

Ombildning till varje pris – Anita, 77, pressas att köpa i jakten på miljonvinster

5 APRIL KL 08:30

Morot och piska. Hyresgäster lockas med hyresrabatt för att rösta ja till ombildning. De knuffas mot dyra lån och erbjuds renoveringspengar för att köpa. Hem & Hyra har granskat ombildningsbjässen Restates metoder. "Vi känner oss bortdrivna", säger hyresgästen Anita Gunnerstad, 77 år.

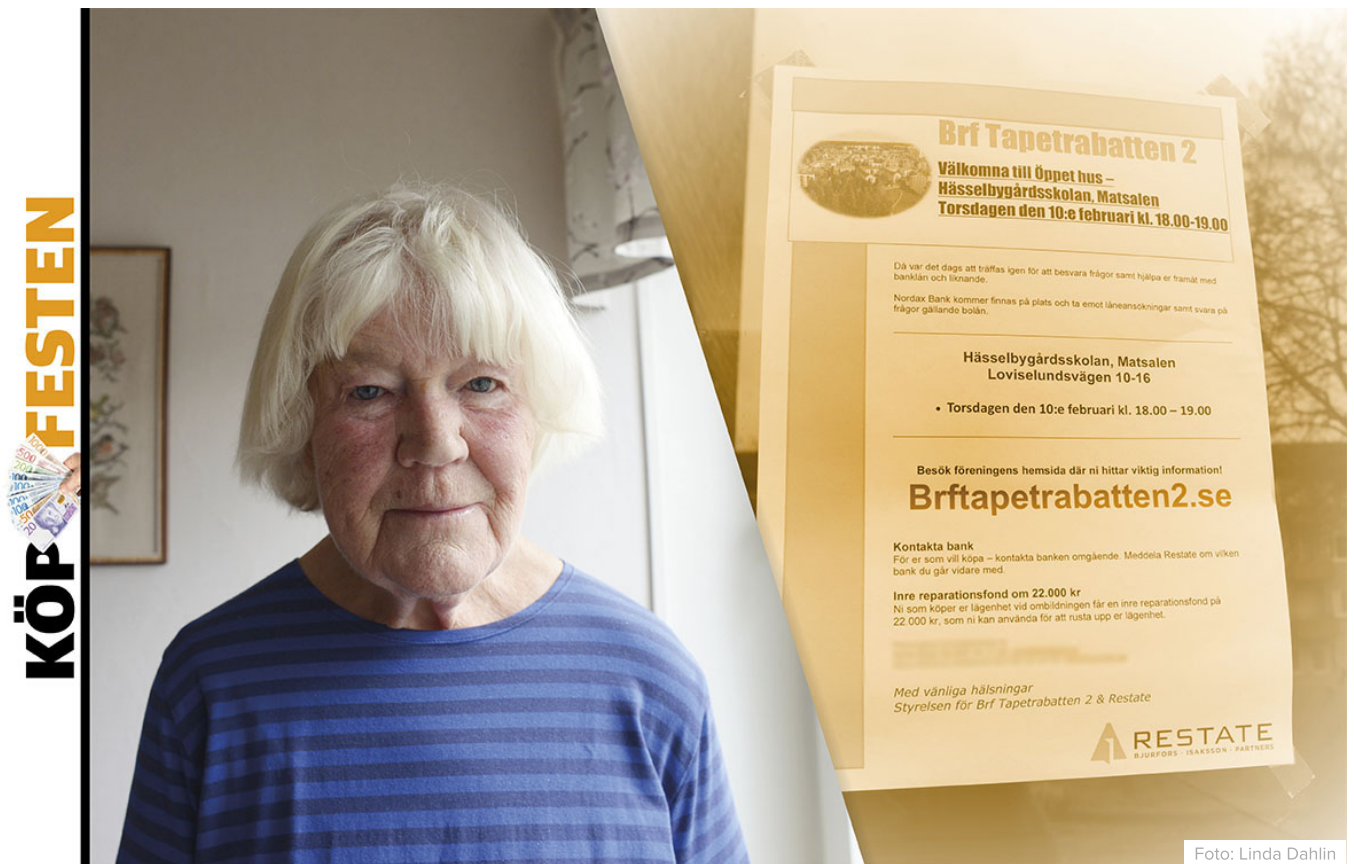


Foto: Linda Dahlin

"Jag tänker inte köpa min lägenhet. För det första skulle banken skratta åt mig om jag gick in och frågade om lån. Och för det andra tycker jag det är förkastligt att sälja ut allmännyttan, säger Anita Gunnerstad.

Det knackar på hemma hos Anita Gunnerstad på Friherregatan i Hässelby Gård. Utanför står "mannen som viftar med fullmakter", som hon säger. Det är inte första gången han försöker få de äldre i huset att skriva på för ett ja till ombildning.

Men Anita tänker bo kvar som hyresgäst.

– Många äldre är rädda, de vill inte köpa men är oroliga över vart de ska ta vägen. Många har blivit bortskrämda och flyttat, men jag är inte rädd, de vet inte vem de har att göra med.

Hon jobbade tidigare som ekonom, bland annat med bolån.

– Jag tänker inte köpa min lägenhet. För det första skulle banken skratta åt mig om jag gick in och frågade om lån. Och för det andra tycker jag det är förkastligt att sälja ut allmännyttan, det behövs hyresrätter med rimliga hyror.

Trots att hon redan från början bestämt sa nej till att ombilda fortsatte påtryckningarna, både från styrelsen och ombildningskonsulterna, säger hon.

Den hon kallar för ”mannen som viftar med fullmakter” heter Jan Bjurfors och är en av grundarna och styrelseordförande i ombildningsbolaget Restate, konsulten som anlits i Hässelby.

Föreslog dottern som borgensman

Vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt köper hyresgäster fastigheten av hyresvärden. Oftast anlitar föreningen en så kallad ombildningskonsult. Konsulten sköter kontakten med bostadsbolaget som säljer och tar fram en ekonomisk plan åt den nya bostadsrättsföreningen. Ombildningen godkänns om två tredjedelar av hushållen röstar ja.

– När jag sa att jag inte får lån, så föreslog han att min dotter kunde gå i borgen. Men det skulle hindra henne från att ta större lån i framtiden, så varför skulle hon göra det, säger Anita.

Vi försöker få en intervju med Jan Bjurfors, men han hänvisar oss vidare till sin vd. På mejl skriver han dock, som svar på frågan om tipset att Anitas dotter skulle gå i borgen, att: ”Syftet är att hjälpa till och svara på frågor och funderingar.”



Foto: Linda Dahlin

Lars Dahlman och Anita Gunnerstad tycker det finns många frågetecken kring hur ombildningsprocessen har gått till.

Lars Dahlman, Anitas granne, är också kritisk till konsulten. Han är aktiv i den lokala hyresgästföreningen och har kontakt med många av de boende.

– Det har inte gått rätt till, folk har blivit pressade till köp eller skrämmts i väg och flyttat.

En av hyresgästerna i huset, som vill vara anonym, instämmer i bilden. Hon såg till att byta lägenheten innan det blev försent, säger hon.

– Jag blev så stressad och besviken när de började prata om ombildning. Så nu flyttar jag, mer eller mindre frivilligt. Och jag är inte ensam, bara på vår gård är det drygt tio tomma lägenheter. Det är så skumt allting, som att de aldrig ger upp med att få folk att köpa.

Svårt att få lån för de som är äldre

Enligt Lars Dahlman är många i huset äldre och har svårt att få lån.

– Nu är de oroliga över om de ska få bo kvar. Det bor också många med utländsk bakgrund här, som inte alltid är så bra på svenska. Då är det inte så lätt att vara kritisk till allt som erbjuds. Den här processen måste stoppas.

"Det har inte gått rätt till, folk har blivit pressade till köp eller skrämmts i väg"

Lars Dahlman, hyresgäst, Hässelby gård

Ordföranden i föreningen, Alexander Grivans, känner inte igen sig i beskrivningen. Han säger att styrelsen har gått runt och ringt på hos hyresgästerna, eftersom pandemin har hindrat dem från att ha möten.

– Då det är en viktig fråga vill vi ju höra från så många som möjligt var de står i det hela. Vi har varit runt och knackat dörr för att vi vill prata med alla. Det finns ett fåtal som känner att de har blivit illa bemötta. Men vi har respekterat de hyresgäster som inte vill vara med om ombildningen och inte stört dem fler gånger efter de tackat nej, säger han.

Han är en av dem som redan från början var positiv till att ombilda när beslutet om vilka områden som var aktuella kom från Stockholms stad 2019. Redan tidigt i processen valde gruppen att ta hjälp från Restate.

– De har varit professionella och hjälpt oss med de saker som vi inte har kunnat lösa själva, säger Alexander Grivans.

Finns pengar att tjäna - men också en baksida

Historiskt sett har många hyresgäster i Sverige tjänat stora pengar på att köpa loss bostäder vid ombildning. Mellan 2016 och 2021 har det ombildats för minst 26,2 miljarder bara i Stockholms län, och [42,6 miljarder i flera hundra affärer i landet enligt analysföretaget Datscha](#). Och ombildningarna har ökat det senaste året.

Men det finns en baksida av köpfesten, kanske särskilt sedan den flyttat till Stockholms ytterområden. De kritiska hyresgästerna i Hässelby är inte ensamma om att hamna i en ofrivillig ombildningskarusell.

Hem & Hyra har granskat flera av de affärer där Restate har varit inblandad. Många hyresgäster vi pratar med påpekar att just äldre med svag ekonomi, och människor med utländsk bakgrund som inte kan språket, hamnar i kläm.

Nedsatt hyra som lockbete

Restate uppges använda flera olika metoder för att påverka boende till köp och få den majoritet som krävs för att en ombildning ska gå igenom.

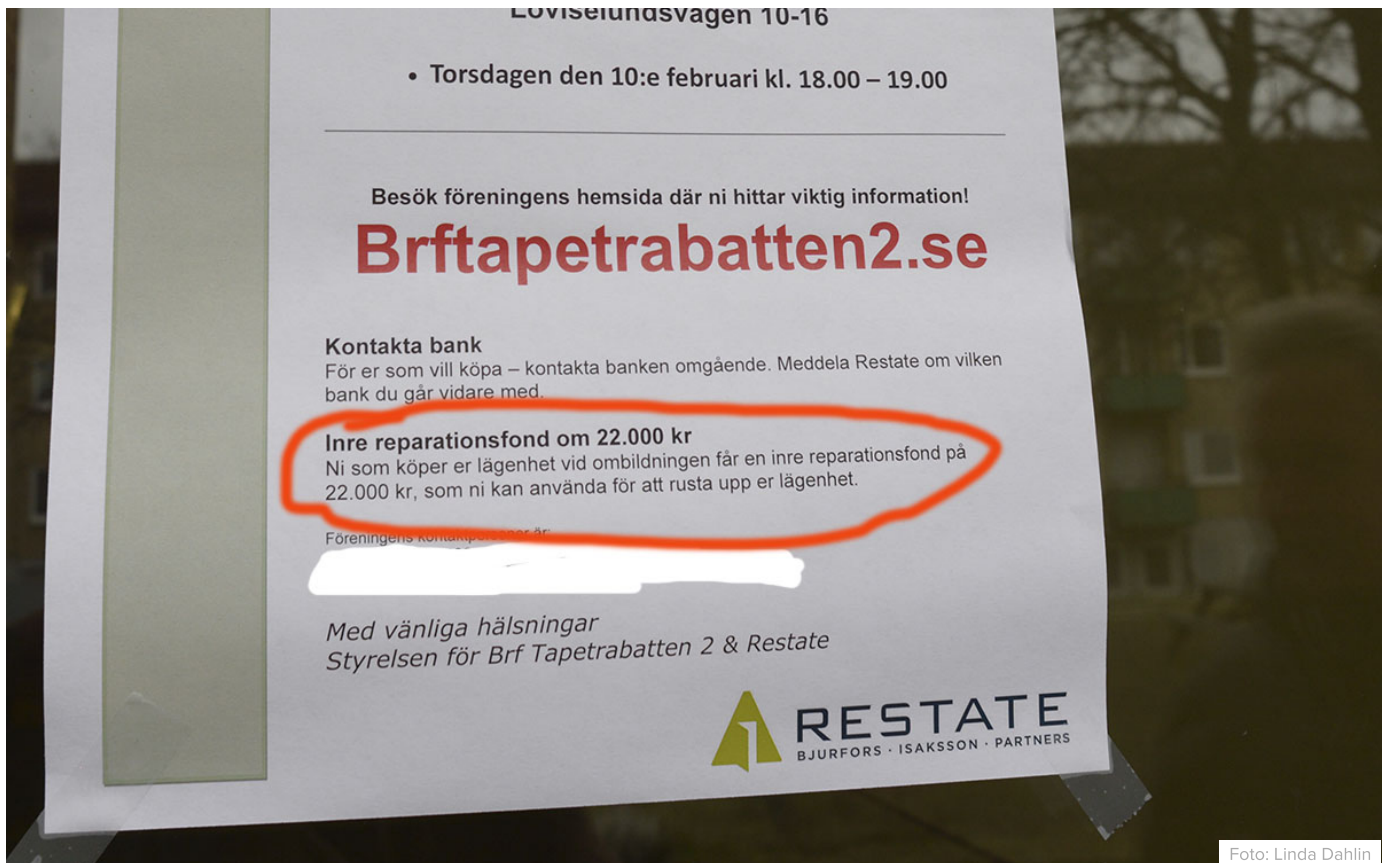
Metod 1: Vi har pratat med hyresgäster som, precis som Anita, vittnar om att de blir utsatta för tjat och påträngande övertalningskampanjer. Flera har känt sig pressade att skriva på fullmakter till köpstämman, eller till och med lurade. En av dem är en ensamstående trebarnsmamma som bor i ett aktuellt [ombildningshus i Järfälla, Hårsta backe](#). Hon sa nej redan från start, men ombildningskonsulten och personer från styrelsen fortsatte att trycka på. En kväll skrev hon till slut på något en styrelsemedlem som ringde på beskrev som en intresseanmälan.

– Det visade sig vara en fullmakt för ett ja på köpstämman, säger kvinnan.

Metod 2: I en förening i Fagersjö i Stockholm – Mätpinnen 1 – lockades både hyresgäster och blivande bostadsrättsägare med att de skulle få halverad avgift, eller hyra, under ett halvår om ombildningen gick igenom. Positivt både för den som ville köpa, och fortsätta hyra, skrev konsulterna till hyresgästerna inför köpstämman:

”... så hoppas vi givetvis att fler tycker att föreningens förvärv av husen är något som känns attraktivt att rösta ja till oavsett om du vill köpa din bostad, vill fortsätta hyra den eller om du ännu inte har bestämt dig.”

Metod 3: I andra hus erbjuds hyresgäster som köper vid ombildning en inre reparationsfond på flera tusen kronor. Hem & Hyra har tidigare berättat om en bostadsrättsförening i Solberga [där hyresgäster erbjöds 25 000 kronor](#) om ombildningen gick igenom. I Anita och Lars förening i Hässelby erbjuds de som köper vid ombildningen 22 000 kronor för att rusta upp lägenheten.



22 000 kronor för att rusta upp lägenheten lockas de hyresgäster som köper sin lägenhet med i Hässelby.

Metod 4: Restate har också ett samarbete med låneinstitutioner som till exempel Bluestep, Nordax och Svea Ekonomi för att erbjuda lån med räntor på uppemot sju procent till hyresgäster med svag ekonomi, skulder eller betalningsanmärkningar.

I Hässelby har Nordax deltagit på möten som Restate och styrelsen i bostadsrättsföreningen bjudit in till.

– De höga räntorna kan leda till Kronofogden, många fattar inte det, säger Anita Gunnerstad.



Foto: Kronofogden

Davor Vuleta, analytiker på Kronofogden och forskare vid Lunds universitet.

Forskaren Davor Vuleta delar Anitas bild. Han jobbar både på rättssociologiska institutionen vid Lunds universitet och med förebyggande arbete på Kronofogden. Enligt honom är det 20 gånger högre risk att hamna hos Kronofogden med de snabbkrediter som till exempel Bluestep eller Nordax erbjuder, än om lånen tas hos vanliga storbanker.

– Det beror framför allt på att de lånar ut pengar till folk som inte har några ekonomiska marginaler och som får nej av en storbank. De här låneinstitutionerna kör med en aggressiv marknadsföring och gör inte alls en lika stor kreditprövning som den storbankerna gör. Vi har människor i våra register som under lång tid endast betalat av de höga räntorna i stället för själva skulden, som bara ökar ännu mer. De hamnar i en negativ spiral, säger Davor Vuleta.

I värsta fall kan man tvingas att sälja bostaden via Kronofogden för att kunna betala av skulderna.

– Det kan hända att bostaden säljs för mindre pengar än själva skulden, och då blir man av med bostaden, men har kvar skulden, säger Davor Vuleta.

Tjänar bara pengar om affären går i lås

En som är kritisk till metoderna Restate använder för att få igenom köpen är Bengt Öhman, jurist på Hyresgästföreningen i Stockholm.

– Konsulterna tjänar bara pengar om affären går i lås, vilket ger en drivkraft till att använda alla till buds stående medel för att få igenom det hela.



Bengt Öhman, jurist på Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Bengt Öhman säger att det inte finns någon som granskar att ombildningar följer lagens alla krav.

– Det finns heller ingen tidsgräns för hur länge en ombildningskonsult kan arbeta för att få igenom en ombildning och samla in de två tredjedelar av ja-rösterna som krävs. En sådan process kan pågå i flera år då hyresgäster befinner sig i ett slags limbo där ingen sköter fastigheten.

Hem & Hyra har, vid sidan av Jan Bjurfors, sökt de lokala ombildningskonsulterna i Hässelby, Järfälla och Fagersjö för att få deras bild. Samtliga hänvisar till Restates vd Patrik Rosén.

Patrik Rosén känner inte igen bilden av att hyresgäster skulle pressas till köp.

– Nej det kan jag inte direkt påstå. Det krävs att två tredjedelar röstar ja vid en ombildning för att föreningen ska få förvärva fastigheten och precis som i andra demokratiska val så är det några som inte får sin åsikt igenom och blir nedröstade och kan känna sig överkörda, säger han.



Foto: Restate/Linda Dahlin

Patrik Rosén, vd för Restate, känner inte igen bilden av att hyresgäster skulle pressas till köp av konsulter.

Patrik Rosén säger att i många ombildningar finns hyresgäster som av olika anledningar väljer att ta ett lån hos Nordax eller annat låneinstitut på grund av att de har en provanställning eller prick hos Kronofogden.

– I slutändan är det privatpersonen som tar beslutet. De här aktörerna upplever vi som seriösa. Bluestep har funnits på marknaden väldigt länge.

Du ser ingen risk med att personer blir skuldsatta?

– Att ta ett privat lån är alltid en form av risk även om du tar det i en storbank, säger Patrik Rosén.

"Den här ombildningen har delat oss i två läger, de som är för och de som är emot"

Anita Gunnerstad, hyresgäst, Hässelby gård

När Hem & Hyra hälsar på hemma hos Anita Gunnerstad i Hässelby närmar sig slutdatumet för att köpet ska gå igenom och föreningen ska få ta över huset. Bland hyresgästerna har det bildats två läger berättar Anita och Lars, de som är för och de som är emot ombildning.

– Det känns som att de blir mer och mer desperata, säger Lars.

”Den sista desperata stöten”

Och det är här, i sluttampen av Restates ombildning, som det dyker upp ytterligare en aktör. Hyresgästerna får ett brev från [Svensk Ombildningsfinans](#), ett företag som erbjuder sig att köpa deras bostad. Brevet riktar sig till dem som kan ha svårt att få lån. Anita erbjuds 300 000 kronor för att bolaget ska få köpa lägenheten, och del av vinsten när den säljs.

Hon ska alltså få pengar för att flytta från sin hyresrätt, men ingen ny bostad.

– Det verkar vara den sista desperata stöten. Men frågan är vart man ska ta vägen? Jag kommer inte att nappa på detta, varför ska jag låta dem tjäna pengar på min lägenhet, säger Anita.



Anita Gunnerstad står emot påtryckningarna. ”Jag tänker bo kvar som hyresgäst”, säger hon.

”Erbjudandet” dimper också ner hos andra hyresgäster i hus som är på väg att ombildas. I Järfälla till exempel, pratar vi med hyresgäster som får likadana brev som Anita och Lars i Hässelby.

Juristen Bengt Öhman ser stora problem med upplägget.

– Man säljer sin lägenhet utan att ha behövt betala för den. Det är inte tillåtet att köpa och sälja hyreskontrakt. Det gör att man kan ifrågasätta den typen av handel, säger han.

1,7 miljarder till allmännyttan

Under 2021 sålde det kommunala bostadsbolaget Armada hyresrätter i Åkersberga till en bostadsrättsförening för 190 miljoner kronor, samt Sigtunahem som sålde hyresrätter för 136 miljoner kronor.

Utöver det sålde Stockholms hem, Svenska Bostäder och Familjebostäder, som är Stockholms stads kommunala bostadsbolag, 805 hyresrätter till bostadsrättsföreningar. Totalt fick de allmännyttiga bolagen i Stockholm in drygt 1,7 miljarder, visar siffror som Hem & Hyra sammanställt.

Ytterligare sex ombildningar med över 700 hyresrätter har kommit långt i ombildningsprocessen i Stockholms stad, i fem fall har det röstats för en ombildning vid en köpstämman, men husen är ännu inte sålda.



Lars Dahlman visar en bild i mobilen över Hässelby slott en sommardag. "Det är som Provence för mig", säger han.

Anita Gunnerstad och Lars Dahlmans hus i Hässelby är en av föreningarna där processen fortfarande pågår.

Anita har bott i huset i 51 år med Svenska Bostäder som hyresvärd. Hyrorna är rimliga tycker hon, för trean betalar hon lite drygt 7 000 kronor i månaden.

– För mig är det en trygghet att bo i allmännyttan. Här morsar vi på varandra och det brukar vara trevlig stämning.

Grannen Lars säger att det inte är klokt hur allt bara handlar om att tjäna pengar. Han vet att flera som vill köpa tänker sälja direkt och flytta vidare om ombildningen går igenom.

– Allt går ut på att köpa och tjäna pengar. Vart tog värdigheten med att faktiskt bo och trivas på en plats vägen? Jag vill bo här i Hässelby Gård. Närheten till Hässelby slott och vattnet, det är som Provence för mig.

Fotnot: Vd Patrik Rosén säger att Restate inte har något samarbete med Svensk Ombildningsfinans. Detsamma säger [Mattias Anderberg, vd för Svensk Ombildningsfinans](#); företaget samarbetar inte med Restate. Följ Hem & Hyra för fler artiklar om båda bolagen framöver.

Fakta: Krävs ingen legitimation

- Det krävs ingen legitimation för att bli ombildningskonsult.
- Det finns ingen utpekad tillsynsmyndighet för ombildningskonsulter som i många fall anlitas vid miljonaffärer.

Fakta: Så mycket har ombildningarna kostat

Så mycket har bostadsrättsföreningarna betalat för ombildningar som Restate har varit inblandade i. I kostnaden ingår även besiktning och intygsgivning och andra kostnader i samband med ombildningar.

Bostadsrättsförening	Föreningen registrerades	Ombildningskostnad i kronor	Antal lägenheter i föreningen
Brf Sjösavägen 11-19	2012	475 000	41
Brf Bäverpälsten	2019	2 475 000	35
Brf Terränglöparen 9	2015	19 500 000	463
Brf Morellpilen	2015	1 750 000	83
Brf Logen i Ör	2015	13 421 875	270
Brf Hagtornet	2016	3 400 000	58
Brf Tryckarket 6	2017	2 250 000	29
Brf Havsörnsvägen 6 och 8	2018	5 125 000	68
Brf Neonet	2018	3 640 000	104
Brf Mätipinnen 1	2019	4 780 000	60
Brf Tungstenen 5	2019	3 827 000	72
Brf Säteritaket	2019	6 600 000	97
Brf Näringsministern	2019	4 812 500	54
Brf Bäverdalen 1	2019	10 621 875	131
Brf Tapetrabatten 2	2019	9 130 000	169
Brf Vallhunden i Rågsved	2019	312 000	57
Brf Fredrik 5	2016	437 500	15

Fakta: Så gjordes granskningen

- Hem & Hyra har begärt ut uppgifter över alla ombildningar i Stockholms län från Bolagsverket från 2010 till och med 2021-10-20.
- Vi sorterade dessa på e-postadresser till de som kallas ”ingivare”, den som lämnat in handlingar för att registrera bostadsrättsföreningens ekonomiska plan hos Bolagsverket.
- Restate visade sig vara den största aktören som anlitas vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Vi har gått igenom alla uppgifter där det finns en e-postadress till Restate.
- Därefter plockade vi ut 58 ärenden som vi tittade närmare på. Det handlar om ombildningar i Vårberg, Jakobsberg, Järva, Bandhagen, Bromma, Sundbyberg, Huddinge, Högdalen, Skogås, Hässelby-Vällingby, Sollentuna, Spånga och även Stockholms innerstad.



Linda Dahlin

lokalredaktör – Stockholm

linda.dahlin@hemhyra.se

010-4591004, 073-8391004



Ida Karlsson

lokalredaktör – Stockholm

ida.karlsson@hemhyra.se

010-4592017

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.