BID-seminarium

**Så får bostadsrättsägare bättre stöd**

**Förstärkt lagstiftning, bättre utbildning av styrelseledamöter och större engagemang från de boende.**

**Åsiktspendeln svängde under seminariet som arrangerats av BID Malmö med fokus på bostadsrättsföreningarnas utsatthet. Utgångspunkten var historien om BRF Ida på Rosengård som svindlades på drygt 200 miljoner och den nya styrelsens arbete på väg tillbaka mot soliditet.**

– Bostadsrättsföreningar i Sverige omsätter 120 miljarder kronor om året och de kan vara lockbeten för svindlare och den organiserade brottsligheten, påpekade **Hjalmar Falck**, verksamhetschef på BID Malmö och seminariets moderator. 12 procent av bostadsrättsföreningarna uppger i en undersökning att de utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren och i en femtedel av fallen är någon i styrelsen inblandad. De är sällsynt att de här bedrägerierna polisanmäls.

Egenföretagaren **Fredrik Eklöf** flyttade till Rosengård och blev medlem i BRF Ida för snart fyra år sedan. Han hade läst föreningens tidigare årsredovisning och tyckte att allt såg bra ut. Men en dag hittade han en gul lapp i sin brevlåda: ”Föreningen är kanske i konkurs”.

**225 miljoner i skulder**

– Jag tog kontakt med andra boende och efter hand sprack bubblan, berättar Fredrik Eklöf. Föreningen hade skulder på 225 miljoner och vi medlemmar krävde en extrastämma för att välja en helt ny styrelse och försöka rädda föreningen och medlemmarnas pengar.

Polisutredningen visade att föreningens ordförande och vicevärden tillsammans med några entreprenörer hade tagit blufflån på fastigheten, och stora summor hade försvunnit i kostnader för renoveringar och underhåll som ofta inte hade blivit gjorda. Fredrik Eklöf nämner en porttelefon som på pappret kostade 12 miljoner men som aldrig har använts.

**Säkerhetsvakter på stämman**

Några veckor före den utsatta extrastämman häktades de misstänkta bedragarna. Det finns 738 bostäder i föreningen och 500 medlemmar hade anmält sig till stämman, som krävde en inhyrd lokal och säkerhetsvakter och den pågick i fem timmar.

Fredrik Eklöf valdes till ny ordförande i den HSB-ägda bostadsrättsföreningen Ida och tillsammans med några andra i styrelsen började han saneringen av föreningens ekonomi. Det som bara några år tidigare hade varit en solid förening var i praktiken bankrutt.

**Omförhandlade offerter**

– Vi hade 120 obetalda fakturor och vi informerade alla om att vi inte kunde betala i tid, berättar han. Vi omförhandlade aktivt offerter som den tidigare ordföranden hade tecknat och då blev åtta miljoner i stället hälften så mycket. Vi hittade offerter med priser som låg tio gånger så högt jämfört med vad det skulle ha kostat. Några företag fortsatte att skicka fakturor trots att vi hade sagt upp avtalen – de trodde att ingen kollade.

 Skatteverket eftertaxerade BRF Ida med 25 miljoner men föreningen överklagade och vann. Banken gick också med på att sänka räntorna på de fastighetslån som tagits.

**Vad är en bostadsrätt?**

– Vi är lekmän, poängterar Fredrik Eklöf, och hos oss fallerade alla säkerhetssystem. Vi omsätter 45 miljoner om året och förvaltar värden på en miljard. Det är också ett problem att så många av dem som äger en bostadsrätt inte vet vad det innebär, de verkar tro att de har köpt en hyreslägenhet med en förvaltare.

– Sådana här bedrägerier underlättas i en stor bostadsrättsförening och där medlemmarna saknar kunskap och inte är engagerade i sitt boende, säger **Lisa Renntun**, chefsjurist på HSB Malmö. Valberedningen är en kontrollfunktion som hade kunnat slå till men det fanns ingen i det här fallet. Engagemanget och intresset hos medlemmarna är a och o.

**Alla har stort ansvar**

Bedrägeriet mot BRF Ida har kallats för det största i Sverige och **Joakim Strandell**, (S), riksdagsman som sitter i justitieutskottet, ser det som ett tydligt exempel på organiserad brottslighet.

– Tillfället gör tjuven. Det går inte att bortse från det ansvar som ligger på den enskilde bostadsrättsägaren, på förvaltaren och styrelsen.

– Det har kommit förslag på att lagstiftningen ska förenklas men det är jag inte övertygad om, fortsätter han. Det kan skapas nya arenor för brottslingar, det har redan visat sig att sänkt kostnad för att bilda aktiebolag har hjälpt ljusskygga. Ibland måste man försvara lite krångel.

**Staffan Teste** är ordförande i den partipolitiskt oberoende föreningen Bostadsrättsägarnas Riksförbund som ska ta tillvara de enskilda bostadsrättsägarnas rättigheter.

**Handbok för bostadsrättsägare**

– En miljon boende är beroende av en fungerande lagstiftning, säger han. När tio procent missköter sig, drabbar det hundratusentals människor.

Han berättar om en utredning som gjordes på justitiedepartementet för några år sedan, ”Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden” (SOU 2017:31) som även kommit ut som handbok.

– Den ligger och samlar damm på departementet trots att den är högst aktuell. BID Malmö har nyligen fört fram krav på en certifiering av förfastighetsägare, ett slags körkort, för att skapa en seriös fastighetsförvaltning och att bostadsförvaltningslagen ska skärpas både för hyresfastigheter och för bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningarnas Riksförbund kräver tvångsförvaltning av privata hyresvärdar.

**Arvodering av styrelseuppdrag**

Bland övriga frågor som togs upp under seminariet var styrelsearbetet och hur man ska intressera rätt personer för att ta ett ansvarsfullt uppdrag.

– Det råder en missuppfattning om att de som sitter i en styrelse gör det för att få en extra inkomst utan att behöva göra särskilt mycket, säger **Fredrik Eklöf**. I vår förening har vi dels ett fast arvode och dels ett timarvode. Man får rapportera hur mycket tid man har lagt ner varje månad.

– Det handlar också om att hitta människor som har tid att sitta i en styrelse, det kan vara svårt att få tiden att räcka till om man har familj med små barn och ett heltidsjobb, säger **Lisa Renntun**.

**Staffan Teste** påpekar också att den tystnadskultur som kan råda inom en styrelse måste brytas för medlemmarnas skull och öka deras engagemang i sitt boende.

– Styrelseprotokollen ska inte vara hemliga, budgetförslag ska läggas fram på stämman liksom planerade förändringar och underhållsplan.

**Vem ska få sitta i en styrelse?**

– Det vi har hört här under seminariet kan ju skrämma bort brf-medlemmar som skulle vilja delta i styrelsearbetet, säger **Jan Svärd**, ordförande i BID Malmö och ordförande i BRF Cykeln i Sofielund. Det är många små föreningar som saknar kunniga i styrelsen – det krävs ju trots allt en handfull personer för att en styrelse ska vara stadgeenlig.

Det pågår diskussioner inför en eventuell lagskärpning som skulle innebära att bara den som är mantalsskriven i en bostadsrätt kan sitta i styrelsen och ha rösträtt på stämman men där vill **Fredrik Eklöf**, BRF Ida, reservera sig.

– En sådan lagstiftning kan begränsa möjligheterna att samla en kompetent styrelse, säger han. Vi ser det i vår förening där det blir ett stort tomrum om vår duktige medlem flyttar.

**Fler seminarier**

Seminariet genomfördes den 25 mars och var det första i en planerad serie.

– Det är viktigt att boende i bostadsrättsföreningar stärks och att de styrelser som behöver det kan få förutsättningar för ökad kunskap om styrelsearbetet, säger BID Malmös verksamhetsutvecklare **Jeanette Berga**. Vi kommer därför under året att erbjuda seminarier med olika teman som en medlemsförmån.

Olika ämnen kan vara rollfördelning och ansvar i en bostadsrättsförening, bosociala råd och hur en lyckad årsstämma går till.

Den här gången skedde debatten digitalt men målsättningen är att kunna arrangera publika möten senare i år. Ett 30-tal personer var uppkopplade under seminariet.

Text och foto: Marie Bosund Hedberg

*Bildtexter:*

.

5199.jpg

Fredrik Eklöf, ordförande BRF Ida.

5204.jpg

Staffan Teste, ordförande Bostadsrättsägarnas Riksförbund

5207.jpg

Jeanette Berga, verksamhetsutvecklare BID Malmö, och Hjalmar Falck, verksamhetschef BID Malmö.

5201.jpg

Joakim Strandell, (S), riksdagsman och ledamot i justitieutskottet.

5202.jpg

Bild från seminariet.

5194.jpg

Lisa Renntun, chefsjurist HSB Malmö.

5196.jpg

Jan Svärd, ordförande i BID Malmö.

5198.jpg

Hjalmar Falck, verksamhetschef BID Malmö.

Handbok.jpg

”Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden” har getts ut av justitiedepartementet.