

Bostadsrättsförening i Malmö räddas undan exekutiv auktion

Bostadsrätterna kan bli kommunal allmännyttas Kronofogdens ultimatum att sälja till högstbjudande fick de boende i Kinesiska muren i Malmö att rösta för försäljning till kommunala bostadsbolaget MKB. Prislappen: 80 miljoner.

Johan Hellekant
johan.hellekant@svd.se

Planen har varit att Kronofogden nästa vecka ska sälja ett helt bostadsrättshus – om de boende inte dessförinnan hittar en lösning. Men på torsdagskvällen röstade förtvivlade bostadsrättsägare som riskerat att förlora alla sina pengar för ett bud från MKB, Malmö kommunala bostäder.

Advokaten Alexandra Westerlund som företrädde den förening som är på obestånd i Rosengård, uppger till SvD att förhandlingar pågick in i det sista.

– Styrelsen har under en längre tid arbetat intensivt med att försöka få fram alternativa lösningar. En frivillig försäljning av fastigheten har då varit en av de möjligheter som undersökts, säger hon.

MKB bekräftar sitt bud på den konkursmässiga bostadsrättsföreningen.

– Det stämmer. Det är en affärsmässig bedömning bakom budet, säger Margaretha Söderström, kommunikationschef vid MKB.

MKB utfäster sig att åtgärda värme- och ventilationssystem, upprätta underhållsplan och rusta området för social hållbarhet

samtidigt som budet uppges täcka föreningens skulder och lite till.

Det är Handelsbanken som har vänt sig till Kronofogden för att kräva in sin pant i föreningens fastighet. Kristina Alexis, kronofogde i Malmö, berättade tidigare i veckan för SvD att det går att avbryta tvångsförsäljningen och att Handelsbanken då kan bli avgörande.



Det är en affärsmässig bedömning bakom budet.

Margaretha Söderström,
kommunikationschef vid MKB.

– För att vi ska ställa in kan Handelsbanken antingen återkalla sin försäljningsbegäran eller vara med på att föreningen begär ett anstånd genom en ansökan som Kronofogden i så fall prövar, säger hon.

Det mesta talar nu för att den exekutiva auktionen den 28 september ställs in. Enligt föreningen bjuder MKB cirka 80 miljoner kronor – mer än Kronofogdens värdering på 70 miljoner men mindre än Skatteverkets fastighetstaxering på 100 miljoner – för hela fastigheten med 79 lägenheter.

Styrelsen uppger till Aftonbladet att budet täcker skulderna

och räcker till viss kompensation, i storleksordningen 5000 kronor per kvadratmeter, till de bostadsrättshavare som enligt förslaget blir MKB:s nya hyresgäster. De boende får i snitt får tillbaka mer än hälften av sina pengar, enligt nyhetsbyrån TT.

Som SvD berättat är det drygt tio år efter ombildningen av 1970-talets stora hyreshus i Rosengård till bostadsrätter som grava problem kommer upp till ytan. Den aktuella föreningen är en av tre i den så kallade "Kinesiska muren" och har en längre tid varit på obestånd. Till bakgrunden hör att aktörerna bakom ombildningen – kopplade till bolag med säte på Östermalm i Stockholm – aldrig släppte sin röstmajoritet till de fysiska föreningsmedlemmarna och under årens lopp vansköttes fastigheterna.

Sedan en tid har dock föreningens fysiska medlemmar kunnat ta makten.

– Två bolag äger fortfarande 34 av lägenheterna i föreningen, men de är för närvarande inte röstberättigade eftersom de inte på korrekt sätt betalat avgifter till föreningen för sina lägenheter, förklarar advokaten Alexandra Westerlund.

Samtidigt som föreningen kämpar för att slippa exekutiv auktion, kvarstår frågan om hur mäklare i Malmö kunde sälja objekt i en så krisdrabbad förening utan att det fanns aktuella årsredovisningar.

Vid Mäklarsamfundet är Björn Wellhagen vd. Han resonerar att "det inte är mäklarnas uppgift att ta fram en årsredovisning, men att mäklare ska uppmärksamma kunderna på att det borde finnas en senare årsredovisning om den är gammal".

Är det alltså fritt fram att sälja bostadsrätter även i riktigt dåliga föreningar om mäklaren bara nämner att det borde ha funnits en senare årsredovisning?

– Ja, det finns inget hinder, men man ska göra spekulanten uppmärksam på att det kan finnas en hund begraven, säger Björn Wellhagen.

Enligt SvD:s genomgång har flera flyttat in i föreningen först på senare år. Många kan ha gjort synnerligen dåliga bostadsaffärer. När det nu blir ombildning till hyresrätter blir det högre månadskostnad och de boende har fortfarande sina bolån kvar.

Klart är att Fastighetsmäklarinspektionen har drivit en rad fall för att etablera en tydligare mäklarpraxis efter skandalerna i Kinesiska muren.

De granskade mäklarna som sålt i den aktuella föreningen, Bf Taxeringsrevisor 2, har i efterhand fått varningar. Mäklarkedjan Erik Olsson som sålde två bostadsrätter den 24 och 25 mars 2019 då den senaste årsredovisningen gällde 2016, accepterar dock inte en varning som påföljd och har överklagat till Kammarrätten. ■



Fastigheten Kinesiska muren på Thomsons väg på Rosengård i Malmö. Foto: Johan Nilsson/TT