

Staten har vilselett oss

Det är ett klart avtalsbrott av staten att ensidigt och i efterhand riva upp räntegarantier till ny- och ombyggnader, skriver Gunnar Akner.

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet på Kungsholmen i Stockholm lät genomföra en omfattande ombyggnad av sin fastighet under åren 1989–1991.

Projektet finansierades via bostadslån med statligt garanterad ränta. Lånen utbetalades 1991 med villkor om en garanterad utgångsränta om 3,4 procent och en garanterad upptrappningstakt med 0,25 procentenheter årligen.

Under projektet höll föreningen totalt åtta medlemsstämmor där finansieringen av ombyggnaden dominerade dagordningen. Stämmans beslut att låta bygga om huset baserades helt på de av styrelsen redovisade finansiella förutsättningarna för projektet.

Styrelsen baserade i sin tur sina uppgifter på officiell information från länsmyndigheterna. Där fanns inga som helst reservationer om att den garanterade räntan kunde komma att förändras, dvs att den garanterade räntan inte var garanterad.

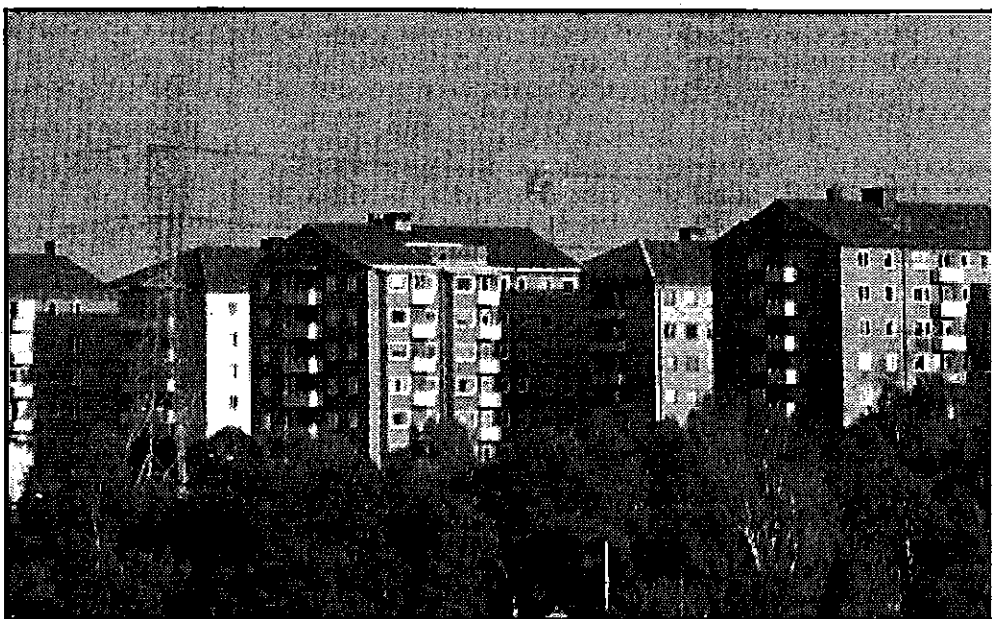
R

Under 1993 förändrade länsmyndigheterna efter riksdagsbeslut den garanterade räntan på två olika sätt: dels höjdes upptrappningstakten till 0,375 procentenheter årligen, dels gjordes en "engångsupptrappning" med 0,3 procentenheter, trots att två statliga utredningar avrått från att förändra villkoren för det "befintliga beståndet", dvs redan ny- eller ombyggda fastigheter.

För åren 1994–1996 har riksdagen beslutat om en fortsatt stegvis höjning av den garanterade räntan i samma storleksordning som för 1993. Det har även diskuterats att alla s k räntesubventioner till bostadsändamål skall vara avvecklade till sekelskiftet.

Föreningen uppfattar den statliga garantin för räntor på bostadslån som jämbördig med andra lagreglerade statliga garantier. Giltigheten av dessa garantier är avgörande för funktionen för respektive marknad.

De nyligen beslutade statliga garantierna



Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet på Kungsholmen i Stockholm har stämt staten inför marknadsdomstolen. Huvudförhandlingen äger rum den 6 september. (Husen på bilden tillhör inte brf Fågelbärsträdet.)

till SBAB (Statens Bostadsfinansierings AB) är en god illustration till den aktuella orimliga hanteringen av begreppet "statliga garantier":

SBAB redovisade under 1993 kreditförluster uppgående till 1,5 miljarder kronor beträffande myndighetsbeslutade krediter, i betydande grad förorsakade av statens avtalsbrott att förändra den statliga garanterade räntan för ett stort antal fastighetsägare under 1993. Denna enorma förlust ledde till att riksdagen den 1 juni 1994 beslutade att inrätta en ny statlig garanti för att säkerställa kapitaltäckningen inom SBAB.

R

I klartext innebär detta en paradox: Ett avtalsstridigt borttagande av en statlig garanti till fastighetsägare bidrar i betydande grad till behov att införa en ny statlig garanti för att säkra ställningen hos innehavare av SBAB:s aktier och obligationer. Inga argument har redovisats avseende varför statliga garantier till den senare gruppen skall prioriteras framför motsvarande garantier till den första.

Föreningen hävdar att det föreligger ett civiltätligt bindande trepartsavtal mellan en låntagare (fastighetsägaren) och två långgivare (länsmyndigheten och kreditinstitutet).

Staten har gjort sig skyldig till avtalsbrott genom att ensidigt och i efterhand förändra förutsättningarna för föreningsstämmans beslut att genomföra projektet.

Länsmyndigheten försöker hävda att det endast föreligger ett ensidigt gynnande av fastighetsägaren i form av statliga "räntebidrag" och att dessa kan ändras om så bedöms nödvändigt. Detta är dock en missuppfattning av avtalsförhållandet: Det avgörande avtalsvillkoret gäller den garanterade räntan. Staten har däremot rätt att förändra subventionsräntan, vilket påverkar storleken av räntebidraget och därmed statens kostnader för att uppfylla avtalet. Det är således direkt vilseledande att jämställa "räntebidraget" med egentliga bidragsformer, till exempel bostadsbidrag och barnbidrag.

Enligt Svensk Uppslagsbok från 1949 betyder ordet *garanti* "förbindelse att upprätthålla avtal o.d., säkerhet, borgen, trygghet". Själva användandet av ordet garanti som avtalsvillkor innebär en oåterkallbar förbindelse. Därmed kan vi undvara den absurda diskussionen över huruvida statliga garantier verkligen är garanterade.

GUNNAR AKNER

styrelseordförande, brf Fågelbärsträdet