

# Bostadsrättsföreningarna har fått rätt mot staten

Som gottgörelse för sin vilseledande marknadsföring av bostadslån med "garanterad ränta" borde staten uppfylla sina ursprungliga lånevillkor, skriver representanter för fyra bostadsrättsföreningar runtom i Sverige.

**M**arknadsdomstolens dom 10 oktober 1994 innebär att:

"Marknadsdomstolen förbjuder staten att vid marknadsföring av bostadslån eller räntebidrag använda uttrycket 'garanterad ränta' om den ränta som äsytas kan komma att höjas".

I den enhälliga domen skrivs också:

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

Marknadsdomstolen har således brännmärkt statens beteende beträffande den garanterade räntan som vilseledande och otillbörligt enligt marknadsföringslagen. Dessutom innebär domen att staten i detta sammanhang bedöms vara näringsidkare samt att ett civilrättsligt avtalsförhållande råder mellan låntagare och staten.

Statens avtalsbrott avseende den garanterade räntan för bostadslån slår särskilt hårt mot bostadsrättsföreningar, där man ej kan fördela kostnaderna mellan hus av olika årgångar.

Enligt Konsumentverkets statistik från september i år hade 113 bostadsrättsföreningar gått i konkurs sedan 1993. Därutöver pågår förhandlingar mellan åtskilliga föreningar och långgivarna, både med SBAB (Statens Bo-



Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet vann i Marknadsdomstolen. I fortsättningen får staten inte använda uttrycket "garanterad ränta" i marknadsföringen av bostadslån.

stadsfinansierings AB) och olika kreditinstitut (bottenlån) angående nedskrivning av skulder respektive förändring av räntesatser.

Aven för långgivarsidan har avtalsbrottet haft betydande ekonomiska konsekvenser: under 1993 var kreditförlusterna för SBAB 1,5 miljarder kronor och för kreditinstitutet 7,8 miljarder kronor, in alles 9,3 miljarder kronor under ett år(!).

Att staten på detta sätt enligt Marknadsdomstolens bedömning vilselett ett stort antal bostadsrättsföreningar är allvarligt och inger betänkligheter över rättssamhället och respekten för ingångna avtal. Uppenbarligen

uppfattar många politiker att man har förfoganderätt även till gällande avtal. Denna politisering av samhället med effekter även för avtalsrätten utgör ett hot mot rättssystemet.

I detta fall gäller att staten på ett vilseledande sätt ensidigt och i efterhand ändrat förutsättningarna för de största investeringsbeslut som bostadsrättsföreningar tar: att bygga om eller bygga nytt.

Vilseledande beteende är allvarligt, ibland straffbart (bedrägeri) och alltid klandervärd. Det rimliga och brukliga är att den felande parten rättar till missförhållanden som det vilseledande beteendet gett upphov till.

Vi har därför tillskrivit de fyra stora organisationerna som organiserar landets bostadsrättsföreningar: HSB, Riksbyggen, SBC och Sveriges Fastighetsägarförbund och föreslagit en gemensam uppvaktning av bostadsministern med förslag till en förlikningsöverenskommelse med staten.

En sådan uppgörelse kunde innebära att alla avtal angående bostadslån till garanterad ränta återgår till de villkor som gällde när lånet utbetalades, det vill säga den tidpunkt när det civilrättsliga avtalet började gälla.

En dylik förlikningsöverenskommelse bör komma till stånd så snabbt som möjligt under hösten 1994 för att förhindra en fortsatt försämring av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation med åtföljande risk för nya konkurser. Alla inväntar nu med stort intresse organisationernas svar.

**GUNNAR AKNER**

*Brf Fågelbärsträdet, Stockholm*

**ÅSA EDELAND**

*Brf Slottskogsledet, Göteborg*

**MATS FORSELL**

*Brf Härjedalen, Västerås*

**GUNNAR HAGLUND**

*Brf Nyängsgården, Trosa*

# Bostadsrättsföreningarna har fått rätt mot staten

*Som gottgörelse för sin vilseledande marknadsföring av bostadslån med "garanterad ränta" borde staten uppfylla sina ursprungliga lånevillkor, skriver representanter för fyra bostadsrättsföreningar runt om i Sverige.*

**M**arknadsdomstolens dom 10 oktober 1994 innebär att: "Marknadsdomstolen förbjuder staten att vid marknadsföring av bostadslån eller räntebidrag använda uttrycket 'garanterad ränta' om den ränta som åsyftas kan komma att höjas".

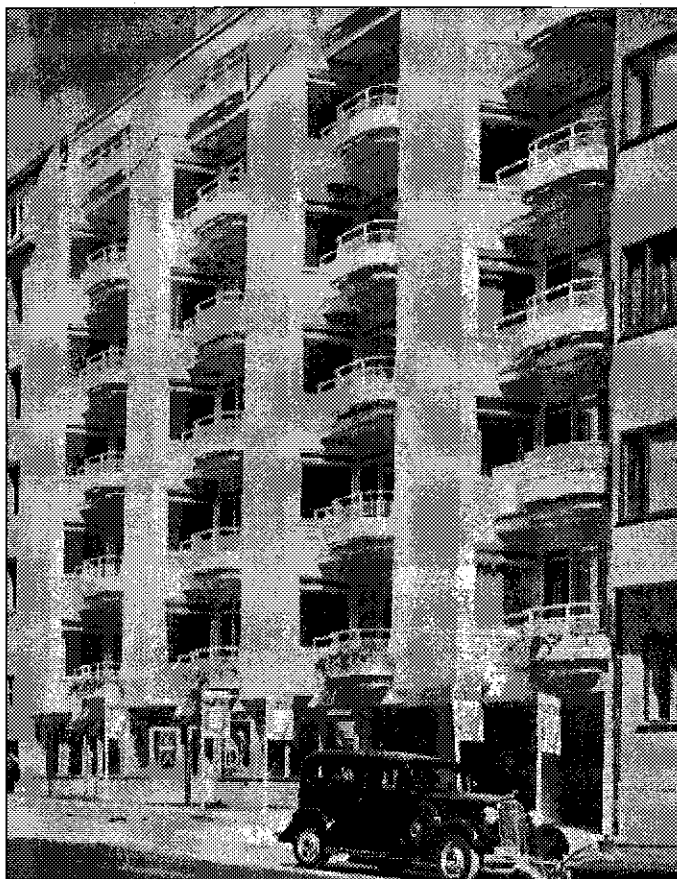
I den enhälliga domen skrivs också:

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

Marknadsdomstolen har således brännmärkt statens beteende beträffande den garanterade räntan som vilseledande och otillbörligt enligt marknadsföringslagen. Dessutom innebär domen att staten i detta sammanhang bedöms vara näringsidkare samt att ett civilrättsligt avtalsförhållande råder mellan låntagare och staten.

Statens avtalsbrott avseende den garanterade räntan för bostadslån slår särskilt hårt mot bostadsrättsföreningar, där man ej kan fördela kostnaderna mellan hus av olika årgångar.

Enligt Konsumentverkets statistik från september i år hade 113 bostadsrättsföreningar gått i konkurs sedan 1993. Därutöver pågår förhandlingar mellan åtskilliga föreningar och långgivarna, både med SBAB (Statens Bo-



*Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet vann i Marknadsdomstolen. I fortsättningen får staten inte använda uttrycket "garanterad ränta" i marknadsföringen av bostadslån.*

stadsfinansierings AB) och olika kreditinstitut (bottenlån) angående nedskrivning av skulder respektive förändring av räntesatser.

Aven för långivarsidan har avtalsbrottet haft betydande ekonomiska konsekvenser: under 1993 var kreditförlusterna för SBAB 1,5 miljarder kronor och för kreditinstituten 7,8 miljarder kronor, in alles 9,3 miljarder kronor under ett år(!).

Att staten på detta sätt enligt Marknadsdomstolens bedömning vilselett ett stort antal bostadsrättsföreningar är allvarligt och inger betänkligheter över rättssamhället och respekten för ingångna avtal. Uppenbarligen

uppfattar många politiker att man har förfoganderätt även till gällande avtal. Denna politisering av samhället med effekter även för avtalsrätten utgör ett hot mot rättssystemet.

I detta fall gäller att staten på ett vilseledande sätt ensidigt och i efterhand ändrat förutsättningarna för de största investeringsbeslut som bostadsrättsföreningar tar: att bygga om eller bygga nytt.

Vilseledande beteende är allvarligt, ibland straffbart (bedrägeri) och alltid klandervärd. Det rimliga och brukliga är att den felande parten rättar till missförhållanden som det vilseledande beteendet gett upphov till.

Vi har därför tillskrivit de fyra stora organisationerna som organiserar landets bostadsrättsföreningar: HSB, Riksbyggen, SBC och Sveriges Fastighetsägareförbund och föreslagit en gemensam uppvaktning av bostadsministern med förslag till en förlikningsöverenskommelse med staten.

En sådan uppgörelse kunde innebära att alla avtal angående bostadslån till garanterad ränta återgår till de villkor som gällde när lånet utbetalades, det vill säga den tidpunkt när det civilrättsliga avtalet började gälla.

En dylik förlikningsöverenskommelse bör komma till stånd så snabbt som möjligt under hösten 1994 för att förhindra en fortsatt försämring av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation med åtföljande risk för nya konkurser. Alla inväntar nu med stort intresse organisationernas svar.

**GUNNAR AKNER**

*Brf Fågelbärsträdet, Stockholm*

**ÅSA EDELAND**

*Brf Slottskogsledet, Göteborg*

**MATS FORSELL**

*Brf Härjedalen, Västerås*

**GUNNAR HAGLUND**

*Brf Nyångsgården, Trosa*