

Konsumentskyddet fortfarande för dåligt:

”Ett pantregister hade

Text: L-O KJERSTADIUS

Foto: ELIAS JACOBSSON, MOSTPHOTOS m.fl.



kunnat hindra skurkarna”

Bostadsrättsutredningens förslag, som nu är ute på remiss, är visserligen bra. Men de räcker inte för att stärka konsumentskyddet för bostadsrättsköpare. Det visar det här exemplet som just nu utspelar sig i Stockholm.



De förbättringar av konsumentskyddet som föreslås av den senaste bostadsrättsutredningen kanske är bra - men de räcker inte. Inte på långa vägar!

Det visar med all önskvärd tydlighet det exempel som drabbat de boende i en relativt sett nybildad bostadsrättsförening i centrala Stockholm.

- Det här är det värsta fall jag någonsin kommit i kontakt med, säger fastighetsekonomen **Peter Palm** på konsultföretaget Fastitia i Västerås.

Tre fifflare

Det var 2011 som den gamla fastigheten köptes av tre byggare, vars avsikt redan från början, med facit i hand, var att tömma huset, renovera och bygga om, upplåta 14 lägenheter med bostadsrätt, hyra ut tre lokaler och sedan dra sig ur det ofullständiga projektet med storkovan i hand.

Inget särskilt märkvärdigt kanske, med tanke på dagens bostadsklimat.

Men när man granskar hur de tre företags- och fastighetsskojarna skott sig under resans gång, blir man närmast mörkrädd.

Och som förlorare står de nyblivna bostadsrättshavarna, som tvingats ta över en förening i total avsaknad av till exempel juridiska handlingar.

- Vi beslutade att anlita en välkänd extern förvaltare och organisation för att försöka få lite ordning. Men det var nära att de inte ville ta emot oss som kund, för vi hade inga papper, inga styrelse- eller mötesprotokoll, inga hyresavtal, inga pärmar, ingenting att lämna ut.

- De har förstört allt, säger **Eva**, en av dem som nu bor i huset och som valdes in i den första boendestyrelsen.

Konkurser i spåren

Det har varit ett konglomerat av företag som verkat kors och tvärs, varav de flesta sedan försatts i konkurs.

- Ett av företagen finns kvar, eftersom det fortfarande äger tre små källarlokalerna. Som tur är ger det dem bara en röst i föreningen, säger **Eva**.

2013 började ett av de inblandade företagen,



Ett centralt pantregister bör införas. Bolagsverkets juridiska avdelning måste bli bättre på sitt jobb. Intygsgivarnas roll kan behöva uppgraderas. Krav på vilka handlingar som den byggande styrelsen har att lämna över till boendestyrelsen bör listas. Sanktioner måste finnas mot en byggande styrelse som inte ens upprättar en regelrätt lägenhetsregister.

vi kan kalla det *Haldex Bygg*, att renovera och bygga om det vackra, byggnadsminnesmärkta huset.

Det som tidigare hade varit ett fåtal kontorslokaler förvandlades till lägenheter som annonserades ut och såldes via en mäklare som presenterade sig som **Ravel Sharma**.

Inget konstigt med det, tyckte man, eftersom han kom från en av de större, mer väletablerade mäklarkedjorna.

Så långt såg allt mer eller mindre normalt ut. Lägenheterna gick lätt att sälja på den eftertraktade adressen.

Köpehandlingar, upplåtelseavtal (utan underskrifter), intygsgiven ekonomisk plan och stadgar såg ut att borge för att det här var en välmående förening.

Med föreningslån på 43 miljoner i en fastighet värderad till cirka 110 miljoner, och 2,5 miljoner i likvida medel i kassan såg det hela tillförlitligt ut.

Men det var bara skenbart. Förhoppningarna skulle visa sig vara falska.

Mystiskt avtal

- Det första som dök upp handlade om ett hyresavtal för restaurangen på gatuplanet. En av byggarna, **Sven-Olof** som kallades **Olle**, satt kvar i styrelsen, och så valdes jag och en granne som heter **Jerker** in, berättar **Eva**.

När hon bad att få se hyresavtalet för restaurangen började emellertid **Olle** dra på det hela.

Det visade sig att byggarna, dvs den ursprungliga styrelsen, lovat restaurangen ett specialavtal som skulle skrivas på tio år.

Dessutom skulle föreningen stå för en större renovering och ombyggnad av lokalen som skulle kosta hyresgästen ynka 200.000 kronor medan föreningen skulle stå för resten.

Eva vägrade, klokt nog, att skriva på det nya hyresavtalet. Nu gäller istället det gamla som löper ut om fem år istället för tio.

- Det hela fick sin förklaring när det senare visade sig att det är mäklaren, **Ravel Sharma**, som också står som ägare till restaurangen, säger **Eva** eftertryckligt.

Egna intressen

Vid en kontroll visade det sig dessutom att de förra ägarna till huset anlitat en expert för värdering och för att upprätta de nya hyresavtalen. Expertens namn var **Ravel Sharma**.

Den så seriöse, vänlige och alltid leende mäklaren hade således starka egna intressen i huset, samtidigt som han fått fullmakt och därmed kunde skriva avtal med "sig själv", vilket till exempel även gällde de tre övriga små lokalerna.

När **Eva** och **Jerker** granskade hyresavtalet upptäckte de att hyran för restauranglokalerna låg 100.000 kronor per år under motsvarande marknadshyra i området.

- Vi försökte gå till Hyresnämnden med det, men utan framgång. Det fanns inga felaktigheter i själva avtalet, påpekar **Eva**.

Det finns nämligen inget förbud mot låga hyror i det här landet - snarare tvärtom.

Förskingring

Medan allt det här pågick, började även de 2,5 miljonerna föreningen hade på banken sakta men säkert att försvinna.

Pengarna var bara ett sätt för grundarna att få föreningen att framstå i bättre dager i samband med att bostadsrätterna skulle säljas.

En stor del av medlen gick till renovering av restaurangen, skulle det visa sig.

Vid en närmare titt på föreningens stadgar framgår också att föreskrift om firmatecknare saknades.

”Den här typen av fifflare måste kunna stoppas”

Bolagsverket godkände de ofullständiga stadgarna redan i oktober 2012. Att den myndighet som är satt att granska och godkänna stadgar i bostadsrätt inte sköter sitt jobb framstår som allt tydligare (se även exempel på sidan 16).

För de tre byggarna var det i och med det mycket enkelt att bara ”köra på” i sin strävan att mjölka föreningen så mycket det gick innan det var dags att dra sig ur.

Ensam firmatecknare

Detta innebar nämligen att Olle ensam kunde teckna avtal för föreningens räkning fram till den 1 januari 2015, något som ingen av de nyblivna bostadsrättshavarna, som vid den tiden fick ta över allt ansvar, förstod eller ens anade.

Även om 2 miljoner kronor av föreningens kassa sakta men säkert ätits upp, borde det trots allt finnas en halv miljon kronor kvar, resonerade de.

Men även där skulle deras förhoppningar grusas.

Det visade sig nämligen att Olle tecknat ett avtal med ett av de inblandade bolagen, som gav det bolaget rätt till resten av pengarna. För vad och varför är fortfarande oklart. Men den återstående halvmiljonen har i alla fall

lyfts från föreningens konto och förts över till bolaget och är numera borta!

Andra avtal

Och vad de 200.000 kronorna som restaurangen skulle betala i samband med renoveringen i själva verket var avsedda för, anade man också långt senare, när det visade sig att mäklarens arvode för sitt jobb var – just det, exakt 200.000 kronor.

- Det fanns också ett avtal med en städfirma, som gav dem rätt att fakturera oss 2.000 kronor varannan vecka för städning. Men det fanns inget som sa vad som skulle städas, eller när. Det avtalet kunde vi dock säga upp när vi upptäckte det, säger Eva. Hur det sedan egentligen står till med själva ombyggnaden av fastigheten är även det oklart.

- Vi har inte fått någon slutbesiktning, och kan inte heller få en, eftersom vissa delar av ombyggnaden inte är klar. Bland annat hissen, säger Eva.

Upphört existera

Vid en kontroll har de upptäckt att vissa eldragningar inte är reglementsenligt utförda, och hur det ligger till med tätskikt och annat

i badrummen vet man inte. Det kan alltså bli så, att föreningen tvingas upphandla det sista av entreprenaden själv för att kunna få ett slutligt godkännande av bygget.

Haldex Bygg försattes nämligen i konkurs kort efter det att siste man, som enbart bestod av utländsk arbetskraft, lämnade huset.

Osynliga panter

Men ett än värre scenario än det redan beskrivna väntade.

Efter en tid började nämligen kreditgivare höra av sig till föreningen om lån som tagits med de ursprungliga lokalerna, som skulle byggas om till bostadsrätter, som säkerhet.

Olle & Co hade helt enkelt satt i system att kontakta allsköns kreditgivare, för att låna upp pengar till sig själva, där de ursprungliga lokalerna och ytorna användes som säkerhet. Därefter ändrades planlösningen radikalt vid ombyggnaden, varför pantsatta ytor nu tillhör den ena eller andra nya bostadsrätten i huset.

- Ungefär hälften av oss har hittills drabbats, säger Eva.

Ett tag funderade de på att själva börja ringa runt till banker och kreditgivare för att höra sig för om eventuella panter.

Men när Eva upptäckte att det finns ▷

- Vad kommer att dyka upp härnäst? Ett takföretag som har papper på att de ska lägga om vårt tak vart fjärde år, frågar man sig i föreningen.



▷ över 2000 möjliga kreditgivare slog hon snabbt bort den tanken.

Eftersom det numera finns en treårsgräns för när kreditinstituten ska kontrollera sina panter tror man att det mesta nu har uppdagats.

- Totalt rör det sig om många miljoner som har försörjningsrats och som flera av oss nu är skyldiga, säger Eva.

Själv är hon tacksam att hon åtminstone klarat sig undan den biten – hittills.

Ingen pantförteckning

Men eftersom Olle & Co inte upprättat någon lägenhetsförteckning, där panter enligt lag ska föras, som ansvariga i den byggande styrelsen, har ingen fått kännedom om att deras nya lägenheter faktiskt hela tiden varit skuldsatta redan innan man köpt dem.

Med ett centralt pantregister hade det här aldrig kunnat inträffa.

Ett sådant register, motsvarande det som redan finns för villor, har som bekant varit på tal i minst 20 år, men utan resultat.

Det nuvarande systemet, där styrelsen är ansvarig för att panter löpande antecknas i lägenhetsregistret, som alltså förs under straffansvar, har ansetts räcka.

Men som synes gör det inte det. Det är alltför lätt att kringgå, och sofistikerade skurkar och lurendrejare som Olle & Co kan enkelt gå förbi systemet, och uppenbarligen också klara sig helskinnade ur det.

Bankernas eget ansvar idag är också för dåligt. De bara lånar ut pengar, till synes utan större kontroll.

Banken borde ha en tydlig riskanalys eller checklista som presenteras för båda parter innan ett avtal kommer till stånd.

Intygsgivare

När det till sist kommer till intygsgivarna, anser Peter Palm att det även där råder ett alldeles för svagt regelverk.

- I den här föreningen har den ekonomiska planen inte följts över huvud taget. Intygsgivarnas roll borde utökas så att de finns kvar som utomstående kontrollanter och rådgivare åt föreningen. Idag är deras namn bortglömda så snart planen är underskriven, menar Palm.

Ett annat förslag vore att inrätta ett system med fristående rådgivare som nya föreningar kan anlita, och som bistår styrelserna i deras arbete under en tid.

- Man skulle kunna kalla dem auktoriserade styrelserådgivare, tycker Palm.

Det är bättre att lägga in en kostnad för detta redan från början, som till exempel kan delas mellan byggaren/ombildaren och föreningen, än att stå där med skägget brevlådan som den här föreningen nu får göra.

Skärpt lag

Dessutom borde det finnas lagkrav på vilka handlingar och avtal som en byggande styrelse har att lämna över till en boendestyrelse.

- Man skulle kunna kalla det för *Överlåtelse-revision med direkt skadeståndsansvar*, menar Peter Palm.

- Vi fick en lång lista från förvaltaren på vilka handlingar de ville ha in från oss för att de skulle kunna ta sig an arbetet.

- Hyresavtal, lägenhets- och lokalregister, budget, redovisningsmaterial, avtal med leverantörer, försäkringsbrev och så vidare. Men vi fick ingenting från Olle & Co när vi skulle ta över, för de hade inget, säger Eva.

Och om man frågar Peter Palm så vill han gärna se olika regelverk för olika typer av bostadsrättsbildning.

- Det här är ett hybridfall, en ombildning och ombyggnad i ett hus som tömts. Men sen har vi de vanliga, nybildning och vanlig ombildning av hyreshus, säger Palm.

- Alla dessa tre varianter av att skapa en hållbar bostadsrättsförening har sina egna specifika styrkor/svagheter och hot/möjligheter.

- Detta måste ses och analyseras utifrån dess egna situation med ett perspektiv på bostadsmarknaden i sin helhet.

- Annars kommer marknaden att agera för att skapa "submarknader" i de gråa zonerna.

Stoppa fifflare

Eva och hennes grannar i föreningen har polisanmält händelserna och kontaktat ekobrottsmyndigheten, men utan resultat.

- Åklagaren vi talade med ville gärna gå vidare, men eftersom varken polisen eller ekobrott har resurser att ta tag i det blir det inget av, slutar hon.

Hon och hennes nyblivna grannar vill bara att det ska bli ett stopp för den här typen av professionella fifflare, som kan utnyttja regelverket för egen vinning och låta konsumenten stå för notan.

Men man måste gå längre än den utredning som nu är ute på remiss har gjort om man verkligen vill nå resultat:

1. Ett officiellt, statligt pantregister bör införas.

2. Bolagsverkets roll måste stärkas. Idag godkänns t.ex. ofullständiga, felaktiga och till och med olagliga stadgar som missgynnar blivande bostadsrättshavare och minoriteter (se även artikel sid 16).

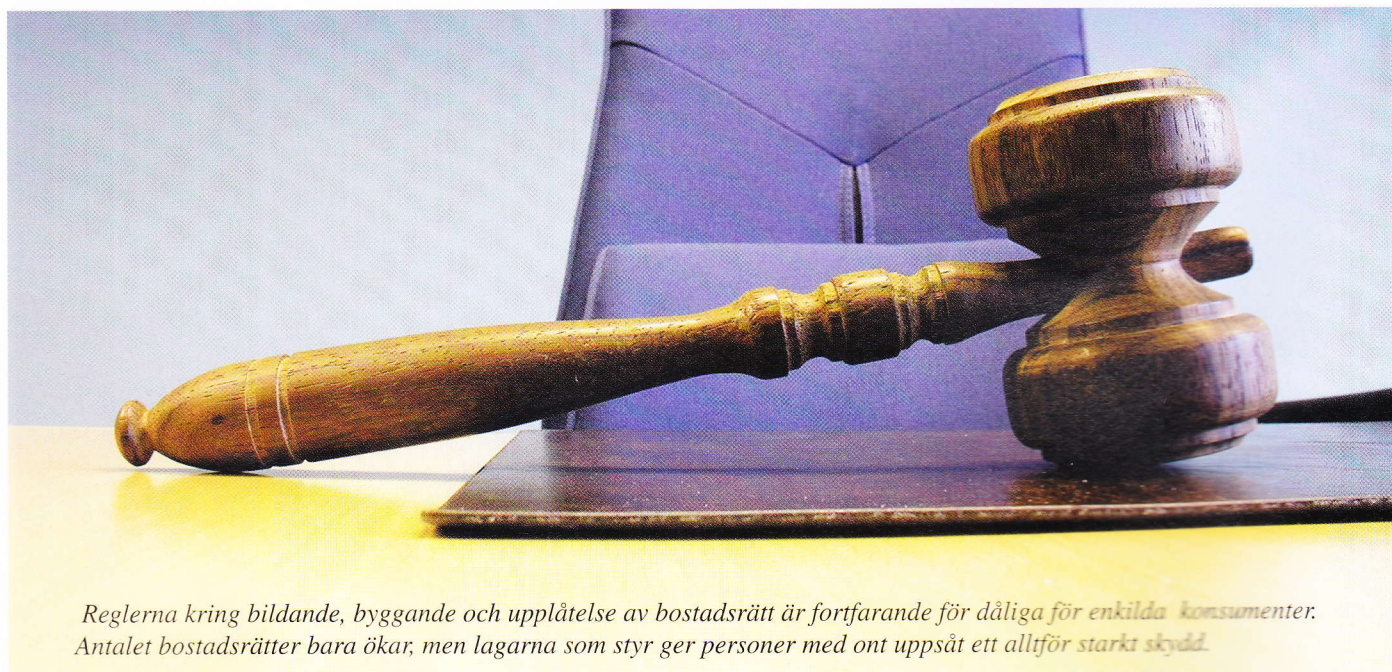
3. Intygsgivarnas roll bör fortsatt ses över, t.ex. så att de även kan tjänstgöra som auktoriserade rådgivare åt den första boendestyrelsen.

4. Krav på vilka handlingar som den byggande styrelsen har att lämna över till de boende bör lagstadgas.

5. Sanktioner måste finnas mot en byggande styrelse som inte ens upprättar en regelrätt lägenhetsförteckning.

6. Det borde inte vara tillåtet att överlåta en ombyggd fastighet innan slutbesiktning har presenteras för köparen. ■

Fotnot: Samtliga namn i artikeln utom konsultens är fingerade.



Reglerna kring bildande, byggande och upplåtelse av bostadsrätt är fortfarande för dåliga för enkilda konsumenter. Antalet bostadsrätter bara ökar, men lagarna som styr ger personer med ont uppsåt ett alltför starkt skydd.