

Får staten bryta ingångna avtal?

Brf Fågelbärsträdet lät under åren 1990-91 restaurera sin fastighet Markehuset på Kungsholmen i Stockholm. Finansieringen klarades genom statliga bostadslån till garanterad ränta på både det statliga bostadslånet och bottenlånet. Garantin avsåg såväl utgångsräntan 3,4 procent som upptrappningstakten med 0,25 procentenheter per år.

I föreningens fall gällde det en byggnadsminnesklassad fastighet, vilket krävde att restaureringen genomfördes med "hög kulturhistorisk ambitionsnivå". Av den totala ombyggnadskostnaden på 16 miljoner kr uppgick den redovisade antikvariska merkostnaden till 27 procent eller drygt 4 miljoner kr.

Staten bröt ensidigt låneavtalet 1993 och höjde både räntenivån och upptrappningstakten, vilket innebar att räntan ökade snabbare från en högre nivå. Föreningens kostnader ökade följaktligen kraftigt och har sedan dess tagit merparten av det planerade amorteringsutrymmet i anspråk.

Vår bostadsrättsförening är en av flera tusen föreningar som drabbats av statens avtalsbrott att ensidigt höja den garanterade räntan på bostadslån. Statens företrädare anser att staten ensidigt har rätt att bryta avtalade garantier om ränta på bostadslån.

Oförutsedda kostnader

Under projektets gång ägnades mycket av de åtta föreningsstämmorna åt risken för oförutsedda kostnader för ändrings- och tillägsarbeten utöver upphandlade entreprenader. Inte vid något tillfälle ifrågasattes dock de statliga räntegarantierna - medlemmarna uppfattade staten som en pålitlig avtalspart. I Bostadsstyrelsens och sedermera BoVerkets officiella låneinformation fanns inga som helst reservationer för att staten ansåg att den garanterade räntan inte alls var garanterad utan att den när och hur som helst ensidigt kunde ändras.

Inte ens när man i efterhand och med kännedom om statens uppfattning läser informationsmaterialet går det att uppfatta att garantin ej var avsedd som garanti. Det är uppenbart att föreningsstämman aldrig hade kunnat godkänna ombyggnadsplanerna om



Gunnar Akner
överläkare i geriatrik,
Karolinska sjukhuset
ordförande i
brf Fågelbärsträdet

"Vår process reser flera centrala frågor angående det rättsliga förhållandet mellan medborgare och förtroendevalda."

det funnits misstankar att staten i efterhand kunde ta bort räntegarantierna. Särskilt beklämmande är det att staten vidgår att det föreligger ett civilrättsligt låneavtal men hävdar att räntevillkoren inte ingår i avtalet (!).

Fastighetsägarens förmåga att åta sig en omfattande, detaljreglerad kravspecifikation för ny- eller ombyggnad är helt och hållet kopplad till den långsiktiga räntekostnaden. Låneavtal kom till stånd endast därför att staten (långgivare) och fastighetsägare (låntagare) avtalade om ömsesidiga åtaganden: staten kunde styra byggproduktionen i politiskt önskad riktning och erbjöd som motprestation

en långsiktigt garanterad räntekostnadsutveckling. Staten är därför inte trovärdig när man hävdar att låneavtalen inte inkluderade den garanterade räntan.

Föreningen vann en enhällig seger i Marknadsdomstolen (MD) i oktober 1994. Domen fastställde att staten var näringsidkare på detta område och att det förelåg ett civilrättsligt låneavtal. För att förhindra en fortsatt obeständsutveckling på bostadsmarknaden försökte föreningen få till stånd en juridiskt acceptabel förlikningsöverenskommelse. Drygt 270 bostadsrättsföreningar landet runt skrev på föreningens upprop om en snabb förhandling med regeringen utgående från MD:s dom. Både regeringen och sedermera bostadsminister Jörgen Andersson avsåg tyvärr vår begäran om sammanträffande.

Återstod den rättsliga vägen

Därmed återstod endast den rättsliga vägen. Under 1995 bildades ett försäkringskonsortium med 36 bostadsrättsföreningar och i december 1995 stämde vi staten för avtalsbrott inför Stockholms tingsrätt. Efter ca två och ett halvt år, många skriftväxlingar och huvudförhandling ogillade tingsrätten i mars 1998 vår talan. Enligt föreningens mening är tingsrättens dom orimligt ensidig och gör inga försök att problematisera situationen. Vi överklagade därför domen till Svea hovrätt.

Statliga garantier förekommer inom flera olika lagstiftningar. Som exempel kan nämnas Riksgäldskontorets upplåningsverksamhet, Exportkreditnämndens exportstöd eller Bostads-kreditnämndens långivargarantier. Hur skulle det t ex gå med Sveriges kreditvärdighet om det blev känt att staten anser sig ensidigt kunna bryta riksgäldens garantier för utlandsupplåningen? Hur kan staten betrakta dessa garantier som oantastliga medan motsvarande garantier på bostadslån anses som ensidigt ändringsbara? Om staten beslutade sig för att bryta sina garantier, varför skedde detta bara på bostadslån och inte på övriga garantier?

Det statliga avtalsbrottet har i hög grad bidragit till den omfattande obeständsutvecklingen som pågår med ökande styrka inom hela bostadssektorn. År 1998 var ett nytt tragiskt re-

kordår för antalet konkurser i bostadsrättsföreningar, 204 stycken.

För att undvika att tiotals procent av alla föreningar går i konkurs har staten medverkat till finansiella sk rekonstruktioner. Detta innebär att långgivare (stat + låneinstitut) och låntagare förhandlar fram sekretessbelagda trepartsöverenskommelser som består av en växlande mix av skuldnedskrivning, räntereduktion och förlängd amorteringstid. Flera tusen föreningar har på detta sätt tvingats till "rekonstruktion" för att undvika konkurs. På senare tid har även konkursmässiga kommunala fastighetsbolag tvingats till dylika rekonstruktioner på statens bekostnad.

Hela denna miljardkarusell sker utan offentlig kostnadsredovisning. Vi har vid flera tillfällen hemställt hos bl a Riksrevisionsverket att göra en sammanställning av statens kostnader, men RRV har avböjt.

Det är outgrundligt varför staten valt att lösa den till stor del självförvållade ekonomiska bostadskrisen med hemliga ad hoc-överenskommelser. Det enda rimliga hade varit att man erkänt sitt avtalsbrott och återgått till de ursprungliga låneavtalen som vilade på sunda och av flera statliga instanser granskade och godkända kalkyler. Byggprojekten blev ju riskprojekt först när staten ensidigt bröt låneavtalen och ändrade på premisserna.

Reser centrala frågor

Vår process reser flera centrala frågor angående det rättsliga förhållandet mellan medborgare och förtroendevalda: Får politiker handskas hur som helst med ord och t ex godtyckligt göra om en "garanti" till en "icke-garanti"? Får politiker vilseleda medborgare att inteckna sin ekonomiska framtid i avtalsförhållanden med staten och senare ensidigt bryta dessa avtal med fatala konsekvenser för många människor?

Huvudförhandling i Svea hovrätt äger rum 19-20 april. Vi hoppas och tror att hovrätten har ambitionen att göra en öppen och förutsättningslös granskning. Vi anser att domstolen kraftfullt bör ta avstånd från statligt vilseledande och efterhandskonstruktioner och fastställa den rimliga slutsatsen att en garanti är en garanti.