



Foto: Lotta Frithiof

Stämmer staten. Bostadsrättsföreningen Flygarens ordförande Per Nilsson är optimistisk inför den förestående processen mot staten. Här tillsammans med sin sjuårige son Linus.

UNT 96 02 19

”Fel minska räntesubventionerna”

Bostadsrättsföreningar i rättegång mot staten

Flygaren i Norrtälje är en av flera bostadsrättsföreningar i landet som tillsammans stämmer staten. Stämningen gäller de minskade räntesubventionerna och hittills har de fått rätt i marknadsdomstolen.

– Jag är optimistisk, säger Per Nilsson, ordförande i bostadsrättsföreningen Flygaren i Norrtälje.

– Vi måste få rätt. Det enhälliga beslutet i marknadsdomstolen ser jag som en halv seger.

Det är 36 svenska bostadsrättsföreningar, varav en handfull uppländska, som gått samman. De anser att staten gjort sig skyldig till avtalsbrott, när den förändrade villkoren för räntan som föreningarna garanterats när de tog sina lån.

Försämringen av den statliga räntesubventionen är procentuell och drabbar värst de föreningar som har stora lån.

Ökade kostnader

För Norrtäljeföreningens del innebär den minskade räntesubventionen drygt 100 000 kronor i fördyrning per år.

Samtidigt har föreningen också fått ökade kostnader på grund av högre taxeringsvärde och höjd fastighetskatt plus att banken krävde högre ränta när lånet ställdes om.

Det var en enhällig styrelse i Flygaren som bestämde sig för att ställa sig bakom stämningen mot staten.

– Föreningen är inte på obestånd, säger Per Nilsson.

– Att vi gick med gäller snara-

re principen att staten inte ska kunna bryta mot ingångna avtal. Räntan kan inte anses som garanterad om den ändras.

Och en dom i marknadsdomstolen i oktober 1994 slår fast att föreningarna har rätt. Staten har bl a varit vilseledande och får inte längre använda orden garanterad ränta om den ränta som avses kan komma att förändras.

Boverket, som företräder staten, har begärt resning av marknadsdomstolens dom. Men Högsta domstolen sa nej till ansökan om resning.

I mitten av december 1995 lämnade därför de 36 föreningarna in sin stämningsansökan till Stockholms tingsrätt.

Efter detta har staten begärt uppskov till slutet av mars. Först någon gång därefter kan den egentliga rättegången starta.

Pilotfall

Det fall som provas rättsligt är bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet i Stockholm. Föreningen är också initiativtagare till processen.

För att klara av en process ekonomiskt sett skaffade man sig stöd hos andra föreningar. Bakom dem står också respektive försäkringsbolag.

Fågelbärsträdet restaurerade sitt byggnadsminnesmärkta hus och tog ett lån på 16 miljoner kronor.

Försämringen av räntesubventionerna innebär för den föreningen ökade kostnader på 900 000 kronor under en tioårsperiod.

– En garanti är en garanti, det säger sunt förnuft, anser Fågel-

bärsträdets Gunnar Akner, som är ordförande för det förtroende-råd som driver processen.

– Man kan jämföra med det avtal som en bilköpare ingår. Det kan inte ändras efter några år.

Akner anser att den garanterade räntans förändring är en fara för demokratin och för rättssamhället.

Fler i konkurs

Fler föreningar kan bli konkursmässiga. Hittills under 1990-talet har 180 bostadsrättsföreningar gått i konkurs. Nu pågår rekonstruktioner av cirka 1 200 konkursmässiga bostadsrättsföreningar.

– Individuella uppgörelser görs mellan föreningarna och långivarna och dessa hålls hemliga, säger Gunnar Akner.

De ekonomiska avtalsvillkoren för föreningarna blir olika

och en förening vet inte vad grannföreningar får för villkor.

– Kostnaderna för de pågående rekonstruktionerna skall enligt uppgift bli omkring 10–12 miljarder kronor och det är pengar som staten och andra låntagare delvis får betala, säger Gunnar Akner.

Juridik, inte politik

Statspensionärens rättsliga seger över staten glädjer honom. Han ser det som bevis för att politikerna här överträtt sina befogenheter.

– I de här fallen handlar det inte om politik, utan om juridik.

Om Fågelbärsträdet får rätt i domstolen kan den prejudice-rande domen innebära att landets övriga 18 000 bostadsrättsföreningar kan göra anspråk på att den ursprungliga garanterade räntan ska gälla.

LOTTA FRITHIOF