



Vd:ns bekanta "flyttade in" - så ombildades hyresrätterna genom fusk

6 APRIL KL 08:30

Marie ville inte ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Men en grupp hastigt tillkomna grannar såg till att affären gick igenom. Hem & Hyra kan avslöja hur utbildningsjätten Restates vd använde sina bekanta i ett bedrägligt upplägg. Det här är berättelsen om utbildningsbluffen i Rågsved.

KÖP
FESTEN



Foto: Pressbild/Ida Karlsson

Restates vd Patrik Rosén är inblandad i utbildningsbluffen i Rågsved. "Jag är mållös. Det är för jäkligt," säger Marie, en av hyresgästerna som blåstes.

Julgranskulor, tomma pizzakartonger och cigarettpaket ligger utspridda i slänten utanför sjuvåningshuset på Bjursätragatan i Rågsved i södra Stockholm. Påsarna 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.

Myndigheter har jagat värden

För nästan tre år sedan öppnade hyresvärden, ett dotterbolag till fastighetsägaren SIG Invest, för möjligheten att ombilda huset till bostadsrätter. Ombildningskonsulten Restate, störst i Stockholms län, enligt sig själva till och med störst i Sverige på ombildningar, 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 värden för brister i brandskydd och farliga hissar. 2018 blev husen rikskända när det visade sig att de hölls samman av spännband som i vissa fall inte ens var förankrade i grunden. Att köpa verkade riskfyllt.



Foto: Ida Karlsson

"Sista åren har det blivit som en soptipp här," säger en av hyresgästerna i huset på Bjursätragatan.

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?

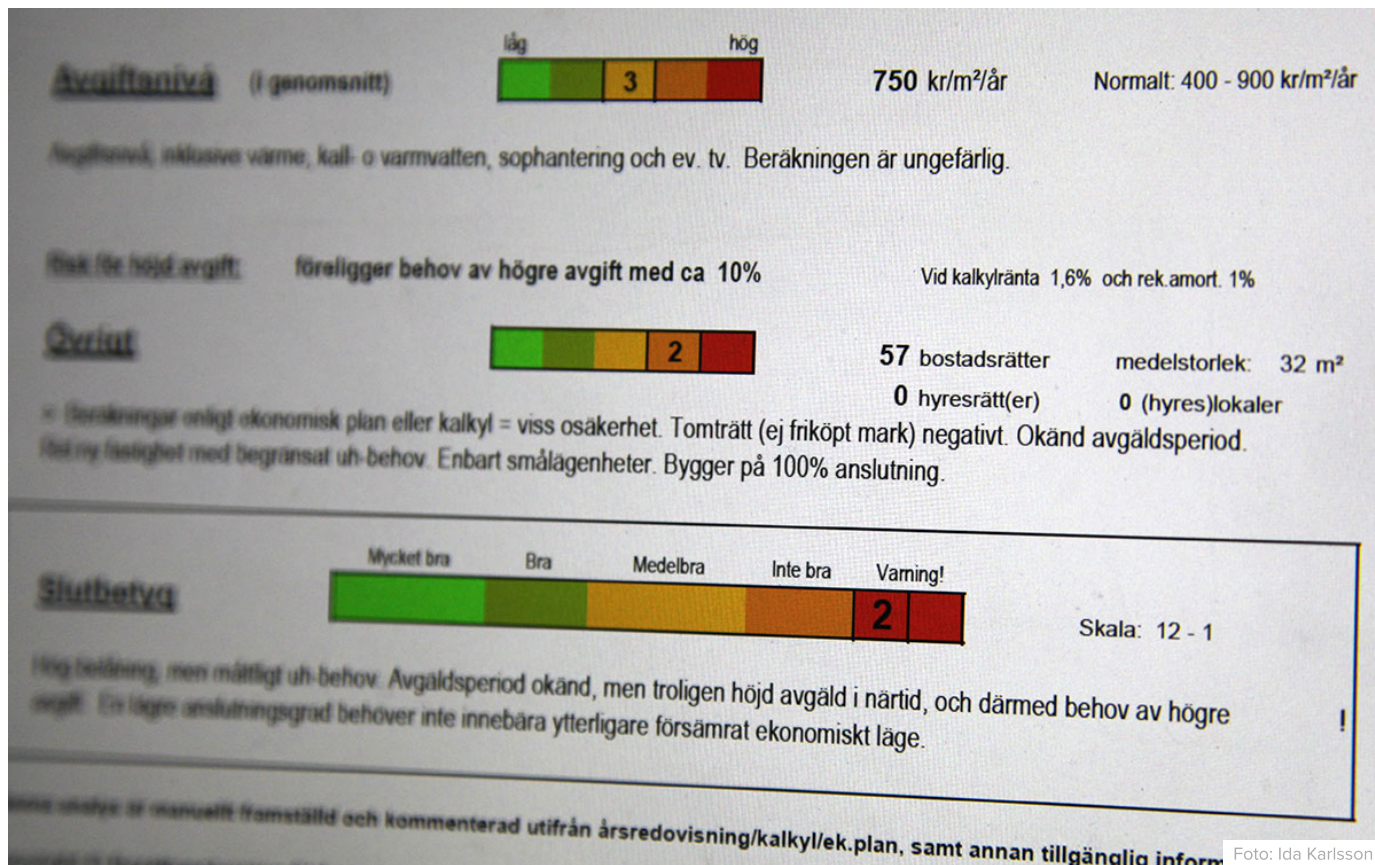
Vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt köper hyresgäster fastigheten av hyresvärden. Därefter blir de ansvariga för husets underhåll och ekonomi. De boende i föreningen anlitar vanligen en ombildningskonsult som sköter kontakten med bostadsbolaget som säljer. Konsulten tar också fram en ekonomisk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

Så, var det som Marie befarade, riskfyllt att ombilda och köpa bostad i föreningen?

Varning för att köpa

En bostadsrättsexpert har på Hem & Hyras uppdrag analyserat Rågsvedsföreningens ekonomiska plan. Resultatet visar att lånen är höga och att risken för höjd avgift är stor. Slutbetyget lyser rött – en varning för att köpa. Om inte för Marie, så i vart fall för den som kommer efter.

– 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.



En bostadsrättsexpert har på Hem & Hyras uppdrag analyserat Rågsvedsföreningens ekonomiska plan. Slutbetyget lyser rött – en varning för att köpa.

I föreningens årsredovisning ser vi också att lånen, och alltså den ekonomiska sårbarheten, är högre än vad Restate från början beräknat. Något vi känner igen från flera av Restates ombildningar som vi kikat på. Vi frågar Restates vd Patrik Rosén, om det finns en risk att bolaget skönmålar affärer för att de själva tjänar på ombildningarna.

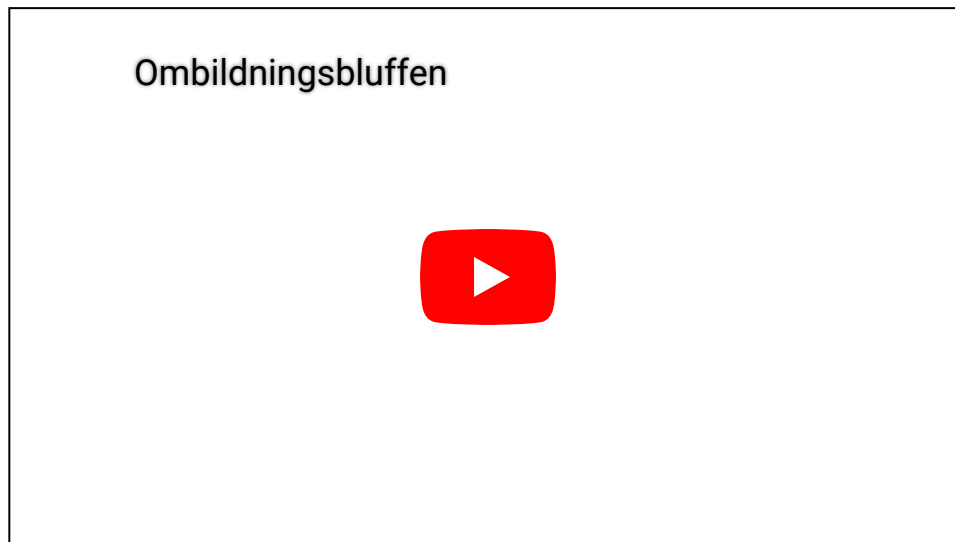
– I kalkylerna räknar vi så att fastigheten ska vara fungerande. Men många föreningar väljer att göra mer än vad som egentligen behövs. Om vi inte hade skapat bra och hållbara föreningar då hade vi inte funnits kvar och varit störst i Sverige. Vi har hållit på längst i den här branschen och vi gör flest ombildningar. Hade vi inte gjort dem på ett korrekt sätt då hade vi inte kunnat bedriva vår verksamhet.

Sju nya grannar i ett svep

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

Föreningens köpstämmoprotokoll 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 ett namn vi känner igen, nämligen 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. En annan av de sju svarar att han fått tips, och skrivit kontrakt med en Halmstadskille; Patrik Rosén.

"Jag fick uppdrag att lösa det"

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

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



"Jag erbjöd ett antal personer i min bekantskapskrets att bli hyresgäster. Så kunde ombildningen genomföras. Det var fel och givetvis dumt gjort," säger Restates vd Patrik Rosén.

– 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.



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

Restate har tjänat en del pengar på att få igenom ombildningen i Rågsved. Ersättningen till bolaget ingår i de 312 000 kronor som föreningen betalat. Utöver det har hyresvärden betalat konsulten 900 000 kronor. 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 bostadsrättsföreningen betalar. De har gjort det här för att tjäna pengar, säger juristen Bengt Öhman, Hyresgästföreningen region Stockholm, när vi förhör oss om upplägget.

Tidigare värden tjänat mångmiljonbelopp

Huset i Rågsved hade 57 lägenheter men få förstahandshyresgäster. Bara 24 var berättigade att rösta om ombildningen enligt köpstämmoprotokollet. 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 SIG Invest, moderbolaget till den tidigare fastighetsägaren i Rågsved, som numera heter Signatur Fastigheter. Bolaget fick 77,7 miljoner av bostadsrättsföreningen när huset såldes. Utöver det uppges den tidigare värden ha tjänat mångmiljonbelopp på de 40 lägenheter som bolaget fick rätt att sälja.

"Det här är banditfasoner – det är bedrägeri"

Bengt Öhman, jurist Hyresgästföreningen region Stockholm

Vd Dan Astrén svarar inte på telefon. Via mejl skriver han:

"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.

Vad som hände med de sju lägenheterna som "hyrdes" av gruppen från Halmstad vet vi inte. Kanske återfinns de bland de 40 lägenheter som senare ska ha sålts av fastighetsägaren.

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. Att vd:n för ett ledande företag är inblandad visar att det finns en fartblindhet," säger Bengt Öhman, jurist, Hyresgästföreningen region Stockholm.

– 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.

"Ett sätt att kringgå lagen"

Ombildningsveteranen Petter Brolin som är verksam som ombildningskonsult på bolaget ProperT reagerar också på Hem & Hyras uppgifter. Mellan 2011 och 2017 var han ordförande i branschorganisationen Sveriges Bostadsrättsbildare. Han har arbetat med ombildningar i 20 år och var med och grundade Restate men lämnade bolaget 2016.

– Jag är inte insatt i ombildningen i Rågsved, så jag kan bara uttala mig generellt, men om det ni säger stämmer är det anmärkningsvärt. Olagligt dessutom. Det är ett sätt att kringgå lagen.

Generellt menar han att om den här typen av ljusskygga upplägg blir vanliga så skadar det branschens rykte.

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.

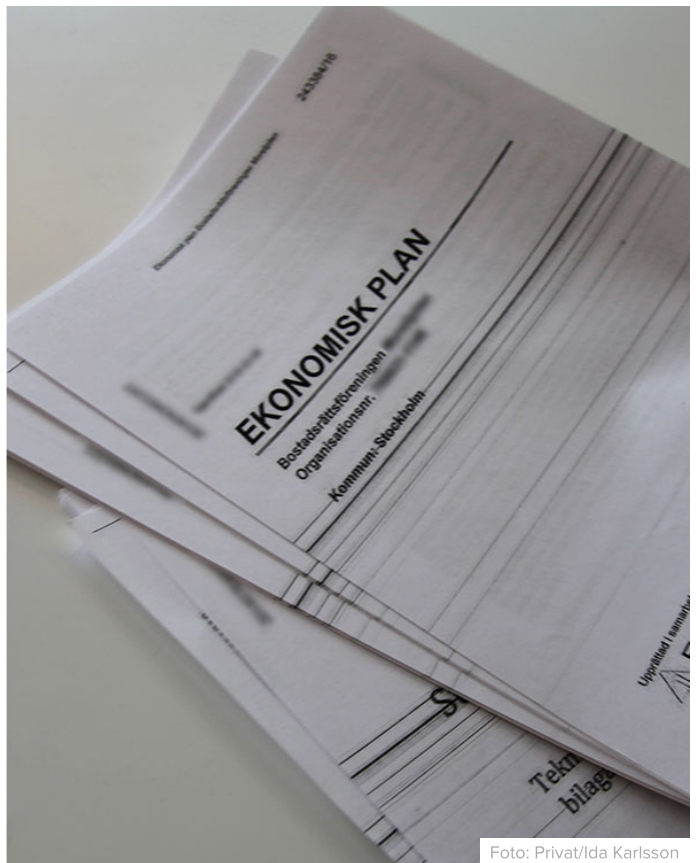


Foto: Privat/Ida Karlsson

"Om det ni säger stämmer är det anmärkningsvärt. Olagligt dessutom. Det är ett sätt att kringgå lagen, säger ombildningskonsulten Petter Brolin.

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 Bjursätragatan trots allt blev positivt.

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

"Tänkte att det var nåt fuffens"

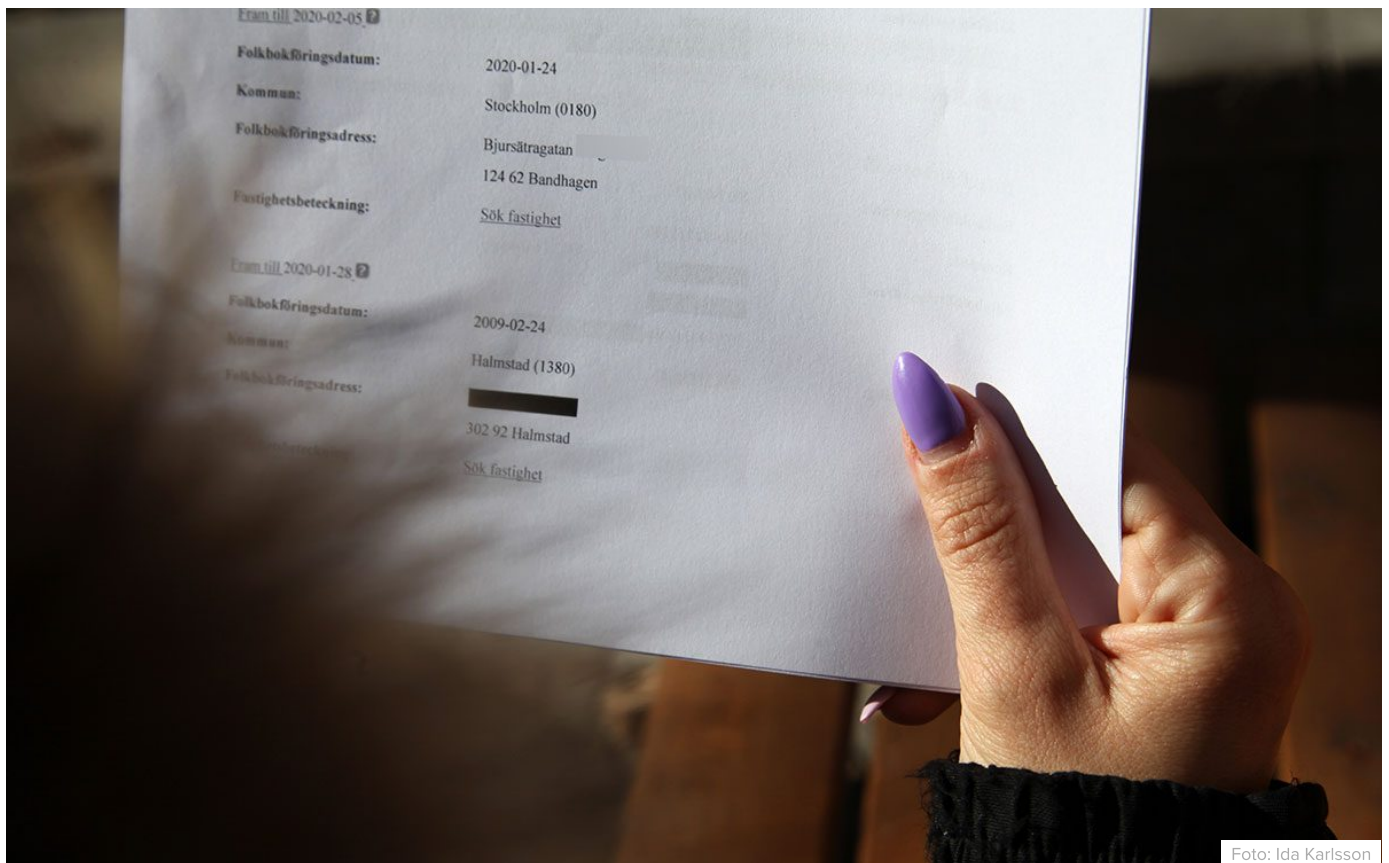
Utanför huset i Rågsved står Marie och ser bekymrad ut. Skräpet ligger kvar på backen. Det senaste beskedet är att hyran kommer att höjas med 5 procent från och med april. Dessutom har värden uppmanat boende att skriva på papper om att de ska betala extra för internet trots att det enligt kontraktet ingår i hyran.

De som sitter i styrelsen för bostadsrättsföreningen bor inte själva i huset. En snabb sökning på nätet avslöjar också att föreningens ordförande har tillgång till minst en lägenhet i huset som hyrs ut dyrt via ett eget företag.

Uppgifter i årsredovisningen visar att samma lägenheter sålts och köpts flera gånger bara under det första året efter ombildningen. Lånen per kvadrat ligger på över 14 000 kronor vilket betraktas som högt.

Vi berättar för Marie om bluffen som gjorde ombildningen av hennes hus möjlig.

– Jag är mållös. 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.



"Jag tänkte att det var något fuffens. Att så många inte kunde ha röstat ja. Därför var jag så chockad att det gick igenom," säger Marie efter avslöjandet om bluffombildningen.

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.

Hem & Hyra har sökt ombildningskonsulterna på Restate som skrev under köpstämmaprotokollet från omröstningen på Bjursätragatan. De vill inte svara på frågor utan hänvisar till Restates vd Patrik Rosén.

Fakta: Fler fuskombildningar

Den tidigare fastighetsägaren till [huset i Rågsved](#), Vallhunden Fastighets AB, ägda av dåvarande SIG Invest, listades av Hem & Hyra bland [landets värsta värdar 2019](#).

Hem & Hyra kan avslöja att flera personer som suttit i styrelsen för det säljande dotterbolaget Vallhunden Fastighets AB har varit inblandade i andra affärer i Stockholm där [kontroversiella metoder använts vid ombildningar](#). Värden har vid de affärerna helt enkelt struntat i att fråga hyresgästerna om de velat ombilda och rundat lagen som var tänkt att skydde de boende och ge

dem inflytande över sina hem. I de fallen har det bildats en ekonomisk förening som tagit över fastigheten. Den ekonomiska föreningen har sedan gjorts om till en bostadsrättsförening som registrerats hos Bolagsverket. En välkänd advokatbyrå var med och riggade upplägget.

Fakta: Ombildningsfiffel i Enskede



Samma typ av upplägg som i Rågsved har använts vid ett ombildningsförsök i Enskede. Det upptäcktes av hyresgästerna som meddelande bostadsrättsföreningen att de tänkte polisanmäla det hela och de lyckades på det sättet stoppa affären. Ansvarig ombildningskonsult förlorade sin mäklarlegitimation. I det fallet tillhörde konsulten en stor mäklarkoncern.

Fakta: Så gjordes granskningen av affären i Rågsved

Vi begärde ut köpstämprotokoll från Lantmäteriet som visade vilka som röstat ja till ombildningen på köpstämman. Kravet på två tredjedels majoritet för ombildning var precis uppfyllt. Vi bestämde oss då för att kolla upp de personer som röstat ja via fullmakt. När vi undersökte deras folkbokföring kring det datum då köpstämman hölls i Rågsved såg vi att sju personer endast varit skrivna på fastigheten i mellan tio till tolv dagar. De hade samma flyttmönster – de hade flyttat från Halmstad till Stockholm och sedan tillbaka till Halmstad. Personerna var vänner på Facebook. Det fanns också kopplingar till Restates vd Patrik Rosén. En av personerna var en närstående till honom. Det fick vi bekräftat av Skatteverket.



Ida Karlsson

lokalredaktör – Stockholm

ida.karlsson@hemhyra.se

010-4592017



Linda Dahlin

lokalredaktör – Stockholm

linda.dahlin@hemhyra.se

010-4591004, 073-8391004

Gilla 1,9 tn personer gillar detta. [Gå med](#) för att se vad dina vänner gillar.

MISSA INGET FRÅN HEM & HYRA. [Tryck här](#) för att följa oss på Facebook.

Copyright © Hem & Hyra. Citera oss gärna men glöm inte ange källan.