

# 36 föreningar stämmer staten



**B**rf Fågelbärsträdet på Kungsholmen i Stockholm, med ordföranden **Gunnar Akner** som drivande kraft, stämde i december förra året svenska staten för att tvinga fram hållbarhet i avtalade lånevillkor.

Senast den 20 mars ska staten svara på stämningen i Stockholms tingsrätt.

## Vann i MD

Staten riskerar att bli fälld till marken än en gång, likt jätten Goliat av den lille Davids välriktade sten. Det blir i så fall andra gången Fågelbärsträdet lyckas med den bedriften, efter att tidigare ha vunnit i i marknadsdomstolen.

Bakom stämningen står 36 föreningar i ett försäkringskonsortium från olika delar av landet.

- Vi använder våra rättsförsäkringar för att betala kostnaderna, förklarar Akner, som till vardags är läkare vid Karolinska sjukhuset.

## Stor förlust

- Det är vår skyldighet att driva denna process. Det står i föreningens stadgar att vi ska värna om medlemmarnas ekonomi, säger Akner med stark övertygelse.

Han och husets övriga 49 bostadsrätthavare blev förbannade när staten 1993 ensidigt frångick de garanterade och avtalade lånevillkoren med föreningen, genom att höja den s.k. garanterade räntan.

Avtalsbrottet innebär förluster på 900.000 kronor under tio år för föreningen.

Fågelbärsträdet hade tagit ett lån på 16 miljoner kr för att renovera sitt kulturminnesmärkta hus från 1935.

Fastigheten var ett av Europas första kollektivhus, med daghem och restaurang som kunde leverera mat till varje våning via mathiss, planerat av bl.a. Alva Myrdal.

I huset frodades den tidens radikala idéer, och det blev en symbol för progressiva samhällsvisioner. Motståndare kallade det för "en rysk import som skapade anstaltsbarn".

## Kontrakt

Föreningen resonerade som att det fanns ett civilrättsligt bin-

*- Situationen är närmast absurd. Först bryter staten låneavtalen och går sen in med 10-12 miljarder kronor för att rekonstruera konkursdrabbade eller ekonomiskt utsatta föreningar, säger Gunnar Akner, ordförande i brf Fågelbärsträdet som stämt staten för avtalsbrott med stöd av 35 andra bostadsrättsföreningar.*

dande kontrakt mellan dem och staten, som agerade som näringsidkare.

- Instituitioner som länsbostadsnämnden och SBAB handlar ju både som näringsidkare och förvaltande myndighet, men det vill de inte erkänna. De säger att de bara är myndigheter, konstaterar Akner.

När t.ex. riksgäldskontoret agerar på marknaden och ger ut obligationer, garanteras de av staten genom särskilda lagregler. Det vore orimligt och förödande för Sveriges trovärdighet, om dessa garantier ändrades i efterhand. Lika orimligt är det att ändra garantierna för redan utbetalade bostadslån, menar han.

## Marknaden

Låneavtalet innebär därför, att staten inte har rätt att ändra den garanterade räntan. Fågelbärsträdets avtal har t.ex. en garanterad räntenivå på 3,4 procent, och en årlig - likaså garanterad - höjningstakt på 0,25 procent, som täcker hela 95 procent av lånet. Vill staten minska sina egna kostnader får den försöka sänka räntorna på marknaden istället, anser föreningen.

Men staten har hänvisat till paragraf 45 i förordningen för ombyggnadskån, och tagit den som intäkt för att den har rätt att ändra räntan och villkoren efter behag.

"Låntagaren är skyldig godta de förändringar ifråga om räntebidrag som regeringen föreskriver", heter det.

En liknande formulering finns i bostadsfinansieringsförordningens 43 paragraf.

## Brännmärkt

Men statens handlande strider inte desto mindre mot själva grundlagen, hävdar Fågelbärsträdet. Riksdagen får inte ingripa i "konkreta rättsförhållanden", t.ex. ett gällande avtal.

Och föreningen vann också första rondan, i marknadsdomstolen, mot allas förmodan. Domen gick ut på att staten använt sig av vilseledande marknadsföring genom beteckningen "garanterad ränta".

- Statens agerande brännmärktes, påpekar Akner.

Men striden var bara förd halvvägs! Nu gäller det också att få staten att respektera avtalet och återställa villkoren till de ursprungliga.

## Bara politik

- Vi skrev till styrelserna för SBC, HSB, Riksbyggen o. Fastighetsägareförbundet och bad dem ställa sig bakom oss i en uppvakning av regeringen, men de ville inte vara med.

- De tyckte att det här är ett politiskt problem som det finns politiska lösningar på.

- Troligen är de rädda om sina egna kontakter, och tror sig kunna påverka besluten genom uppvakningar och att sitta med i utredningar istället för att driva principerna.

-Hela marknaden är genom politiserad, säger Akner.

Han lyckades istället få med sig 275 föreningar bakom uppvakningen, men bostadsministern och regeringen viftade bort argumenten.

- Jörgen Andersson sa att staten har rätt att ändra villkoren när som helst och ville inte göra något åt saken, konstaterar Akner.

## Stämning

Kvar fanns bara alternativet att stämna staten civilrättsligt, och i det läget bildades försäkringskonsortiet.

Gunnar Akner tycker att situationen är orimlig och absurd. Staten bryter låneavtalen, men tvingas därefter gå in med färskna pengar för att rekonstruera utsatta föreningar som antingen redan gått i konkurs, eller har stora, ekonomiska svårigheter.

- Staten planerar för konkurser! Man får inte ruinera folk i efterhand på detta sätt. För oss som bor i centrala områden hålls priserna uppe och vi kan klara oss. Men ute i landet är marginalerna mindre.

- Vanliga människor kan inte hämta in kanske 300.000 kronor vid en konkurs, eller sedan de tvingats lämna tillbaka sin bostadsrätt. Då blir Loket enda räddningen! säger Akner.

Cirka en procent av alla bostadsrättsföreningar har gått i konkurs, sju procent - cirka 1200 - har rekonstruerats och ytterligare sju procent kan få problem snart.

Totalt handlar det om 10-12 miljarder av skattepengar!

- Detta är inget annat än otillbörligt agerande med skattemedel, säger Gunnar Akner upprört. Därför har vi också anmält ansvariga myndigheter till finansinspektionen. □



**FASTIGHETERNAS  
SERVICECENTRAL AB**

Det räcker med ett samtal  
Resten sköter vi

- Fastighetsskötsel
- VVS
- EI
- Snickeri
- Installationsteknisk avd
- Energianalyser
- Jour dygnet runt
- Trappstädning

08-662 94 90 Brahegatan 38, 114 37 Stockholm  
08-660 54 90 Felanmälan

Medlem i FF och FEBO