

OMBILDNINGS-

BLUFFEN

Läs hela granskningen på
hemhyra.se/denstorakopfesten

Marie i Rågsved ville inte ombilda, men fick plötsligt sju nya grannar med rösträtt. Hem & Hyra kan avslöja ett bulvanupplägg där ombildningsjätten Restates vd kuppade genom en affär genom att använda sina bekanta.

TEXT & FOTO IDA KARLSSON OCH LINDA DAHLIN

STOCKHOLM Julgranskulor, tomma pizzakartonger och cigarettpaket ligger utspridda i slätten utanför sjuvåningshuset på Bjursätragatan i Rågsved. På sarna tornar upp sig vid sopstationen.

– Sista åren har det blivit som en soptipp här. En dag när jag kom hem var hela våningsplanet fullt av lustgaspatroner och matrester, säger Marie, en av hyresgästerna som vill vara anonym och egentligen heter något annat.

Det är högst oklart vilka som bor i huset. Minst 14 dörrar saknar namn.

År 2019 öppnade hyresvärden, ett dotterbolag till fastighetsägaren SIG Invest, för möjligheten att ombilda huset till bostadsrätter. Ombildningskonsulten Restate, störst i länet, anlätades som hjälp.

Marie var en av dem som fick en lapp om planerna i brevlådan. Men hon var inte intresserad. Myndigheter har tidigare jagat den skandalomsusade värden för brister i brandskydd och farliga hissar. Att köpa verkade riskfyllt.

Men ombildningen gick igenom ändå. Efteråt gick det rykten om att allt inte gått rätt till.

Hem & Hyra kan avslöja att ryktena stämmer. Om hyresgästerna själva fått bestämma hade ombildningen i Rågsved inte röstats igenom. Att den ändå gjorde det beror på en grupp som folkbokförde sig på Bjursätragatan några dagar i början av 2020. Lägligt nog runt det datum när hyresgästerna skulle rösta om framtiden för sitt boende.

Vi ska återkomma till huset i Rågsved. Men först: vad gör egentligen en ombildningskonsult?

Vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt köper hyresgäster fastigheten av hyresvärden. Därefter blir de ansvariga för husets underhåll och ekonomi. De boende i föreningen anlitar vanligen en ombildningskonsult som sköter kontakten med bostadsbolaget som säljer. Konsulterna tar också fram en ekonomisk plan åt den nya bostadsrättsföreningen. Ombildningen godkänns om två tredjedelar av hushållen röstar ja. Vissa är kritiska till de incitamentssystemet skapar.

– Konsulterna tjänar bara pengar om affären går i lås, vilket ger en drivkraft att använda alla till buds stående medel

för att få igenom det hela, säger Bengt Öhman, jurist på Hyresgästföreningen i Stockholm.

En bostadsrättsexpert har på Hem & Hyras uppdrag analyserat Rågsvedsföreningens ekonomiska plan. Resultatet visar att länen är höga och att risken för höjd avgift är stor. Slutbetyget lyser rött – en varning för att köpa i föreningen.

– Ett mycket lågt pris kan väga upp en dålig förening vid en ombildning. Men den som sen ska köpa på öppna marknaden gör en dålig affär som vi skulle avråda från, säger Lennart Ljunggren, bostadsrättsexpert på Borättupplysning.se.

I föreningens årsredovisning ser vi att länen, och alltså den ekonomiska sårbarheten, är högre än vad Restate från början beräknat. Vi frågar Restates vd Patrik Rosén, om det finns en risk att bolaget skönmålar affärer för att de själva tjänar på ombildningarna.

– Nej, om inte vi hade skapat bra och hållbara föreningar då hade vi inte funnits kvar och varit störst i Sverige. Vi har hållit på längst i den här branschen och vi gör flest ombildningar. Hade vi inte gjort dem på ett korrekt sätt då hade vi inte kunnat bedriva vår verksamhet.

Men när Hem & Hyra börjar undersöka ombildningen i Rågsved närmare upptäcker vi mer än ekonomin som väcker frågor.

Föreningens köpstämprotokoll finns hos Lantmäteriet, det är det som visar vilka som röstat ja till ombildningen.

Vi samkör namnen med folkbokföringen och ser att sju personer bara varit skrivna på fastigheten under en knapp tvåveckorsperiod då omröstningen skedde. De har röstat ja via fullmakt, för att sedan åter skriva sig på sin tidigare bostadsort, Halmstad.

Först ser vi att personerna är vänner på Facebook. Sedan att några verkar ha koppling till Restates vd Patrik Rosén, jurist och tidigare Halmstadsbo. En i gruppen, som enligt folkbokföringen lämnat sin Halmstadsvilla för en etta i Rågsved under några dagar, och sedan flyttat tillbaka igen, är en närstående till Patrik Rosén. När vi ringer upp för att ställa frågor lägger personen på luren. Men en annan av de sju svarar att ➡

Ombildningskonsulten Restates vd Patrik Rosén.



Vi visar Marie dokumenten som avslöjar ombildningsbluffen. "Det är för jäkligt," säger hon.

"Det är banditfasoner - det är bedrägeri"

han fått tips, och skrivit kontrakt med en Halmstadskille; Patrik Rosén.

Vi frågar Restates vd om gruppen från Halmstad. Först säger han att han inte känner till dem. Men när vi tar upp den närliggande ändran han sig. Och ber att få återkomma.

Några dagar senare får vi en ny intervju med Patrik Rosén. Då erkänner han upplägget.

– Initiativet kom från fastighetsägaren som ville ombilda. Jag fick uppdraget att lösa det. Jag erbjöd ett antal personer i min bekantskapskrets att bli hyresgäster. Så kunde ombildningen genomföras. Det var fel och givetvis dumt gjort, säger Patrik Rosén.

På frågan om hans bekanta verkligen bott i huset under de där dagarna svarar han:

– Inte vad jag vet.

När vi säger att en person uppgett att det var Patrik Rosén som ordnade kontraktet säger han att det är felaktigt.

– Det var fastighetsägaren som ordnade det. Det har jag ingen behörighet att göra.

Vad tänker du om att upplägget strider mot lagen, man får inte folkbokföra sig där man inte bor?

– Det tänker jag inte så mycket om.

Har ni använt den här metoden i andra ombildningar?

– Nej.

Restate har tjänat en del pengar på att få igenom ombildningen i Rågsved. Ersättning till bolaget ingår i de 312 000 kronor som föreningen betalat. Utöver det har hyresvärden betalat konsulten 900 000. Det skriver Patrik Rosén senare till oss på mejl, som svar på en rak fråga. Skälet är att det "fanns många tomma lägenheter".

– Det är anmärkningsvärt, en avvikande konstruktion. Den kostnaden ska normalt ingå i det bostadsrättsföreningens betalar. De har gjort det här för att tjäna pengar, säger juristen Bengt Öhman.

Huset i Rågsved hade 57 lägenheter men få förstahandshyresgäster. Bara 24 var berättigade att rösta om ombildningen. Hem & Hyra har fler gånger sökt en av dem som röstade ja, den tidigare ordföranden för föreningen, men han har inte återkommit. Vi har också sökt moderbolaget till den tidigare fastighetsägaren, SIG Invest, som numera heter Signatur Fastigheter. Vd Dan Astrén svarar inte på telefon. Via mejl skriver han:

Ombildats för miljarder

● Från 2014 till 2021 har det ombildats för minst 26,2 miljarder i Stockholms län, enligt analysföretaget Datscha. Antalet affärer ökade 2021.

"Jag känner inte till det du pratar om kring personer från Halmstad eller detaljer kring hur fastigheten såldes. Vi hade extern förvaltning och konsulter som tog hand om den fastigheten."

När vi vill veta vem den externa förvaltaren var får vi inga svar.

Mycket är oklart, men klart är att utan de hastigt tillkomna grannarna, gruppen från Halmstad, hade nej-sidan vunnit, ombildningen hade inte gått igenom.

– Det här är banditfasoner – det är bedrägeri. Drivkraften är att tjäna pengar. Att vd:n för ett ledande företag är inblandad visar att det finns en fartblindhet. Att det är så riskfritt att lura hyresgästerna. Ingen bevakar att det hela går rätt till, menar Bengt Öhman.

Han är kritisk till att Lantmäteriet inte kontrollerar uppgifter som lämnas in. När en ombildning väl är registrerad kan affären inte stoppas. När lagfarten har meddelats så spelar det ingen roll om det fuskats med röster vid köpstämman. Det finns inga sanktioner att ta till.

Jan Bjurfors, styrelseordförande i Restate Bjurfors Isaksson Partners, säger att han talat med Patrik Rosén om det inträffade.

– Patrik Rosén har gett svar och förklaringar. Dessa har varken jag eller styrelsen anledning att betvivla. Restate är en ledande aktör i branschen och ska alltid följa de regelverk som finns. Det

gäller alla medarbetare och i synnerhet vd. Vi har säkerställt att något liknande inte ska kunna ske igen.

Jan Bjurfors svarar inte på Hem & Hyras frågor om händelsen kommer att få konsekvenser för vd:n. Inte heller på frågan om hur det påverkar förtroendet för Restate att vd:n är inblandad i en fuskombildning.

Patrik Rosén själv menar att resultatet på Bjursättagatan trots allt blev positivt.

– Det finns ingen som har lidit någon skada, föreningen mår bra, hyresgästerna har kvar sina boenden och mår bra.

Utanför huset i Rågsved ligger skräpet kvar på backen. När vi träffar Marie för att berätta om ombildningsbluffen skakar hon bara på huvudet.

– Jag är mällös. Det är för jäkligt. Men jag tänkte att det var något fuffens. Att så många inte kunde ha röstat ja. Därför var jag så chockad att det gick igenom.

Vi har pratat med flera hyresgäster som håller med Marie, som inte ville ombilda. Själv känner hon att hon gjorde rätt som inte köpte.

– Men jag tycker synd om dem som gjorde det.

Nu hyr hon av den inkuppade bostadsrättsföreningen och vill flytta så fort hon får tag i något annat.

– Vem vill köpa i det här huset? Om man googlar lite upptäcker man att det är ett skräckexempel. ☹

7
av de 16 personer som röstat ja till ombildningen var endast skrivna på adressen några dagar.

Miia Vuolama: "Vi ser bara toppen av ett isberg"

Miia Vuolama, brottsförebyggande specialist på Ekobrottsmyndigheten: "Oegentligheterna ökar. Det finns flera oseriösa aktörer som är ombildare."

Vad behövs för att komma åt det här?

– Reglerna behöver vara klara. Vad händer om det visar sig att omröstningen är ogiltig?

Vem ska drabbade vända sig till?

– Om ombildningen kommit till genom bedrägligt förfarande, att personer som inte har för avsikt att bo där har deltagit i omröstningen, då kan man vända sig till polisen. Det kan vara brottsligt. Det kan även vara aktuellt att utreda ombildningskonsulten. Att uppmana till ett brott kan också vara ett brott.

Nyligen kom ett lagförslag om att stärka skyddet för den som köper bostadsrätt. Miia Vuolama menar att det inte kommer att räcka för att stävja brottsligheten.

Hon ser ett behov av åtgärder och vill att regeringen utreder vem som ska ha ansvar. Hon menar att det behövs reglering på området.

– Kanske behövs det någon slags legitimering för ombildningskonsulter.

Hem & Hyra har sökt de två ombildningskonsulter som skrev under köpstämmaprotokollet från omröstningen på Bjursättagatan. De vill inte svara på frågor utan hänvisar till Restates vd Patrik Rosén. ☹

IDA KARLSSON

STOCKHOLM DIN LOKALA REDAKTION



REDAKTÖR
Linda Dahlin
linda.dahlin@hemhyra.se



REDAKTÖR
Kenneth Samuelsson
kenneth.samuelsson@hemhyra.se



REDAKTÖR
Ida Karlsson
ida.karlsson@hemhyra.se

Adress:
Hem & Hyra
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen
Hemsida: hemhyra.se/
stockholm
E-post: stockholm@hemhyra.se
Twitter och Facebook:
@HemHyraSthlm