



Familjen Wallén köpte en bostadsrätt i Stenhagen utanför Uppsala. De betalade drygt 230 000 kronor för sin fyrarummare, men nu har föreningen gått i konkurs och deras pengar är förlorade. Från vänster Camilla, Christoffer, Marie, Cecilia och Anders.

#### UNT-FAKTA Konkurser i Uppsala län

**Enköping**  
1993: Brf Skogsvalen.  
1995: Brf Björnbrö.  
1997: Brf Idealbyn 1, Brf Idealbyn 1A, Brf Idealbyn 1B, Brf Idealbyn 1C.

**Norrtilje**  
1996: Brf Bangården, Brf Ångsullen.  
1997: Gottsta Kvarn, Brf Enen.

**Tierp**  
1988: Brf Norra Esplanaden.  
1993: Brf Gäddan.  
1994: Brf Haga.  
1995: Brf Hjort, Brf Sundsbruk.  
1996: Brf Tallbacken.  
1997: Brf Kvarngården, Brf Gyllbyhus.

**Uppsala**  
1990: Brf Visbur.  
1993: Brf Dalgården.  
1994: Brf Korallen, Brf Snäckan.  
1996: Brf Pesarby.  
1997: Södra Grindstugan, Knutbygård, Brf Hjorten, Brf Stenhagen 1.

**Källor:** Konsumentverket, AB Bostadsgaranti och Tingsrätterna i Uppland.

## De förlorade hela insatsen

text: Andreas Dalin  
foto: Hans E Ericson

**M**akarna Wallén trodde att de fått tag på en drömlägenhet när de i februari 1991 flyttade in i parhuset på Stenhagsvägen i utkanten av Uppsala. Den moderna lägenheten är både rymlig och bekväm, och området ligger skyddat och nära till naturen – perfekt för barnen Cecilia, nio år, Camilla, sex och Christoffer, två år.

– Vi trivs verkligen jättebra här. Det finns ingen genomfartstrafik, så barnen kan vara utomhus och leka utan problem, säger Anders Wallén.

– Och så har man satsat på hög kvalitet i lägenheterna.

Men bakom den vackra fasaden har en ekonomisk fälla lurat ända sedan bygget stod klart för sju år sedan. Ganska snart efter inflyttningen tvingades föreningens styrelse höja månadsavgifterna ordentligt. Familjen Walléns fyrarummare kostade plötsligt 7 500 kronor i månaden.

Och problemen fortsatte.

– Redan 1993 förstod vi att vi inte skulle

få ut någonting för lägenheten om vi sålde den. Hela kontantinsatsen var förlorad, säger Anders Wallén som sedan inflyttningen varit sekreterare i föreningens styrelse.

Efter flera år av ekonomiska problem kom den definitiva nådastöten den första januari 1997.

Föreningens lån hade hunnit löpa i fem år, och det var dags att sätta om den så kallade subventionsrätten, som avgör hur mycket räntebidrag föreningen ska få. Under åren hade riksdagen ändrat förutsättningarna för att få räntebidrag, och resultatet blev förödande.

– Över en natt förlorade vi 5,5 miljoner kronor i räntebidrag för 1997. Då förstod vi att det var kört, berättar Anders Wallén.

Styrelsen beslöt att begära föreningen i konkurs. Med ett taxeringsvärde på 49

Anders och Marie Wallén investerade över 230 000 kronor i sin nya bostadsrätt i Stenhagen utanför Uppsala. Nu är alla pengar förlorade. Föreningen har gått i konkurs och deras lägenhet är inte värd en krona.

miljoner kronor och skulder på 87 miljoner, upphörde bostadsrättsföreningen Stenhagen 1 att existera i juni förra året.

Alla medlemmar förlorade sina insatser. – Det kändes oerhört frustrerande. Själva hade vi inga lån kvar på vår lägenhet, men det finns familjer här i området som fortfarande sitter och betalar räntor och amorteringar på lån för något de inte längre äger, säger Anders Wallén.

**Medlemmarna bildade ny förening**  
Direkt efter konkursen gick medlemmarna i den gamla föreningen ihop och bildade en ny. Banken gav ett nytt kreditlöfte, och den nya föreningen fick köpa tillbaka fastighe-

terna för 62,8 miljoner. Men någon ny hög kontantinsats för medlemmarna har det inte varit tal om.

– Vi räknar med att insatsen den här gången blir symbolisk, runt 1 200 kronor, säger Anders Wallén som är besviken på det bemötande styrelsen fått från långivarna under de svåra åren.

– Vi började bearbeta dem redan 1993, men de var inte intresserade av att förhandla med oss. I stället sade de helt cyniskt att det bästa vi kunde göra var att gå i konkurs, säger han.

Inte heller från det statliga bolåneinstitutet SBAB fick föreningen något stöd. När föreningens styrelse bad om hjälp i slutet av 1996, krävde SBAB att föreningen först skulle höja sina månadsavgifter med 20 procent.

– Det var omöjligt. Vi hade redan nått smärtgränsen, säger Anders Wallén.

Det statliga bolaget Venantius, som har till uppgift att förvalta osäkra fordringar för SBAB, har vid flera tillfällen under åren 1995 till 1997 gjort sig kända för att just "tvinga" fram konkurser för bostadsrättsföreningar – allt för att minska kostnaderna för statskassan.

Venantius huvudsyfte är att på ett strikt marknadsmässigt sätt minimera statens kreditförluster vid konkurser eller rekonstruktioner hos föreningar som hamnat på obestånd. Något ansvar gentemot de krisdrabbade föreningarna finns inte.

– Det stämmer att vi har pressat fram konkurser vid några tillfällen. Men i de fallen gjorde vi den bedömningen att de skulle gå i konkurs ändå. Det skulle bli för dyrt om staten först betalade räntebidrag till föreningarna, och sen gick de i konkurs i alla fall, säger Jan Engström, chef för kreditrörelsen vid statliga Venantius.

## Kris bland Upplands bostadsrättsföreningar

**D**en ekonomiska krisen för bostadsrättsföreningar i Uppland är värre än någonsin. Under 1997 tredubblades antalet konkurser, och många hundra föreningar behövde hjälp med sina skulder.

1998 kan bli ännu värre.

– Vi får räkna med ännu fler konkurser under det här året. Fortfarande finns väldigt många bostadsrättsföreningar som har kommit på obestånd eller brottas med

svår ekonomi – många av dem kommer inte att klara sig, varnar Per Almström, jurist vid Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) i Uppsala.

Bostadsrättsföreningarna inom SBC är på inget sätt ensamma om att ha hamnat i ekonomisk knipa de senaste åren.

#### Många kommer att gå i konkurs

På samma sätt ser verkligheten ut för många föreningar som tillhör Riksbyggen och HSB.

– I stort sett samtliga föreningar ur de så kallade krisårgångarna, byggda mellan 1988 och 1993, har rekonstruerats eller kommer att behöva göra det inom de närmaste två åren. Flera av dem kommer också att gå i konkurs, säger Lars Pernemar vid HSB Riksförbund i Stockholm.

Under 1997 gick tolv uppländska bostadsrättsföreningar i konkurs. Vårst drabbades Uppsala och Enköping. Men annars är det särskilt i norra Uppland – kring Tierp, i Älvkarleby och Österbybruk bland annat – som de största problemen finns just nu. Där är efterfrågan på bostäder mycket liten, och på sina håll står lägenheter tomma.

– Bostadsmarknaden har i stort sett dött helt på en del platser i norra Uppland. Det går inte att få en krona för bostadsrätterna, säger Per Almström vid SBC.

– För en bostadsrättsförening är det viktigaste av allt egentligen att man har medlemmar som kan betala av föreningens lån. Men med tomma lägenheter blir det problem direkt.

Bland de föreningar som drabbats av ekonomiska problem märks i första hand de som ligger i nya fastigheter, byggda un-

der slutet av 80- och början av 90-talet. Då låg fastighetsmarknaden på topp, efterfrågan var stor och räntorna höga.

Nu är läget ett annat.

Under 90-talet har riksdagen ändrat förutsättningarna för bostadsrättsföreningar att få räntebidrag, vilket har slagit väldigt hårt just mot nyare föreningar.

– De har varit beroende av räntebidragen, eftersom de satte sina lån när räntan låg som högst, säger Sverker Thorslund vid Konsumentverket i Stockholm.

**Föreningsmedlemmarna förlorar**  
Sverker Thorslund har granskat många bostadsrättsföreningars ekonomiska situation, och är mycket kritisk mot byggpriserna som sköt i höjden under slutet av 80-talet.

Under några år steg produktionskostnaderna från 7 000/8 000 kronor per kvadratmeter till svindlande exempel på 19 000 kronor.

– Det är en av flera orsaker till den situation vi har just nu. I slutändan är det alltid de som bor i föreningen som får bära den tyngsta bördan, byggföretagen själva har tjänat duktigt på att bygga dyrt, säger Sverker Thorslund.

När bostadsrätter skulle byggas förr (sedan 1993 byggs i stort sett inga fler bostadshus alls i Sverige) sattes en styrelse att sköta upphandlingen – helt utan representanter från de blivande medlemmarna i föreningen. I stället fanns där personer från byggfirman som skulle utföra själva bygget.

– De kunde i princip sätta sina egna priser, det var ingen i styrelsen som höll tillbaka prisutvecklingen, säger Åke Mattsson

som är revisor i Uppsala och har granskat ett stort antal bostadsrättsföreningar som hamnat på obestånd på grund av de höga byggkostnaderna.

– I stället gick man "bakvägen" för att bestämma hur dyrt man kunde bygga, säger Åke Mattsson. Först tog man reda på hur mycket de blivande bostadsrättsinnehavarna kunde tänkas betala i månadskostnad. Sedan la man på räntebidrag och eventuella bostadsbidrag – och räknade ut hur mycket bygget kunde kosta som mest. På det sättet blev priset maximalt av vad som gick att ta ut.

Lars Pernemar på HSB medger att byggpriserna varit mycket höga under några år, men hyser inga betänkligheter mot hur beställningen av byggen gick till.

**Det var dyrt**  
Byggpriserna behövde vara höga, för det var dyrt med löner och material. Det är klart att det går att bygga billigare med lägre standard, men vi ville bygga med hög kvalitet, säger han.

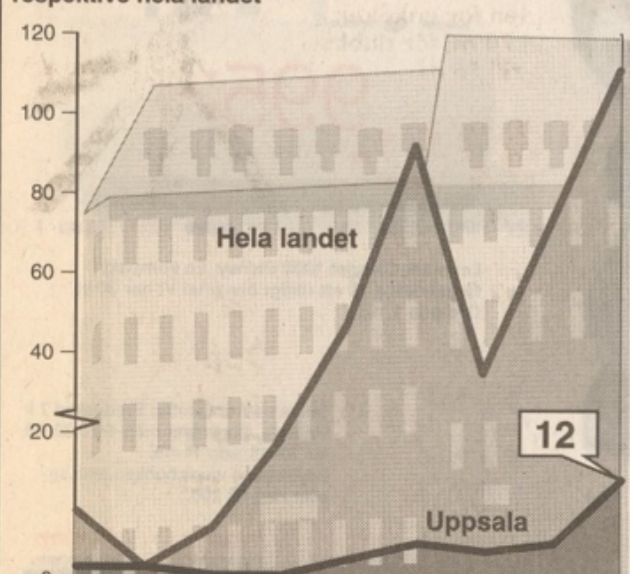
I den beställande

styrelsen fanns också en eller flera representanter från kommunen med, för att övervaka de blivande medlemmarnas intressen. Men det fungerade dåligt, enligt Åke Mattsson.

Hade kommunrepresentanterna begripit någonting skulle de ha dragit åt handbromsen på en gång. Med de hade inte tillräcklig kunskap, säger han.

#### Fler bostadsrätter i konkurs

Antal bostadsrätter anmälda i konkurs i Uppsala län respektive hela landet



Före 1990  
Källor: Konsumentverket, AB Bostadsgaranti

#### UNT-BAKGRUND

##### Nästan 400 bostadsrättsföreningar i konkurs sedan 1986

1990 var antalet konkurser bland bostadsrättsföreningar i Sverige en (1) till antalet. Nu har den totala siffran kommit upp i nästan 400 stycken sedan det första kända fallet 1986.

I Uppland gick tolv bostadsrättsföreningar i konkurs under 1997 – en tredubbling jämfört med året innan. Totalt har 27 uppländska föreningar gått i konkurs.

Framst är det bostadsrättsföreningar byggda – eller ombyggda – mellan 1988 och 1993, då marknaden var högt värderad, som har drabbats.

Störst ekonomiska problem har föreningar som ligger på landsbygden eller i små orter med låg efterfrågan på bostäder, till exempel Tierp, Älvkarleby och Österbybruk.

Statliga Bostadskreditnämnden räknar med att konkurser och rekonstruktioner för bostadsrättsföreningar kommer att kosta statskassan 1–1,5 miljarder kronor under 1998.

Under 90-talet har riksdagen ändrat förutsättningarna för att få räntebidrag, något som slagit hårt mot föreningar från de så kallade "krisårgångarna". Vissa har fått kraftigt sänkta bidrag, medan andra inte är berättigade till räntebidrag alls.

Just nu pågår en process i Stockholms tingsrätt, där en bostadsrättsförening i Stockholm kräver staten på de pengar man förlorat på grund av riksdagens ändringar av räntebidragen. Om staten skulle förlora tvisten kan det betyda en sammanlagd kostnad för statskassan på mellan 20 och 30 miljarder kronor, enligt en uträkning från Boverket.

I mars kommer en stor bostadsekonomisk proposition från regeringen. Den utredning som föregick propositionen har blivit hårt kritiserad för att inte innehålla tillräckligt konkreta förslag till åtgärder för att förbättra situationen för krisdrabbade bostadsrättsföreningar.