

Fråga om en bestämmelse i reglerna för en bosparfond är oskälig med anledning av att bosparverksamheten med tillhörande bostadskö avvecklats (36 § avtalslagen).

Beslut 2020-05-13; 2019-16732

BA begärde att fondbolaget skulle betala 100 000 kr till honom.

I sin anmälan till nämnden uppgav *BA* följande. Han började spara i den aktuella bosparfonden den 27 oktober 1987. En del av förvaltningsavgiften har gått till köplats i föreningens bostadskö. Eftersom möjligheten att få erbjudande om bostad via kön upphörde i augusti 2018 begär han ersättning för den del av avgiften som gick till hantering av bosparkön.

När bosparverksamheten upphörde den 20 augusti 2018 var den värd ca 1 400 000 kr (värdet 2018-08-30 var 1 428 849,70 kr). Antalet år mellan dessa datum är 30,82. Inga uttag ur fonden är gjorda under denna tid. Förenklat antagande är att fondens värde ökade linjärt. Då blir medelvärdet av fonden under dessa år 700 000 kr. Årsavgiften för köförvaltningen var 0,5 pro-cent. För varje år blir den då $0,5\% * 700\,000\text{ kr} = 3\,500\text{ kr}$. Antalet årsavgifter är 30,82. $3\,500\text{ kr} * 30,82\text{ år} = 107\,858\text{ kr}$, dvs. ca 100 000 kr.

Han har begärt att fondbolaget ska betala ersättning till honom på samma sätt som de gjort i liknande fall.

Fondbolaget motsatte sig kravet.

I sitt svar till nämnden uppgav fondbolaget följande.

Avvisning

Fondbolaget begär att nämnden avvisar ärendet eftersom fondbolaget behöver höra vittnen och sakkunnig för att föra sin talan och det därför inte är lämpligt att nämnden prövar ärendet.

Föreningen

Föreningen är en ekonomisk förening som har erbjudit sina medlemmar en bosparverksamhet med bostadskö varigenom medlemmarna löpande erbjudits att köpa nyproducerade bostadsrätter. Ingen bostadskö, inte heller denna, innebär någon garanti att den köande erhåller bostad. Föreningen har hanterat och ansvarat för bosparverksamheten, t.ex. administration, köhantering, projektering av bostäder och erbjudanden till medlemmar.

För att kunna delta i bosparverksamheten har medlemmarna behövt bospara i en bosparfond. Sparandet har gett medlemmen bosparpoäng, som i sin tur har bestämt turordningen i föreningens bosparkö. Bostadsrätterna som förmedlats genom kön har sedan upplåtits till marknadspris.

I reglerna för bostadskön anges uttryckligen att: "[e]n eventuell avveckling eller ändring av stadgar och regler för [föreningen] påverkar inte Bofondens verksamhet som aktiefond enligt

aktiefondslagen och berättigar inte spararen till någon form av skadestånd eller ekonomisk ersättning”.

Medlemmen har alltså accepterat att om föreningen avvecklar bosparverksamheten och bostadskön så har medlemmen inte rätt till återbetalning av avgifterna, varken som skadestånd eller annan form av ekonomisk ersättning.

I augusti 2018 informerade föreningen sina medlemmar att föreningen avsåg att avveckla bostadskön på en extra föreningsstämma. På föreningsstämma den 19 oktober 2018 beslutade föreningen att avveckla bosparverksamheten. Information om detta gick ut till alla medlemmar i särskilt brev från föreningen den 19 november 2018.

Ingen reserverade sig mot föreningsstämmans beslut att avveckla bosparverksamheten. De bosparande medlemmarna hade fem särskilt utsedda fullmäktigeledamöter.

Fondbolaget

Fondbolaget har erbjudit och tillhandahållit medlemmarna den fond som erfordrades för att delta i föreningens bosparverksamhet.

I villkoren till bosparfonden angavs att föreningen var berättigad till en ersättning om högst 1,5 procent beräknad på bosparfondens dagliga värde för arbetet med föreningens bosparverksamhet. Ersättningen till föreningen har över åren successivt sänkts allteftersom fondvärdet ökat.

Mellan fondbolaget och föreningen har det därtill funnits ett samarbetsavtal.

Relationen fondbolaget och föreningen

Fondbolaget och föreningen har sedan år 1987 samarbetat genom att fondbolaget har erbjudit bosparfonden som har genererat köpoäng åt medlemmarna i föreningens bostadskö.

Föreningen har erbjudit sina medlemmar möjlighet att köpa bostadsrätter och medlemmarna har då kunnat finansiera köpet med sitt sparande i bosparfonden.

I och med att föreningen under 2018 i praktiken upphörde med förmedling av nyproducerade bostadsrätter, ansåg fondbolaget att det inte var rimligt att någon ersättning från fonden skulle erläggas till föreningen.

Resultaten blev att föreningen, efter beslut av dess medlemmar på en extra föreningsstämma, avvecklade bosparverksamheten och att ytterligare ersättning till föreningen inte erlades.

Marknaden för bostadsrätter har förändrats väsentligen sedan bosparverksamheten med bostadskön startade 1987. Då fanns inte någon öppen och lättåtkomlig marknadsplats för bostadsrätter. Med internet kom möjligheten att annonsera bostadsrätter på webbplatser. I princip alla bostadsrätter som är ute till försäljning finns numera tillgängliga på olika bostadssajter. Dessutom har byggföretagen numera egna kundköer för försäljning av sina nyproducerade bostadsrätter.

Det fanns därför inte längre några fördelar för medlemmarna att stå i någon kö hos föreningen för att köpa bostadsrätter och föreningen kunde inte längre ge förtur till några nyproducerade bostadsrätter till sina medlemmar. De förändrade marknadsförhållandena var anledningen till att föreningen avvecklade bosparverksamheten, vilket även finns angivet i protokollet från den extra föreningsstämman.

Beräkning av anmälares krav

Anmälares har begärt 100 000 kr. Beräkningsmässigt stämmer dock inte detta belopp. Den avgift som gått till föreningen för BA bör istället beräknas enligt följande (dock är detta endast en principiellt korrekt beräkning, inte ett medgivande av att detta belopp ska utgå till honom). Avgiften till föreningen har under spartiden varierat från 1,5 procent per år till 0,5 procent per år. Fram till den 31 december 2002 var avgiften 1,5 procent per år, därefter, fram till den 10 mars 2015 var den 1,0 procent per år och sedan 0,5 procent per år. Då har hänsyn tagits till insättningar under sparperioden och värdetillväxt. För tiden innan 1992 har kostnaden räknats ut som att insättningar och värdetillväxt utförts, respektive uppstått, linjärt. Anmälares har betalat totalt 131 682 kr till föreningen under sin köperiod.

Bestridande grunder

Bosparverksamheten har bedrivits av föreningen enligt de med medlemmen överenskomna villkoren och medlemmarna har löpande erhållit den nytta som följde med och kunde förväntas av bosparandet, dvs. erbjudanden om nyproducerade bostadsrätter.

Bosparverksamheten har avvecklats av föreningen genom beslut på föreningsstämma. Orsaken till detta har varit förändrade marknadsförhållanden. Medlemmarna har inte förlorat något eller skadats genom avvecklingen. En fortsatt bosparverksamhet hade endast genererat fortsatta kostnader utan nytta för medlemmarna. Fondbolaget har inte kunnat påverka de förändrade marknadsförhållandena.

Ersättningen till föreningen har erlagts i enlighet med fondvillkoren. Utbetalningarna har i förhållande till BA varit kontraktensliga och inte vårdslösa.

Fondbolaget har inte tillförts något värde motsvarande ersättningen till föreningen. Det värde som BA vill att fondbolaget ska utge har fondbolaget därför aldrig erhållit. Det är föreningen som erhållit detta värde och därigenom indirekt medlemmarna.

Allmänna reklamationsnämnden gjorde följande bedömning.

Fondbolaget begär att ärendet avvisas då bolaget anser att det krävs muntlig bevisning för att bolaget ska kunna ta tillvara sin rätt. Nämnden anser att det skriftliga material som parterna åberopat är tillräcklig grund för en rättssäker prövning av tvisten. Fondbolagets krav om avvisning ska därför avslås.

BA har inte angivit någon rättslig grund för sitt krav men hänvisat till ett liknande ärende vid nämnden. I enlighet med detta får hans krav uppfattas på det sättet, att tvisten gäller om bestämmelsen i 11 § andra stycket i fondbestämmelserna för bosparfonden – fortsättningsvis

fonden – är oskälig och ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. Detta med hänsyn till att föreningen avvecklat sin bosparverksamhet inklusive bostadskön. Enligt bestämmelsen får medel ur fonden betalas till fondbolaget för dess bidrag till föreningens verksamhet att anskaffa bostadsrätter.

Den åberopade bestämmelsen i avtalslagen innebär att avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Särskild hänsyn ska tas till behovet av skydd för den som är konsument eller av annat skäl intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Fondbolaget och föreningen har haft ett samarbete på det sätt som fondbolaget har redogjort för. Samarbetet har inneburit att fondbolaget har marknadsfört föreningens bosparverksamhet. Fondbolaget har inom ramen för detta samarbete, och i enlighet med fondvillkoren, betalat ersättning till föreningen för att utveckla dess bygg- och projekteringsverksamhet. I denna har ingått att producera bostäder. Dessa har upplåtits med bostadsrätt och erbjudits till medlemmarna enligt ett kösystem, baserat på medlemmarnas bosparande. Föreningen har under åren till sina medlemmar förmedlat mer än 5 000 nyproducerade bostadsrätter.

Föreningens stämma har beslutat att avveckla föreningens bosparverksamhet, inklusive bostadskön. Beslutet har föregåtts av information till medlemmarna om orsakerna till avvecklingen. Fondbolaget har i omedelbart samband med avvecklingen slutat att betala ut den kontraktsevenliga ersättningen till föreningen.

Nämnden anser inte att en fondbestämmelse som innebär att en del av fondavgiften går till ett ändamål som fondspararen är medveten om och som har ett potentiellt värde för honom eller henne i sig är oskälig. Om å andra sidan avgiften inte är kommunicerad och inte heller kan medföra någon nytta för fondspararen, kan bestämmelsen vara oskälig. Så kan också vara fallet om den inte är proportionerlig i förhållande till nyttan.

BA har, när han anslöt sig till bosparande i fonden, accepterat bestämmelsen att viss del av fondavgiften skulle överföras till föreningen för dess bosparverksamhet. I det skedet kan bestämmelsen inte anses ha varit oskälig. Fråga är om föreningens beslut att avveckla sin bosparverksamhet är en senare tillkommen omständighet, som gör att bestämmelsen ska jämkas som oskälig.

BA får anses göra gällande att så är fallet och inte enbart från den dag verksamheten ändrades utan även retroaktivt från det han inledde sitt sparande i fonden. Eftersom bestämmelsen enligt nämndens bedömning inte var oskälig då han började spara i fonden och han under tiden fram till dess föreningen ändrade sin verksamhet haft möjlighet att i oförändrad utsträckning dra nytta av föreningens bosparverksamhet, kan bestämmelsen inte anses oskälig för gången tid.

Mot denna bakgrund ska BA:s krav avslås.