

Skrivelse till Svenska Bostäder som rör lägenhetsbyten i syfte att möjliggöra ombildning i fastighet där det annars inte är möjligt

Efter bolagets svar på mina muntliga frågor om lägenhetsbyten i samband med ombildningsprocesser under förra styrelsemötet, åtog sig bolaget även att lämna en skriftlig rapport på nästa styrelsemöte. I samband med att jag tackade för svaret aviserade jag att eventuellt inkomma med uppföljande frågor, vilket jag gör i denna skrivelse där jag beskriver bakgrunden för att sätta in frågorna i sitt sammanhang och ser därmed fram emot en utförlig rapport på styrelsemötet den 3 juni.

Bakgrund:

Utifrån att en hyresgäst hos Svenska Bostäder i Rågsved kontaktade V-kansliet ställdes den 28 april några frågor per mejl till bolaget om rutinerna för byten av lägenheter under pågående ombildningsprocesser. Bakgrunden till hyresgästens fråga var information till hyresgästerna om hjälp med lägenhetsbyten för att underlätta ombildning från bostadsrättsföreningens ordförande. Svar från bolaget kom samma dag, med citat av bolagets svar till ombildningskonsulten som frågat för de berörda bostadsrättsföreningarnas räkning:

”Det finns inga hinder för byten mellan dessa fastigheter om det sker på eget initiativ från hyresgästerna. Vi handlägger byten och andra ansökningar fram tills ca 2 veckor innan tillträde. Vi har normalt 6 veckors handläggningstid men prioriterar dessa om de inkommer i rimlig tid. Att vilja delta i en brf-ombildning och att vilja bo kvar i hyresrätt godkänner vi generellt som bytesskäl i dessa ärenden.

OBS! Övriga kriterier måste såklart också uppfyllas för att bytet skall kunna genomföras. Vi kommer inte tumma på våra regler. Du kan hitta mer information om byten här <https://www.svenskabostader.se/hyresgast/nar-du-ska-flytta/byta-bostad/>

OBS 2! Om detta ska göras behöver det ske skyndsamt. Som du kan se ovan tar det tid att hantera bytesansökningar och det kommer inte gå snabbare när väl sommaren är här.”

I mejlsvaret till V-kansliet skrev bolaget också så här:

”Vi kan förtydliga att vi inte står bakom att vi ska underlätta byten mot någons vilja, utan att om hyresgäster frivilligt kan tänka sig att byta och att alla kriterier är uppfyllda så kan vi hjälpa till såsom vi normalt gör i andra ärenden.

Det som vi kan se kan misstolkas i svaret ovan är att vi sagt att vi kan göra prioriteringar och att byten måste ske skyndsamt. Vad gäller prioriteringar är det något vi brukar göra när det gäller byten generellt, och inget som är speciellt för detta specifika fall. Att ärendena måste ske skyndsamt avsåg i detta svar att poängtera att handläggningen kan ta tid och avser inte att vi på något sätt vill ta ställning kring ombildningen eller hur den ska gå till, men vi kan självklart förstå hur detta kan ha misstolkats.”

Frågan togs upp muntligen av undertecknad på styrelsemötet den 29 april. Ytterligare en fråga mejlades, nämligen om eventuella lägenhetsbyten för att möjliggöra ombildning anses vara tillräckliga skäl för förlängning av betänketiden. Det muntliga svaret på sammanträdet var att man inte ställer jättemycket frågor om varför betänketiden begärs förlängd.

I det aktuella fallet i Rågsved har hyresgästen som kontaktat V-kansliet uppfattat det som tydligt att intresset för ombildning inte är tillräckligt i den berörda fastigheten, och att bostadsrättsföreningen med en förlängd betänketid försöker vinna tid för att genom olika slags lägenhetsbyten uppnå tillräcklig majoritet för en ombildning. Hyresgästen anser att den närbelägna fastigheten inom bolagets bestånd, som också har erbjudande om ombildning, har betydligt sämre läge och har svårt att tro att någon hyresgäst i hans fastighet, som exempelvis har balkonger mot skogen, skulle vilja byta såvida de inte får något mera för besväret.

Frågor:

1. Hur kommer det sig att uppföljande frågor om motivet inte ställs vid begäran om förlängd betänketid i de enskilda fallen, då koncernstyrelsens beslut om möjlighet till förlängning av betänketiden motiverades just med att restriktionerna och rekommendationerna med anledning av Covidpandemin förlängt föreningarnas processer inför ett ställningstagande om ett eventuellt förvärv?
2. Är det verkligen i enlighet med intentionerna för ombildning, så som de uttrycks i styr-och beslutsdokumenten, att en förlängning av betänketiden i de enskilda fallen ska bifallas av bolagen för att möjliggöra ombildning i fastighet där det inte finns majoritet för detta hos de befintliga hyresgästerna som i första hand önskar bo kvar med allmännyttig hyresvärd?
3. Är bolaget berett att med särskild noggrannhet granska de förfrågningar om lägenhetsbyten som inkommer och berör fastigheter som är under ombildning, i syfte att säkerställa att allt går rätt till och att inga ekonomiska ersättningar för bytet utgår?

Maria Hannäs (V)