



2018-11-22

## **Interpellation**

till ordförande för Botkyrkabyggen AB, Bo Johansson (S)

### **Framtiden för andelsägarlägenheter**

Botkyrkabyggen är det första och hittills enda allmännyttiga bostadsföretag som introducerat s.k. andelsägarlägenheter. Hittills har 65 hyresgäster på Skarpbrunnsvägen och Odlingsvägen omfattats av omvandlingen. Modellen säljs av Andelsägarbolaget, som har upphovsrätt till metoden och som tar ut en avgift av det bostadsbolag som använder den.

Andelsägarna köper en andel i fastigheten och får genomavtal dispositionsrätt till lägenheten. Andelsägaren svarar själv för allt inre underhåll och betalar därutöver en förvaltningsavgift till Botkyrkabyggen, som ansvarar för allt underhåll utanför lägenheten. Andelen kan säljas vidare på bostadsmarknaden på samma sätt som en bostadsrätt. Konstruktionen innebär att man kan förbigå det villkor som finns för omvandling till bostadsrätt, dvs att minst 2/3 av hyresgästerna måste rösta för en ombildning. De hyresgäster som inte köper en andelsägarlägenhet behåller Botkyrkabyggen som hyresvärd.

Andelsägarlägenheter saknar ett eget lagstöd och dess ställning är juridiskt oklar. Bankerna accepterar inte en andelsägarlägenhet som säkerhet vid bolån. Botkyrkabyggen har därför sålt de första andelsägarlägenheterna till mycket låga priser, jämfört med motsvarande bostadsrätter. Detta är hittills inte prövat i domstol.

Tidningen Göteborgsposten skriver den 28 oktober om hur det kommunala Bostadsbolaget vill erbjuda hyresgästerna att köpa andelsägarlägenheter. Enligt artikeln är det dock osäkert om moderbolaget AB Framtiden kommer att ge sitt godkännande.

Skälet till tveksamheten är den juridiska oklarhet som råder. Docenten i civilrätt vid Uppsala universitet, Erika P Björkdahl, som har studerat modellen med andelsägarlägenheter säger bl.a. följande i artikeln:

”Det är en mycket riskfylld investering.”

”Egentligen är begreppet [andelsägarlägenhet] vilseledande för du blir samägare av en fastighet, men äger inte din lägenhet.”

”Enligt lagen ska alla samägare samtycka till alla åtgärder som vidtas, vilket blir otroligt krångligt om man exempelvis har 30 delägare i samma hus. För att det över huvud taget ska vara görbart skriver man därför ett samägandeavtal där en ägare får all bestämmanderätt, vilket i det här fallet blir det kommunala bostadsbolaget. (...) samägarna avsäger sig allt inflytande i förvaltningen av fastigheten. Man stoppar in pengarna i ett svart hål. Jag skulle aldrig köpa något sådant här.”

”Samägarna har, i egenskap av hyresvärdar enligt hyreslagen, skyldighet att renovera alla lägenheter som fortfarande är hyresrätter. De betalar för hyresgästernas underhåll, samtidigt som de får bekosta underhållet av sin egen lägenhet.”

”I hyreslagen finns skyddsregler och i en bostadsrättsförening har du möjligheter att påverka beslut via demokratiska principer (...) Det här är däremot laglöst land.”

”Om du ska köpa något för en miljon men inte får lån eller har besparingar – hur gör du då? Det här är en perfekt spelplan för svarta pengar från kriminell verksamhet.”

”Man kan faktiskt fråga sig om det här handlar om förtäckt köp av hyresrätter, vilket är straffbelagt.”

”Det är anmärkningsvärt att ett kommunalt bostadsbolag ger sig in i en affär som kan stå i strid med tvingande lagstiftning.”

Mot bakgrund av det juridiskt oklara läget för andelsägarlägenheter och den kraftiga kritik som framförts mot modellen vill jag ställa följande frågor:

1. Hur många av de hittills sålda ägarlägenheterna har sålts vidare och till vilka priser?
2. Vilka priser kommer att gälla vid den planerade fortsatta försäljningen av andelsägarlägenheter (Skarpbrunnsvägen 39–85, Sankt Mikael's väg 2 och Odlingsvägen 20–34) och hur har priset fastställts?
3. Hur säkerställer Botkyrkabyggen att betalningen för ägarlägenheterna inte härrör från kriminell verksamhet?
4. Har Botkyrkabyggen för avsikt att ompröva modellen med andelsägarlägenheter för att säkerställa att lagstiftningen följs och de boendes intressen tas till vara?

Mats Einarsson  
Vänsterpartiet