

"Bostadsrättsakuten" föds ur statens eget avtalsbrott

Statens nedtrappning av räntesubventionerna kan framkalla en konkursvåg bland landets bostadsrättsföreningar, skriver Gunnar Akner och varnar för att staten kan tvingas öppna en "bostadsrättsakut".

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet har stämt staten inför Marknadsdomstolen på grund av att staten ensidigt och i efterhand ändrat i gällande avtal med föreningen om bostadslån med garanterad ränteutveckling.

Marknadsdomstolens enhälliga dom kom 10 oktober 1994 och innebär att a) länsbostadsnämnden i detta fall är att betrakta som näringsidkare; b) ett civilrättsligt avtalsförhållande råder mellan parterna; c) staten förfarit vilseledande i sin marknadsföring av bostadslån.

Dagen efter domen skrev föreningen ett öppet brev till styrelserna för de fyra stora bostadsorganisationerna HSB, Riksborgen, SBC och Sveriges Fastighetsägareförbund där vi föreslog en gemensam uppvaktning av bostadsministern med förslag till en förlikningsöverenskommelse med staten.

Alla fyra organisationerna har skriftligen avböjt en uppvaktning. HSB, Riksborgen och SBC framhärdar i sin inställning att frågan är politisk och därför bör hanteras politiskt. Föreningen anser i stället att detta är en typisk civilrättslig avtalsfråga som bör hanteras juridiskt.

Föreningen tillskrev samtidigt även Boverket och lade fram två konkreta förslag till förlikningsöverenskommelse. Boverket meddelade i brev till föreningen 29 november att verket ansökt om resning hos Högsta Domstolen och yrkat att Marknadsdomstolens

dom skall undanröjas (!).

Marknadsdomstolen, en specialdomstol och landets högsta juridiska instans för bl a marknadslagstiftningsbedömningar, har under ett år noga övervägt parternas skriftliga och muntliga ståndpunkter. Efter prövning mot gällande rättspraxis har man fällt en enhällig dom där det bl a sägs:

"Uttrycket 'garanterad ränta' måste anses innebära en utfästelse om att den räntesats som är angiven inte kommer att höjas. Formuleringen är otvivelaktigt ägnat att av en låntagare uppfattas som en sådan utfästelse."

Denna skrivning i domskälen innebär ett starkt stöd för föreningens inställning.

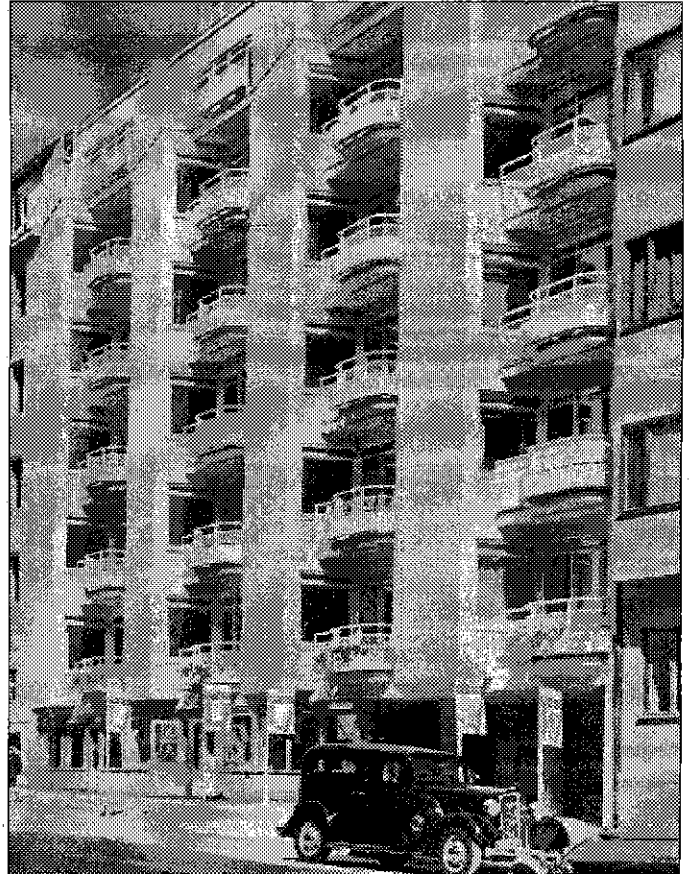
Boverket hävdar bl a att information om bostadslån inte utgör marknadsföring och att "det är orimligt att en ren information om innehållet i en författningsbestämmelse betraktas som vilseledande".

Enligt föreningens mening är det både beklämmande och anmärkningsvärt att Boverket ännu inte insett att det är just detta som är kärnan i hela problematiken kring den garanterade räntan:

Bostadsfinansieringsförordningen är entydig. Myndigheternas officiella informations-skrift, som baseras på denna förordning, är ännu tydligare och anger till och med ett 10-årigt räkneexempel på hur den garanterade ränteutvecklingen kommer att ske - en garanti är en garanti, en bindande utfästelse, en borgenförbindelse.

Problemet består i att staten (läs: politikerna) anser sig ha rätt att när som helst och av vilka skäl som helst ändra denna garanterade ränteutveckling, utan att detta varken har stöd i lagstiftningen eller i officiella informations-skrifter. Det vilseledande momentet består således i att politikerna inte informerat låntagarna av bostadslån om denna sin missuppfattning.

Föreningen anser att Marknadsdomstolens dom måste föran-



Gunnar Akner, ordförande i bostadsföreningen Fågelbärsträdet (bilden), varnar för att staten kan tvingas öppna en "bostadsrättsakut" till följd av statens nedtrappning av räntesubventionerna.

leda akuta åtgärder i syfte att förhindra fortsatta konkurser inom bostadsrättsrörelsen och fortsatta kreditförluster hos SBAB och bottenlåneinstitutet.

Eftersom bostadsorganisationerna enligt ovan är negativa, har föreningen på egen hand sökt stöd för en framställan till regeringen. Föreningen inlämnade den 8 december en framställan till regeringen om en snabb juridiskt acceptabel uppgörelse som på ett rimligt sätt tillgodoser bostadsrättsföreningars och bostadsrättshavares avtalsenliga intressen.

Vi anhåller om tid för uppvaktning av företrädare för regeringen före julhelgen. Framställan har undertecknats av (hittills) 209 bostadsrättsföreningar runt om i landet.

Alla bostadsrättsföreningar är välkomna att kontakta undertecknad och stödja föreningens handläggning av denna fråga, som för många föreningar och enskilda människor är av avgörande ekonomisk betydelse.

GUNNAR AKNER

Ordf brf Fågelbärsträdet

ombud i denna fråga för (hittills) 209 bostadsrättsföreningar runt om i landet