



Datum
2021-05-31
Adress
August Palms Plats 1
Diarienummer
STK-2021-485

Skrivelse

Till
[Här fyller du i mottagare]

Skrivelse angående Taxeringsrevisorn 2 och 5

Med denna skrivelse vill kommunstyrelsen lyfta ett behov av en positionsförflyttning avseende olika tänkbara åtgärder inklusive eventuella lagändringar för att motverka att oseriösa aktörer får inflytelserika positioner i en bostadsrättsförening och därefter missköter föreningens ekonomi.

Trots pågående myndighetssamverkan inom Malmö stad finns stora behov av lagändringar för att mer effektivt komma till rätta med missförhållanden som råder i de aktuella bostadsrättsföreningarna.

Myndighetssamverkan bedrivs i dag i olika forum där olika myndigheter, både statliga och kommunala, samverkar utifrån sina respektive områden. Det arbetet som bedrivs inom den nu permanentade insatsen Tryggare Malmö är bara ett exempel på framgångsrika samverkansinsatser. Utmaningarna är dock komplexa och berör många rättsområden och kräver därför ett större helhetsgrepp. Även om myndighetssamverkan intensifieras och förbättras kommer man inte till fullo kunna motverka att bostadsrättsföreningar missköts. Regelverket bör därför ses över och en statlig utredning, där man bland annat utreder möjligheten till tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar, bör tillsättas.

Det är ett omfattande regelverk som bör ses över utifrån en helhetsbedömning. Förutom bostadsförvaltningslagen kan tex. bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar behöva ändras. Staten bör tillsätta en statlig utredning vars övergripande syfte är att få till stånd lagändringar som kan ge skydd för bostadsrättsägare samt eventuella straff eller sanktioner för de som plundrar föreningar.

Bakgrund, beskrivning av problematiken

Ett särskilt problem som har förekommit under senare år har varit att oseriösa aktörer ibland kriminella har fått inflytelserika positioner i bostadsrättsföreningar och därefter misskött föreningens ekonomi.

I Malmö finns flera exempel på vanskötta och plundrade bostadsrättsföreningar där bostädernas värde i praktiken har raderats ut. Ett sådant exempel är en stor Brf Ida med 738 lägenheter belägen vid Amiralsgatan. I det fallet försvann över 260 miljoner kronor under ett

par år till olika byggföretag med samma postadress, som därefter förskingrade pengarna. Saltade fakturor och förskottsbetalningar kom att avslöja missförhållandena. Därtill har renoveringar som gjorts varit undermåliga eller inte genomförts överhuvudtaget. Flera av styrelsen har dömts till mutbrott. Ett annat exempel är de två nu aktuella stora bostadsrättsföreningar på Thomsons väg i Malmö, Taxeringsrevisorn 2 och 5 där man har kraftigt misskött fastigheter och föreningens ekonomi. De boende saknar idag värme, varmvatten och ventilation.

Vad gäller Brf Taxeringsrevisorn 2¹ har flera myndigheter pågående tvångs-åtgärder mot bostadsrättsföreningen. Miljöförvaltningen har flera förelägganden med vite riktade mot bostadsrättsföreningen. Mark och miljödomstolen har fattat beslut om att döma ut ett vite.

Det finns pågående åtgärder hos Kronofogdemyndigheten. Handelsbanken som är en av fordringsägarna och som har pantbrev som säkerhet för sina fordringar motsvarande 60 miljoner kronor har vänt sig till Kronofogden för att få en särskild förmånsrätt i fastigheten som ägs av Brf Taxeringsrevisorn 2. Handelsbanken har fått fastigheten dömd i mät vilket innebär att Handelsbanken kan få betalt direkt när fastigheten säljs. Kronofogdemyndigheten har genomfört så kallad värdering och beskrivning av fastigheten där underlag tas fram inför en exekutiv auktion som kommer att hållas inom kort.

För närvarande pågår även förhandlingar med Handelsbanken för att nå någon form av uppgörelse så att fastigheten inte säljs exekutiv. Det finns även intressenter som har visat intresse för att eventuellt köpa fastigheten om eller när den säljs på exekutiv auktion.

Det kan även bli aktuellt med ackord för att undvika konkurs. Ackord är en frivillig² eller efter majoritetsbeslut sluten ekonomisk uppgörelse, i vissa fall stadfäst genom rättens beslut, mellan fysisk eller juridisk person å ena sidan och hans fordringsägare å andra sidan, varigenom vissa eller samtliga för personen utestående fordringar slutligen regleras. Syftet med ackord är att ”snabbt” eller inom kort tid lösa en obeståndssituation.

Rättsläget i dag

Pågående statliga utredningar

I dagsläget finns en pågående utredning där Regeringen har utsett en särskild utredare som ska utreda möjligheten att införa ett offentligt register för bostadsrätter. Att inrätta ett offentligt register för bostadsrätter kan vara ett sätt att öka effektiviteten och rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter, stärka skyddet för bostadsrättshavare och köpare av bostadsrätter, minska utrymmet för olika former av missbruk och bidra till ökad transparens. Uppdraget ska redovisas senast den 1 juli 2022. Syftet med denna utredning är dock inte att se över regelverket för tvångsförvaltning eller annat regelverk som kan skydda bostadsrättsinnehavarna från oseriösa aktörer som missköter och plundrar bostadsrättsföreningar. Det

¹ Brf Taxeringsrevisorn är en renodlad bostadsrättsförening utan några hyresrätter. I Brf Taxeringsrevisorn 5 är de flesta av lägenheterna bostadsrätter men det finns minde andel hyresrätter.

² Så kallad underhandsackord där man träffar en frivillig uppgörelse med sina borgenärer. I dessa fall sker ingen förhandling i tingsrätten.

finns därför ett stort behov av ett större helhetsgrepp med bland annat lagöversyn gällande tvångsförvaltning av bostadsrätter utifrån den beskrivna problematiken.

Tvångsförvaltning

Bostadsförvaltningslagen, BFL, (1977:792) omfattar enbart hyresfastigheter³. Utifrån lagens lydelse råder det inget tvivel om att bostadsrättsfastigheter (bostadsrättsföreningar) inte omfattas av BFL, vilket innebär att sådana fastigheter inte kan bli föremål för tvångsförvaltning. Den stora plundringen i Brf Ida som beskrivs ovan föranledde vissa ändringar i regelverket. Den 1 januari 2021 trädde i kraft ändringar i enlighet med regeringens proposition 2019/20:194 ”Ett ändamålsenligt minoritetsskydd i aktiebolag och ekonomiska föreningar”. Genom att begära att en särskild granskare utses av Bolagsverket kan en minoritet av medlemmarna få till stånd en oberoende granskning av föreningens förvaltning. I en bostadsrättsförening kan det dock ibland av till exempel sociala skäl vara svårt för en medlem att agera mot styrelsen inom föreningens ramar, vilket har tidigare varit en förutsättning för att få en särskild granskare utsedd. Den nya ändringen syftar till att stärka minoritetsskyddet och bidra till en bättre balans mellan minoritetens och majoritetens intressen. Ändringen innebär i huvudsak att en särskild granskare ska kunna utses av Bolagsverket, utan att frågan först behöver behandlas på en stämma. Detta under förutsättning att ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget eller minst en tiondel av medlemmarna i föreningen står bakom ansökan till Bolagsverket. Det kommer dock även fortsättningsvis vara möjligt att ta upp frågan om särskild granskning på bolags-/föreningsstämman.

Möjligheten för minoriteten att ge in en ansökan direkt till Bolagsverket förväntas enligt regeringens bedömning kunna leda till ett snabbare och enklare förfarande med mindre risk för missbruk från majoritetens sida. Dessutom kommer det bli enklare för medlemmar i en bostadsrättsförening, som av olika skäl har svårt att agera mot styrelsen vid stämman, att få en särskild granskare utsedd. Därmed kan missförhållanden i bostadsrättsföreningar lättare uppdagas och åtgärdas.⁴

Tvångsförvaltning som skydd för hyresgäster

En hyresgäst har rätt att ställa vissa krav på sin bostads sundhet, ordning och skick. Om fastigheten inte uppfyller dessa krav och fastighetsägaren inte bidrar till att dessa krav uppfylls, kan hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning. Hyresgäster-

³ Lagen äger alltså tillämpning på fastigheter där det finns bostadslägenheter som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. I lagen anges specifik att lagen inte tillämpas på fastigheter som ägs av kooperativa hyresrättsföreningar enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller på fastigheter där samtliga bostadslägenheter hyrs av sådana föreningar (2002:97). Vidare specificeras i lagen att fastigheter som tillhör staten eller kommunen kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 § Bostadsförvaltningslagen, alltså sådana fastigheter kan inte bli föremål för särskild förvaltning.

⁴ Som huvudregel ska det granskade bolaget/föreningen svara för ersättningen till den särskilda granskaren. För att undvika ett missbruk av granskningsinstitutet finns bestämmelser som möjliggör att i fall när någon del av den särskilda granskningen har varit uppenbart obehövlig ska den som har ansökt om granskningen hos Bolagsverket kunna bli skyldig att ersätta bolaget eller föreningen för dess kostnader. Ett sådant betalningsansvar förutsätter dock att den enskilde har insett eller borde ha insett att den särskilda granskningen var uppenbart obehövlig. Publika bolag är undantagna från bestämmelsen om betalningsansvar för den enskilde.

na kan på det sätt skyddas från oseriösa fastighetsägare som missköter förvaltning av hyreshus.

Bör bostadsrättsinnehavare ha samma skydd som en hyresgäst?

En bostadsrättsförening är en sammanslutning av personer, en organiserad grupp av medlemmar som innehar bostadsrättigheter vanligtvis på bostadslägenheter uppförda på en fastighet de äger tillsammans. Det är en ekonomisk förening av typen kooperativ, som har till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens flerbostadshus, eller småhus, med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen äger en eller flera fastigheter, med ett eller flera hus, och är därmed fastighetsägare. Medlemmarna /bostadsrättshavarna äger genom sitt medlemskap viss andel i föreningen. Den är kopplad till rätten att nyttja en viss lägenhet eller småhus. Till skillnad från en hyresrätt där man hyr är alltså bostadsrättshavaren indirekt delägare i fastigheten och har också rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person⁵. Som medlem i Brf har man rösträtt på bostadsrättsföreningens medlemsmöten och årsmöte och väljer och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse. En bostadsrättsförening ska förvalta föreningens/medlemmarnas kapital, det vill säga fastigheterna, ett sätt att fastigheternas värde bevaras eller ökar.

Bostadsrättsinnehavaren, till skillnad från en hyresgäst, är ägare till sin bostad och har med det rätten att både avverka bostaden samt som indirekt delägare i föreningen påverka bland annat skötseln av föreningens fastigheter⁶. En medlem i en bostadsrättsförening kan till en viss del påtvinga styrelsen att vidta nödvändiga åtgärder vad gäller nödvändig skötsel av fastigheten. Detta sker i regel via ett stämmobeslut eller utifrån de bemyndiganden som åvilar styrelsen. Hyresgästen däremot har ingen möjlighet att direkt påverka skötseln/förvaltningen av fastigheten där bostaden är beläggen i. Den rätt och skyldighet tillfaller enbart fastighetsägaren /hyresvärdens.

Utifrån det nyss sagda förefaller det rimligt att det finns skillnader vad gäller de skyddsbestämmelserna och tvångsåtgärder vid misskötsel av dessa två typer av bostadsfastigheter. Men kravet på bostaden vad gäller sundhet, ordning och skick bör naturligtvis vara detsamma. Oavsett om man bor i en hyresrätt eller bostadsrätt bör man ha samma rätt till att bo i en välskött bostad och kravet med en god förvaltning av fastigheten bör också vara det samma. Det som kan däremot skiljas åt är tillvägagångssätt vad gäller utkrävandet av ansvaret och vidtagandet av åtgärder vid fastighetsägarens misskötsel gentemot hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare.

Vad behöver göras i dag?

Vad händer om styrelsen i en bostadsrättsförening kraftigt missköter sitt uppdrag och till och med medvetet underlåter att vidta nödvändiga åtgärder. Kan bostadsrättsinnehavare skyddas om styrelsen missköter sina uppdrag och där styrelsen till och med saknar möjligheten att utföra sitt uppdrag eftersom det är någon annan aktör som har den vekligen makten över styrelsen och därmed bostadsrättsföreningen. Kan man med dagens regelverk komma åt proble-

⁵ Man är dock inte lagfaren ägare, utan försäljningen är snarare en överföring av andel och medlemskap, vilket föreningen har rätt att vägra.

⁶ Som medlem sker påverkan via det rösträtt man innehar.

met med så kallade bulvanbostadsrättsföreningar där det förekommer renodlad slumförvaltning och där missförhållandena i föreningen leder till allvarliga konsekvenser för bostadsrättsinnehavare.

För att det skulle vara möjligt att använda tvångsförvaltningsinstitutet krävs en genomgripande översyn av dagens regelverk. Ansvar för ett omfattande översyn av regelverket åligger staten som bör ta ett helhetsgrepp och tillsätta en statlig utredning. Eftersom eventuella ändringar i Bostadsförvaltningslagen, som innebär att även bostadsrätter omfattas av lagen, kommer ha konsekvenser på annan lagstiftning, bland annat bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar, bör även dessa lagar revideras.

Problemet med bulvanbostadsrättsföreningar är inte ett helt nytt fenomen men under den senaste tiden har problemet ökat, framförallt i storstadsregionen. Problematiken är dessutom komplex eftersom aktörer som är involverade i dessa bulvanbostadsrättsföreningar ägnar sig oftast åt kriminella handlingar som döljs inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet. Man kan prata om så kallade kapade bostadsrättsföreningar som utsätts för ekonomisk brottslighet parallellt med att den löpande förvaltningen i bostadsrättsföreningen blir kraftigt eftersatt. Ofta sker detta i föreningar där de boende/medlemmarna har dåliga kunskaper om inflytande samt beträffande sina skyldigheter och rättigheter. Dagens regelverk, som redovisats ovan, ger tyvärr inget utrymme att använda särskild förvaltning för just bostadsrättsföreningar.

Uttrycket särskild förvaltning är en sammanfattande benämning på två förvaltningsformer, förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning, som BFL reglerar. Vid en översyn av regelverket med syfte att eventuellt inkludera bostadsrättsföreningar inom ramen för tvångsförvaltningsinstitutet bör förhållande mellan dessa två former av förvaltning belysas särskilt. Det finns vissa skillnader mellan dessa former av förvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren åläggs att överlämna förvaltningen av fastigheten till en av honom eller henne själv utsedd förvaltare⁷. Tvångsförvaltning, som är den mera ingripande formen av särskild förvaltning, innebär att hyresnämnden utser en förvaltare och utövar tillsyn över förvaltningen⁸. Hyresnämnden ska med utgångspunkt i utredningen i ärendet göra en bedömning av hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och sedan avgöra om fastighetsägaren ska meddelas ett förvaltningsåläggande eller om fastigheten ska ställas under tvångsförvaltning. Vad gäller bulvanbostadsrättsföreningar är det mindre lämpligt att förvaltningsåläggande tillämpas. Fastighetsägaren alltså Bostadsrättsföreningen som representeras av styrelsen är oftast inte lämplig att på något sätt överlämna förvaltningen av fastigheten till en av honom eller henne själv utsedd förvaltare. Fallet med Brf Taxeringsrevisorn 2 och 5 i Malmö kan exemplifiera olämpligheten i sådant förfarande, vilket i praktiken skulle innebära att det är samma personer som kommer efter ett beslutet om förvaltningsåläggande att fortsätta förvalta bostadsrättsföreningens fastigheter.

⁷ Se 3 - 7 §§ Bostadsförvaltningslagen

⁸ Se 8 - 27 §§ Bostadsförvaltningslagen

Slutsatser

Eftersom dem som drabbas i dag inte erhåller någon hjälp och myndigheterna kan enbart agera inom sina respektive ansvarsområde behövs det ett övergripande översyn av regelverket utifrån helhetsperspektivet. Lagstiftningen ger idag inte tillräckligt skydd för bostadsrättsinnehavare. Det finns för många luckor i lagen som ger möjlighet för oseriösa aktörer att missköta bostadsrättsföreningar för egen vinning utan några större konsekvenser. Dagens situation är ohållbar och kräver omedelbara åtgärder. Oavsett vilka lagändringar som kan bli aktuella och mest lämpliga så behövs ett helhetsgrepp och mer kraftfulla lagändringar än man tidigare genomfört. De lagändringar som trädde i kraft i år är inte tillräckliga för att kunna komma åt problemet med plundrade/kapade bostadsrättsföreningar.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]