



Lånevillkor för samfällighetsföreningar

Hans Lind

Trita-FOB-Rapport-2016:1

ISBN 978-91-85783-59-5

Januari 2016

Förord

Ibland är det tämligen slumpartade omständigheter som leder fram till en intressant forskningsfråga. I detta fall är en sådan omständighet att författaren bor i ett radhusområde i södra Stockholm där bl a ledningsnät och garage är gemensamma. Eftersom området är 50 år gammalt uppstod för ett antal år sedan en diskussion om att vi behöver göra en rad relativt stora renoveringsåtgärder under kommande år. På ett årsmöte fanns stor uppslutning kring ett alternativ där föreningen lånade till en stor del av åtgärderna men också att det skulle amorteras relativt snabbt genom en avgiftshöjning.

Det gemensamma sköttes vid denna tidpunkt av en ekonomisk förening. Styrelsen kontakta den bank som föreningen använde för att diskutera lånevillkor, men fick då beskedet att en ekonomisk förening bedömdes som en för osäker juridisk form för att man skulle vara beredd att låna ut pengar. Man rekommenderade därför att vi skulle ombilda den ekonomiska föreningen till en samfällighetsförening. Efter diskussioner i styrelse och på ett särskilt medlemsmöte beslutades att göra en sådan ombildning.

När vi efter drygt ett år genomfört ombildningen kontaktade vi banken igen och fick då beskedet att det skulle gå bra att låna, men att vi skulle få betala en blanco-ränta på lånen. Vi hade ju ingen fastighet som kunde fungera som säkerhet. Efter kontakter med andra banker fick vi liknande besked. Den statliga ägda banken SBAB meddelade t ex att de överhuvudtaget inte lånade ut till samfällighetsföreningar. Villaägarna hade information på sin hemsida som pekade på att vår situation inte var unik.

Som läsaren kan ana kände vi oss lite lurade. Här hade vi valt den säkra juridiska form som staten skapat och rekommenderar för förvaltning av gemensamma anläggningar - och så visar det sig att det inte går att låna på rimliga villkor för att renovera dessa anläggningar! Här fanns med andra något som var värt att studera vidare!

Jag vill också passa på att tacka Peter Ekbäck och Jonny Flodin för värdefulla synpunkter på en tidigare version av rapporten.

Hans Lind

Jan 2016

Innehållsförteckning

1. Inledning	4
1.1 Syfte	4
1.2 Metod.....	4
2. Regelverket rörande förmånsrätt mm.....	6
2.1 Samfällighetsföreningens fordran på deltagande fastigheter	6
2.2 Vad händer om samfällighetsföreningen inte betalar?	6
3. Varför är bankerna så skeptiska?.....	8
3.1 Argument som framförts.....	8
3.2 Granskning av argumenten	8
3.3 Ett existerande avtal.....	9
4. Slutsatser.....	11
Referenser.....	12

1. Inledning

1.1 Syfte

Samfällighetsföreningar har idag ansvar för stora ekonomiska värden i form av olika former av infrastruktur, inte minst inom tätbebyggda områden. Det gäller t ex lokala ledningsnät, garage och olika anläggningar inom områden med radhus. Det kan även röra anläggningar som förvaltas gemensamt av flera bostadsrättsföreningar. Enligt Ekbäck (2011, s 25) finns ca 80 000 gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsföreningar. Varje år nybildas ca 3000 enligt samma källa.

När en gemensamhetsanläggning skapas och en samfällighetsförening bildas så finansieras i regel investeringarna tillsammans med övrigt byggande och lånen/kapitalet för att finansiera gemensamhetsanläggningen kommer att ligga i de ingående fastigheterna och inte i samfällighetsföreningen. Det innebär att föreningen inledningsvis inte behöver låna pengar, utan enbart ta ut avgifter för att finansiera löpande kostnader.

Med tiden behöver dock anläggningar renoveras och förnyas. Det finns i princip möjlighet att finansiera detta genom att göra en särskild uttaxering av en klumpsumma från varje fastighet. Det kan dock finnas enskilda fastighetsägare som har svårt att få fram dessa pengar och det kan då bedömas som socialt mer acceptabelt att samfällighetsföreningen lånar pengar och höjer den månatliga avgiften för att täcka dessa kostnader. Därmed blir lånevillkoren för samfällighetsföreningar viktiga, och som framgick i förordet verkar dock inte denna marknad fungera särskilt bra.

En synpunkt som ibland framförs är att föreningen borde ha fonderat pengar så att de inte behöver låna till renoveringen. Som utvecklas närmare i Lind (2014, kap 4) är dock detta principiellt tveksamt eftersom det innebär att de som bor i huset innan renoveringen både ska betala kostnaden för själva bygget och för den kommande renoveringen. Det logiska är att de som får nytta av renoveringen betalar den, dvs. att den betalas genom en särskild uttaxering eller genom lån.

Syftet med denna rapport är att se lite närmare på bankerna policy när det gäller lån till samfällighetsföreningar för renovering av de anläggningar som föreningen ansvarar för, och se om det finns saklig grund för denna policy givet de lagregler som gäller för samfällighetsföreningar.

1.2 Metod

För att få lite mer systematisk bild av hur bankerna ser på utlåning till samfällighetsföreningar kontaktade först Bankföreningen som informerade om att denna fråga inte behandlats där.

Då skickades ett mail till ledningen i ett antal större banker. Mailet skickades till chefer för utlåning eller till informationsansvariga om det var svårt att direkt identifiera en lämplig

mottagare. Mailet hade rubriken " KTH-enkät om lån till Samfällighetsföreningar" och hade följande innehåll.

Hej!

Vi håller på med en mindre studie om långivning till samfällighetsföreningar. En gemensamhetsanläggning som sköts av en samfällighetsförening är ju idag den centrala formen för att ta hand om gemensamma saker inom t ex ett radhusområde eller hus med ägarlägenheter. Många äldre radhusområden där gemensamma saker tidigare sköttes via en ekonomisk förening har ombildats till samfällighetsföreningar eftersom detta anses vara en juridiskt bättre form. Dessa samfällighetsföreningen ansvarar ofta för relativt stora kapital, t ex i form av garage och ledningar. När dessa ska renoveras eller bytas ut krävs relativt stora investeringar som delvis kan behöva finansieras med lån för att kunna genomföras på ett kostnadseffektivt sätt, ungefär som i en bostadsrättsförening.

I vår undervisning betonar vi att en samfällighetsförening har en mycket stark juridisk ställning eftersom avgifter till föreningen är knuten till fastigheten, och att en köpare därmed är ansvarig för obetalda avgifter från tidigare ägare. Vid exekutiv försäljning får samfällighetsföreningen sin fordran betald först.

Från flera källor har vi emellertid fått information om att samfällighetsföreningar har svårt att få lån från bankerna eller får låna till blanko-ränta. Det är enligt vår mening mycket olyckligt om samhället rekommenderar en juridisk form som senare får finansieringsproblem och höga kostnader i samband med renoveringsinsatser och därför behöver vi skaffa lite mer systematisk information om hur bankerna ser på lån till samfällighetsföreningar och varför man t ex bedömer lån till en bostadsrättsförening på ett annat sätt än ett lån till en samfällighetsförening. Finns det underliggande problem i samfällighetsformen så bör ju dessa på sikt åtgärdas.

Vår fråga är helt enkelt hur ni i er bank ser på lån till samfällighetsföreningar. Finns det någon nedskreven policy som vi kan få ta del av? Vi har varit i kontakt med Bankföreningen och fått informationen att frågan inte diskuterats där.

Om det passar bättre kan vi boka en telefontid eller så kan vi boka en tid så kommer jag till er för ett möte.

Vänliga hälsningar

Hans Lind

Professor i fastighetsekonomi, Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH

Endast en bank svarade dock på mailet och det svaret redovisas i avsnitt 3.1. Andra mer formella kontakter med bankerna ledde inte heller till några svar, men informella kontakter med andra banker pekar på att i grunden samma argument finns där som hos den bank som svarade relativt utförligt. Dessa argument analyseras närmare i avsnitt 3.2.

Dessa informella kontakter gav dock också informationen att det faktiskt finns ett ramavtal för utlåning mellan en av de större bankerna och Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) om just lån till en viss typ av samfällighetsförening. Detta avtal presenteras i avsnitt 3.3.

Först presenteras dock det formella regelverket kring samfällighetsföreningar när det gäller fordringar som någon har på föreningen, t.ex. en bank som lånat ut pengar.

2. Regelverket rörande förmånsrätt mm

2.1 Samfällighetsföreningens fordran på deltagande fastigheter

Tommy Österberg skriver i boken "Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar" (Nordstedt Juridik, 2010):

"Samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån av bank eller stadshypoteksinstitut. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är föreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad." (s 67)

I texten beskrivs sedan att om en medlem inte betalar så kan, om inget annat fungerar, samfällighetsföreningen begära att den aktuella fastigheten säljs på exekutiv auktion. (De flesta föreningar kan antas ha en informell procedur om någon enskild medlem inte betalar i tid eller kommer efter med någon enstaka betalning. Här fokuseras dock på vad som händer om en medlem vägrar betala sin avgift.) Samfällighetsföreningen har då bästa rätt, dvs ska få sin fordran betalt innan t ex långgivare får sina pengar. Det betonas att detta gäller för all uttaxering till föreningen, oavsett om det gäller lån eller andra kostnader. Det finns dock en tidsgräns på 1 år från det att fordran förfallit som innebär att om inte föreningen agerat inom denna tidsgräns så förfaller fordran.

Ifall en fastighet säljs och den förra ägaren inte betalat avgiften till föreningen så kvarstår förmånsrätten i fastigheten vilket skapar starka incitament för den nye ägaren att betala de avgifter som säljaren ligger efter med. Detta innebär att det i princip alltid finns fast egendom som säkerhet till en fordran som samfällighetsföreningen har.

2.2 Vad händer om samfällighetsföreningen inte betalar?

Österberg behandlar även ett fall som detta och skriver (s 71):

"Skulle föreningens tillgängliga medel inte räcka till för att betala klara och till betalning förfallna skulder är styrelsen skyldig att omedelbart taxera ut de medel som behövs. Styrelsen måste då kalla till en föreningsstämma och framlägga en debiteringslängd samt se till att erforderliga medel betalas in. Försummar styrelsen att verkställa uttaxering i denna situation blir styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga för skulden. Borgenären kan också vända sig till länsstyrelsen och begära att en syssloman förordnas. Syslomanen får då ombesörja att beloppet uttaxeras."

Detsamma gäller rimligen om föreningen har pengar men vägrar betala en faktura, t ex med ränta och amortering på ett lån. Banken kan då gå på vem som helst i styrelsen och kräva pengarna av denne. Detta borde i sin tur sätta press på styrelsen att göra en uttaxering.

Tänker vi oss en ännu mer extrem variant där alla i styrelsen avgår och att det inte går att tillsätta en ny styrelse så finns alltså ytterligare en väg för den som har en fordran och det är att gå till Länstyrelsen och begära att en syssloman utses. Även här gäller dock en tidsgräns.

Allt detta skapar sammanlagt mycket starka incitament för de deltagande fastigheternas ägare att se till det finns en styrelse som betalar räkningarna och uttaxerar tillräckligt med medel.

3. Varför är bankerna så skeptiska?

3.1 Argument som framförts

Nedan sammanfattas svaret från den bank som svarade. Som nämndes tidigare har vi informellt fått liknande synpunkter från andra stora banker. Svaret har anonymiserats och redigerats eftersom det är mindre intressant vilken bank det var.

Först konstaterades att banken "generellt är avvaktande till dylika krediter". Sen nämndes följande.

- För det första är efterfrågan inte särskilt stor så av rena volymskäl blir det en mindre intressant produkt. Man skriver också "Vi bygger vår affär på nära kundrelation där vår expertis uppskattas. En samfällighetsförening efterfrågar i normalfallet inte den typen av bankrelation."

Sen går man in på de "praktiska, ekonomiska och juridiska aspekterna" och skriver:

- Företagets modeller för kreditgivning och obligationsfinansiering tar sikte på fastigheter som säkerställs med pantbrev. Legal förmånsrätt omfattas inte och att ändra vår modell är förenat med stort arbete och höga kostnader, därav blir lån till samfällighetsföreningar dyrare för banken och därmed för kunden (blanco-villkor)

- Ett ytterligare och väldigt viktigt skäl till att samfällighetsföreningar inte prioriterats är att legal förmånsrätt är bra på pappret men förenat med icke oväsentliga problem i händelse av bristande betalning som medför att tvångsåtgärder måste vidtas. Bl a kan inte banken vända sig direkt till deltagande fastighet utan måste agera via samfällighetsföreningen. Banken är då beroende av att samfällighetsföreningens styrelse skött sin uttaxering o dyl på ett korrekt sätt och i sin tur inte mötts av invändningar från de deltagande fastigheter. Att i händelse av försummelse rikta krav mot styrelser i samfällighetsföreningar är heller ingen önskvärd situation.

- Ur ett kreditgivningsperspektiv är det också tveksamt om banken kan nöja sig med en bra förmånsrätt (säkerhet). Sund kreditgivning innebär att återbetalningsförmågan skall provas och då är det ju ägarna till samtliga ingående fastigheter som skall bedömas. Detta blir oöverstigligt.

3.2 Granskning av argumenten

Fokus ligger här på de mer principiella argumenten - om ett företag inte vill ge sig in på en viss marknad för att den bedöms som för liten så är det rimligen något som inte direkt kan ifrågasättas.

- Argument om att kreditgivning fokuserar på utlåning till innehavare av pantbrev, låter lite ihåligt med tanke på att bankerna lånar ut till bostadsrättshavare och till i princip samma villkor som till den som köper en villa eller ett radhus.

- När det gäller de praktiska problemen om en förening inte betalar så handlar det om en bedömning i två steg. Det första är hur sannolikt det är att en förening inte betalar och det andra är proceduren om föreningen inte betalar.

När det gäller den första frågan så har ju samfällighetsföreningar av den typ som denna rapport handlar om en rad stora utgifter. Den förening som vår fastighet tillhör omsätter t ex ca 2 miljoner om året, främst värmekostnader. Såvitt jag vet finns ingen studie om samfällighetsföreningarnas betalningsmoral, men det verkar inte heller som bankerna har gjort en sådan studie och min gissning är att en studie visar att det är mycket ovanligt att en samfällighetsförening inte betalar en faktura (om det inte finns en tvist om fakturan). Detta stämmer också med den information som presenteras i nästa avsnitt (3.3).

Att en bank skulle behöva vidta åtgärder för att driva in pengar är därmed osannolikt. Som framgick i föregående avsnitt finns dock en klar procedur för att göra detta, genom att först vända fordran mot styrelseledamöterna och/eller att begära att en särskild syssloman tillsätts. Banken skrev i svaret "att det inte var en önskvärd situation" att gå på en styrelse, men man kan fråga sig hur önskvärd det är att begära en utmätning av en bostadsrättsförening som vägrar betala och därmed göra om alla bostadsrätterna till hyresrätter? Det verkar på denna punkt inte finnas någon skillnad mellan en samfällighetsförening och en bostadsrättsförening och eftersom bankerna tydligen inte anser att det är ett så stort problem för bostadsrättsföreningar så borde det inte ses som ett stort problem för samfällighetsföreningar.

- Frågan om återbetalningsförmågan hos de enskilda deltagarna framstår som irrelevant i sammanhanget så länge som det handlar om fastigheter med marknadsvärden som ligger klart över lånebeloppet per fastighet. Om en förening missköter sig och en syssloman utses och om sedan enskilda medlemmar inte betalar sin avgift till samfällighetsföreningen så kan föreningen begära att den fastigheten säljs på exekutiv auktion. Banken har därmed inte anledning att bry sig om den enskilda fastighetsägarnas betalningsförmåga när de underliggande fastigheterna har ett tillräckligt stort värde.¹

3.3 Ett existerande avtal

Trots bankernas allmänna skepsis till lån till samfälligheter finns dock ett undantag! Genom informella kontakter i Nordea fick jag information om att det finns ett ramavtal mellan Nordea och Riksförbundet Enskilda Vägar (REV). Avtalet kunde tidigare laddas ner från Riksförbundets hemsida (www.revriks.se), men verkar nu bara vara åtkomligt för medlemmar.

¹ Det kan nämnas att i det fall som togs upp i förordet handlade det om lån på ca 30 000 kr per fastighet. Fastigheterna har idag ett marknadsvärde klart över 3,5 miljoner, dvs. det handlade på mindre än 1% av fastighetsvärdet.

De samfällighetsföreningar som är medlemmar i REV kunde i det avtal som gällde sommaren 2015 låna belopp över 750 000 kr till en ränta på 2.1% med en återbetalningstid på 10 år. Vid samma tidpunkt var de rörliga räntorna på vanliga bolån från de flesta stora bolåneinstituterna kring mellan 1,95% och 2,00%, dvs låneräntan till samfällighetsföreningarna som var medlemmar i REV var obetydligt högre än bostadsräntorna till enskilda hushåll.

Vid samtal med den ansvarige personen på banken var budskapet att dessa lån fungerade mycket bra och det hade inte varit några problem med betalningar ed.

De räntor som satts av banken antyder ju också att riskerna eller kostnaderna för hanteringen inte bedömdes som nämnvärt större än för vanliga bolån.

4. Slutsatser

Resultatet i denna rapport kan sammanfattas i följande punkter:

- Samfällighetsföreningar spelar en viktig roll för förvaltning av infrastruktur i Sverige. Med jämna mellanrum kommer denna infrastruktur att behöva renoveras och då kan det vara rationellt för en förening att låna pengar för att sprida utgifterna över ett antal år.
- Bankerna har idag orimliga lånevillkor, i den mån som de överhuvudtaget lånar ut till samfällighetsföreningar, med räntenivåer som motsvarar blanco-räntor. Det finns ingen saklig grund för dessa villkor, vilket inte minst illustreras av det tidigare beskrivna avtalet med Riksförbundet Enskilda Vägar. Kan en bank låna ut till dessa samfällighetsföreningar på villkor som i stort sett är samma som för enskilda hushåll och för bostadsrättsföreningar, så borde alla banker kunna låna ut till andra samfällighetsföreningar på liknande villkor.
- Att driva denna fråga är svårt för en enskild förening och det finns ingen organisation för de "vanliga" samfällighetsföreningar som förvaltar infrastruktur i urbana områden. Enligt min mening bör därför Lantmäteriet agera och snarast ta kontakt med de stora bankerna eller bankföreningen och se till att dessa tar fram rimliga lånevillkor för alla typer av samfällighetsföreningar, förslagsvis lånevillkor som borde likna de för bostadsrättsföreningar.

Man kan naturligtvis också tänka sig ändra reglerna så att t.ex. en bank kan gå direkt på de ingående fastigheternas ägare om föreningen inte betalar. Min bedömning är dock att en sådan regeländring inte ska vara nödvändig för att samfällighetsföreningar ska få rimliga lånevillkor.

Referenser

Ekbäck, P. (2011), Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar, andra upplagan. Avd f Fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm.

Lind, H, (2014), Ekonomiska aspekter på renovering av bostäder - en översikt. Renoveringscentrum, Lund och Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Österberg, T. Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar". Nordstedt Juridik, Stockholm.