lägenhet i fastigheten har lämnats och där bor både far och son på 22 kv/m) har jag läst mig till och såvitt jag kan se har de följt regelverket. Men tillvägagångssättet är tveksamt då de "mörkar läget" och den 2 februari anger att de ska lämna ärendet vidare till Stockholms Tingsrätt men att "vår jurist inte hunnit".

**Vad den som står i bostadskön tycker kan man bara gissa sig till** och handhavandet borde INTE falla i god jord hos de revisorer som granskar Familjebostäder AB.

**I DN-artikeln Olagliga kontrakt i tusental citeras Jouni Mäki:**

**"De avslöjade har alla möjliga förklaringar till varför de har kvar bostaden i strid mot lagen, berättar han och fortsätter: En del vill ha en komplementbostad, andra behåller lägenheten till barn eller barnbarn. Jag minns ett fall där en man hade en lägenhet hos oss, en hos Stockholms hem samt en villa och ett radhus."**

**I ett mejl senare samma dag inkluderas en av Familjebostäders ansvariga för frågor i utbildningsfrågor** - låt oss kalla henne UA - i ett mejl till Jouni Mäki. Hon ringer mig under eftermiddagen och förklarar att *'jag inte kan/får ställa några frågor då all kontakt mellan Familjebostäder och BRF/hyresgäster ska ske via utbildningskonsulten I & P:s Eva Hansson'*.

**Hon hänvisar till en fullmakt som undertecknats av två ur BRF:s styrelse.** Jag aldrig informerats om fullmakten och inget beslut finns om den finns i något styrelseprotokoll.

**Vid tidpunkten var jag styrelsemedlem i Brf Propellern 13, och jag avgick den 19:e mars 2010.** UA säger att *'hon var på plats vid den tekniska besiktningen'* som gjordes av Newsec och säger dessutom under samtalet att: *'i någon lägenhet kände man på lukten att ingen bodde där'* - det sistnämnda är betydelsen och inget direkt citat.

### **Kritik mot styrelsen**

**Efter två informationsmöten bildades styrelsen för BRF Propellern 13 2008-08-16.** Mellan 22 januari och 21 maj genomfördes sju styrelsemöten - efter det har inga styrelsemöten genomförts, vilket t.o.m. en lekman kan betrakta som bristande föreningspraxis.

**Att en styrelseledamot i Brf Propellern 13 sitter i styrelsen för flera andra bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet** och är HSB:s representant i HSB Stockholm borde innebära kunskap om korrekt praxis.

**Förutom val av styrelseordförande, sekreterare och kassör var valet av Isaksson & Partners som utbildningskonsult ett av få beslut som togs.** I BRF:s mötesprotokoll 4 2008-03-31 finns dock noterat att jag nämnt vikten av att: *"ta reda på mer om fastigheten som byggnadsmaterial och "hur sätts kvm/priset etc etc."*

### **Kritik mot Isaksson & Partners**

**Trots upprepade frågor om ekonomi, husets skick och framförallt prissättning** via mejl och muntligen till Eva Hansson och senare Bo Isaksson gavs alltid vaga svar, i synnerhet på den sista frågan. Som ett exempel sänktes den preliminära köpesumman på en lägenhet med över 60 000:- kronor mellan 3 och 16 december. På frågor om varför gavs inga svar på hur dessa priser räknades fram.

**Pris för respektive lägenhet diskuterades endast vid ett möte och då var det mindre förändringar som gjordes** där faktorer som våningsplan, standard, närhet till hiss samt om lägenheten låg på markplanet spelade in. Dessa prisjusteringar var marginella - då ett grundpris redan var satt helt utan diskussion i styrelsen i min närvaro. Priset på min lägenhet sänktes med ung. 50 000:- då jag påpekat att den lilla ettan jag bor i har en låg standard med bl.a. sk. "stockholmsdusch".

**Skillnaderna i kvadratmeterpris för lägenheterna i fastigheten är stora (8-10.000 per kvadrat) utan någon diskussion i styrelsen.** Att de som inte bor i fastigheten klädsamt tittar åt andra hållet, röstar för utbildning och tackar för tillskott till kassan är inte OK.

### **Jäv?**

**Familjebostäders tekniska besiktning av fastigheten - och en rätt summarisk sådan - var en "okulär besiktning"** dvs. en visuell inspektion som gjordes av Newsec Advice AB.

**I ett informationsutskick skriver Familjebostäder:** *"Kan fastigheten erbjudas till försäljning beställer bolaget en marknadsvärdebedömning av ett opartiskt värderingsföretag"*.

**I artikeln Newsec och Isaksson i nytt samarbete från Affärsvärlden Idag 2006-09-20 sägs:**

*"Valresultatet öppnar affärsmöjligheter. Newsec vill bli bättre på att sälja bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar och Isaksson & Partners vill få tillgång till en större marknad. Av de anledningarna har företagen tecknat ett flerårigt samarbetsavtal avseende ombildning av hyreshus till bostadsrätt".*

Läs hela artikeln: <http://www.datscha.com/sa/node.asp?node=2242>

**På en direkt fråga till I & P:s Björn Isaksson vid det sista informationsmötet innan köpstämman** säger han att "*samarbetet mellan dem avslutats under 2009 men kan inte ange exakt när*".

**Observatör på köpstämman**

**Att det förekommit konstigheter vid flera ombildningar är välkänt bland de som följt med i ombildningsdebatten de senaste åren.** Som en följd av det införde Stockholms Stad observatörer på de s.k. köpstämmorna då det: "*under den senaste tiden uppstått aktiviteter kring ett par köpstämmor som försvårat bostadsbolagens möjligheter att tolka stämmobesluten.*" (Hämtat från Stockholms Stads infosajt Bilda Bostad).

**Att den jurist från Kilpatrick Stockton som utsetts till observatör på köpstämman för Propellern 13** råkar ha samma (ett mer ovanligt) efternamn som en styrelsemedlem i har inte kontrollerats. Det verkar inte sannolikt att en jävsituation föreligger, men jag överlämnar frågan med varm hand till andra intresserade ...

**Micke Linderoth, hyresgäst & f.d.  
styrelseledamot i Brf Propellern 13**  
Bergsundsgatan 7, Stockholm  
micke.linderoth@comhem.se