

MARIE KARLSSON TUULA OCH
ANNINA H. PERSSON

Ekobrott och konkurs i bostadsrättsföreningar

Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna har 12 % av alla bostadsrättsföreningar i Sverige utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren. I denna artikel presenteras en empirisk undersökning som syftar till att kartlägga om det finns ett samband mellan bostadsrättsföreningar som försatts i konkurs och om det i samband med konkursen uppdragats ekonomiska brott. Samtliga bostadsrättsföreningar som ansökt om konkurs eller avslutat ett konkursförfarande under åren 2015 till 2019 har undersökts.

ANNINA H. PERSSON är professor i civilrätt vid Örebro universitet och gästprofessor vid KTH, Stockholm och Uppsala universitet.

MARIE KARLSSON-TUULA är professor i civilrätt på Handelshögskolan vid Karlstads universitet och gästprofessor vid Örebro universitet.

1. INLEDNING*

Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna har 12 % av alla bostadsrättsföreningar i Sverige utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren. Den enda kontrollfunktionen för att upptäcka brott mot bostadsrättsföreningar är enligt Fastighetsägarna de boendes engagemang. Tyvärr är detta svagt varför organisationen föreslår att man bör stärka skyddet för bostadsrättsföreningar genom att bl.a. reglerna för revision i föreningarna ses över samt att nya regler för redovisning och underhållsplanering införs.¹ Vi har

* Denna artikel är tidigare publicerad i särtryck från "Festskrift till Rolf Dotevall", Juristförlaget i Lund, 2020, s. 729–743. Såväl författaren som förlaget har godkänt denna publicering.

¹ Se SvD Näringsliv 2019-10-08.

gjort en empirisk undersökning för att kartlägga om det finns ett samband mellan bostadsrättsföreningar som försatts i konkurs och om det i samband med konkursen uppdagats ekonomiska brott.² Om bostadsrättsföreningen inte har varit involverad i ekonomiska brott, har vi undersökt vad som orsakat konkursen. Vi har undersökt samtliga bostadsrättsföreningar som ansökt eller avslutat ett konkursförfarande under åren 2015-01-01 t.o.m. 2019-12-31. Totalt fanns 129 st. bostadsrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket med konkursstatus för perioden varav fem (5) st. ännu inte var avslutade. Det bör tilläggas att i statistiken som redovisas finns bostadsrättsföreningar som inlett konkursförfarandet innan det angivna datumet. Eftersom de har avslutat sina förfaranden under den aktuella perioden finns de dock med i det redovisade materialet.

Innan rättsfrågorna besvaras beskrivs i denna artikel för det första bostadsrättsföreningars utsatthet och sårbarhet för ekonomiska brott. Redogörelsen bygger på en studie genomförd av SWECO på uppdrag av Fastighetsägarna.³ För det andra beskrivs vem som kan ansöka om att försätta en bostadsrättsförening respektive ett aktiebolag i konkurs, eftersom associationernas upphörande regleras på samma sätt. För det tredje undersöks när en gäldenär kan anses vara insolvent. För det fjärde behandlas riskerna med att bo i bostadsrätt ur ett konkursrättsligt perspektiv. För det femte redovisas och analyseras resultaten från den av oss gjorda empiriska studien. Artikeln avslutas med egna reflektioner och slutsatser i kapitel 8.

2. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS UTSATTHET OCH SÅRBARHET FÖR EKONOMISKA BROTT

SWECO undersökte år 2019 bostadsrättsföreningars utsatthet och sårbarhet för ekonomiska brott.⁴ Undersökningens empiri utgjordes i huvudsak av intervjuer med sakk experter med kunskaper om

² Vi vill särskilt tacka jur. stud. Linus Karlsson som på förtjänstfullt sätt bistått oss i att få fram det empiriska materialet från landets tingsrätter.

³ SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019.

⁴ SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019.

ekonomisk brottslighet och bostadsrättsföreningar. Vidare baserades resultaten i studien på en enkätundersökning riktad till Sveriges bostadsrättsföreningar.⁵ I SWECO:s rapport konstateras att bostadsrättsföreningar har en omsättning och balansomslutning som gör dem intressanta för ekonomisk brottslighet.⁶ Bostadsrättsföreningar är också lämpliga för att användas som brottsverktyg. Av rapporten framgår också att bostadsrättsföreningarnas motståndskraft som helhet bedöms vara svag, trots att vissa egenskaper som följer av organisationsformen kan fungera hindrande mot ekonomisk brottslighet.⁷ SWECO framhåller dessutom att bostadsrättsföreningarnas exponering mot ekonomisk brottslighet bedöms vara av väsentlig omfattning, om än behäftad med viss osäkerhet. Myn-digheternas kännedom och kunskap om bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet är också bristfällig. SWECO bedömer slutligen att bostadsrättsföreningarnas självbild av att ha god motståndskraft mot ekonomisk brottslighet, står i kontrast mot de brister som påvisas i SWECO:s studie, vilket utgör en särskilt oroande riskfaktor.

Av rapporten framgår det att det finns flera faktorer som inverkar på bostadsrättsföreningarnas utsatthet. För det första finns det ofta ett svagt medlemsengagemang och bristande styrelsekontinuitet.⁸ För det andra finns det ofta brister i styrelsearbetet såsom att rutiner saknas eller inte följs, uppföljning av avtal med leverantörer inte görs m.m. Eftersom styrelsen ofta består av lekmän kan för det tredje föreningens styrelse ha låg ekonomisk och juridisk kompetens samt sakna kunskaper i fastighetsförvaltning.⁹ För det fjärde finns det en övertro på externa kontrollfunktioner. Bostadsrättsföreningen måste ha minst en revisor, 8 kap. 1 § och 13 § lagen (2018:672) om ekono-

⁵ SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering 2019, s. 4.

⁶ Se här SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering 2019, s. 26.

⁷ Se här SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering 2019, s. 26.

⁸ Se här och i det följande SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019, s. 17 ff.

⁹ SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019, s. 18.

miska föreningar, LEF; jfr 9 kap. 26 § bostadsrättslagen (1991:614). Det finns, utöver vissa undantag, inget krav på att revisorn måste vara auktoriserad eller godkänd, jfr dock 8 kap. 14-15 §§ LEF. Visserligen ska en revisor enligt 8 kap. 13 § LEF ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet krävs för att fullgöra uppdraget. Enligt SWECO utgör dock bristande revisorskompetens en betydande riskfaktor i bostadsrättsföreningar. Det gäller även i de fall som föreningen utser en auktoriserad eller godkänd revisor som utför uppdraget.

Under 2017 plundrades t.ex. bostadsrättsföreningen IDA i Malmö. Föreningen hade 738 lägenheter.¹⁰ Det var i samband med att revisorn vägrade skriva under föreningens årsredovisning som de ekonomiska brotten uppdagades. Föreningen hade tagit stora banklån under ett par års tid för att, i maskopi med ett antal bedrägliga företag, kunna betala ut omkring 250 miljoner kronor för arbeten som antingen inte alls genomförts eller brustit avsevärt i kvalitet. I flera fall hade föreningen blivit ålagd att betala oskäligt mycket för utförda tjänster. Bostadsrättsföreningen ålades att betala 23 miljoner kronor för ett staket som det anlidade företaget i sin tur beställde av en underleverantör för 3,5 miljoner kronor. Flera beställningar som gjordes var vidare helt onödiga, bland annat renoverades fasaderna för 28 miljoner kronor trots att en fasadrenovering nyligen hade genomförts.

Utvecklingen i bostadsrättsföreningen IDA resulterade i bl.a. att åtal väcktes om tagande av muta, 10 kap. 5 a § brottsbalken. I målet nr B 3624-18 (hovrättens dom) åtalades ordföranden och en styrelseledamot i bostadsrättsföreningen IDA för tagande av muta eftersom de hade tagit emot förmåner av högt värde från företrädare av två olika företag inom bygg- och servicesektorn som föreningen anlitat. Tingsrätten dömde ordföranden till grovt tagande av muta för tagandet av flera förmåner: fri användning av fyra hyrbilar motsvarande ett värde om drygt 460 000 kr, kontantöverföringar om 280 000

¹⁰ Se här och i det följande SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019, s. 5.

kr, en klocka värderad till 115 000 kr samt resa och hotellboende i London för 4 250 kr. Styrelseledamoten dömdes till tagande av muta för att ha tagit emot förmåner i form av fritt användande av två hyrbilar under tre månader till ett värde om drygt 70 000 kr. Företagsföreträdarna dömdes båda till givande av muta av tingsrätten, varav den ena till grovt mutbrott till följd av förmånernas betydande värde och omfattning då förmånerna hade getts under flera år. Hovrätten fastslog också tingsrättens beslut att döma ordföranden till näringsförbud. Domstolen framhöll, som också tingsrätten funnit, att det fanns en presumtion för näringslivsförbud samtidigt som det saknades särskilda skäl mot ett sådant förbud.

Enligt SWECO uppdagades i samband med plundringen av bostadsrättsföreningen IDA att två närliggande bostadsrättsföreningar till den förstnämnda bostadsrättsföreningen och som var belägna i samma område i Malmö, i folkmun kallade Kinesiska muren, hade varit föremål för grav vanskötsel och ekonomiska oegentligheter. Det finns även rapporter om ett fall i vilket 7,4 miljoner kronor förskingrats från en bostadsrättsförening på Hammarö i Värmland.¹¹ Mer småskalig brottslighet har rapporterats från Älmhult, där exempelvis en bostadsrättsförening fakturerades för ett säkerhetsskåp som levererades till en annan adress. Ett annat exempel rapporteras från Jönköping, där en bostadsrättsförenings kortuppgifter olovligen användes för inköp av elektronik som sedan såldes vidare. SWECO anför därför avslutningsvis att studien väcker många principiella frågor kring bostadsrättsföreningars sårbarhet, styrelsens ansvar, konsulter roll och den enskilde medlemmens trygghet.¹²

3. VEM KAN ANSÖKA OM ATT FÖRSÄTTA EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING I KONKURS?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt,

¹¹ Se här och i det följande SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019, s. 5 not 1.

¹² SWECO:s Rapport om BRF:s sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering, 2019, s. 5.

1 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL. Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, LEF, tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i bostadsrättslagen. I en bostadsrättsförening ska det finnas en styrelse som ansvarar för den löpande verksamheten, se 9 kap. 12 § BRL, 7 kap. 1 § LEF. Styrelsen är således föreningens företrädare och tecknar således föreningens firma, se 7 kap. 35 § LEF. Styrelsen är beslutsför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter eller det högre antal som bestämts i stadgarna är närvarande, 7 kap. 21 § LEF. Styrelsen kan utse en eller flera personer till särskild firmatecknare om inte förbud intas däremot i stadgarna, 7 kap. 37 § 1 och 2 st. och 7 kap. 40 § LEF. Styrelsen kan således bestämma att särskilda firmatecknare får företräda föreningen individuellt eller endast två eller flera i förening, 7 kap. 40 § LEF.¹³ Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får dock inte rättshandla eller vidta någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem, 7 kap. 43 § LEF.

Vid likvidation av en bostadsrättsförening gäller 17 kap. LEF i tillämpliga delar, 9 kap. 29 § BRL. Enligt 9 kap. 29a § är ett beslut om likvidation giltigt om samtliga röstberättigade röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Ett beslut om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag som föreningsstämman bestämmer. När det finns grund för tvångslikvidation enligt 17 kap. 11 § eller 16 § LEF är dock ett beslut om likvidation alltid giltigt om mer än hälften av de röstande har röstat för det. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Ett beslut om tvångslikvidation gäller omedelbart, 9 kap. 29a § BRL.

Varken BRL eller LEF anger vem som är behörig att försätta bostadsrättsföreningen i konkurs. Det anges inte heller några särskilda

¹³ Victorin, A. & Flodin, J., Bostadsrätt, med en översikt över kooperativ hyresrätt, 5 uppl., 2020, s. 96.

förutsättningar för att ett sådant beslut ska vara giltigt. Det finns inga krav på att beslutet ska fattas på en stämma eller av samtliga styrelseledamöter. Det finns inte heller några krav att beslutet måste föregås av information till bostadsrättsinnehavarna. I LEF anges dock rättsverkan av en konkurs, nämligen att om en förening är försatt i konkurs och denna avslutas utan överskott, är föreningen upplöst när konkursen avslutas, 18 kap. 10 § LEF. Om bostadsrättsföreningen försätts i konkurs kommer bostadsrättsinnehavaren att förlora sin bostadsrätt, men kan troligtvis bo kvar som hyresgäst. Eftersom bostadsrätten därmed anses som avyttrad i och med konkursen kan det för bostadsrättsinnehavarens del bli fråga om skatterättsliga konsekvenser, förhoppningsvis positiva sådana i form av förlustavdrag.

Av det anförda kan konstateras att frågan vem som är behörig att försätta bostadsrättsföreningen i konkurs inte finns reglerad i bostadsrättslagen eller i lagen om ekonomiska föreningar. Associationens upphörande regleras därmed på samma sätt vad som gäller beträffande t.ex. aktiebolag.

4. VEM ÄR BEHÖRIG ATT ANSÖKA OM ATT FÖRSÄTTA ETT AKTIEBOLAG I KONKURS?

Behörigheten att företräda ett aktiebolag tillkommer i första hand dess styrelse, 8 kap. 35 § aktiebolagslagen (2005:551), ABL. Om styrelsen består av flera personer har en enskild styrelseledamot i denna sin egenskap inte någon rätt att företräda bolaget. Styrelsen får dock enligt 37 § samma kapitel bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att företräda bolaget och teckna dess firma, s.k. särskilda firmatecknare. Den särskilde firmatecknarens behörighet sammanfaller i princip med styrelsens.¹⁴ Såväl ett aktiebolag som en ekonomisk förening kan försättas i konkurs. Aktiebolaget och den ekonomiska föreningen företräds under konkursen av styrelsen och VD eller eventuella likvidatorer,

¹⁴ Se NJA 1995, s. 437.

se 25 kap. 49 § ABL respektive 18 kap. 12 § LEF.¹⁵ I NJA 2012 s. 97 (se strax nedan) anförs av justitierådet Lindskog att det ”förhållandet att en firmatecknare helt saknar beslutskompetens i och för bolaget (beslut i ett aktiebolag kan i princip bara fattas av beslutsorganen, som är bolagsstämman, styrelsen och den verkställande direktören) följer att hans inställning till frågan om gäldenärsbolagets obestånd vid tillämpningen av bestämmelsen i 2 kap. 7 § konkurslagen inte ska tillmätas någon bevisbetydelse. Det avgörande är styrelsens uppfattning”.

5. ÄR GÄLDENÄREN INSOLVENT?

En grundläggande förutsättning för att gäldenären ska försättas i konkurs är att gäldenären är insolvent. Enligt 2 kap. 7 § konkurslagen (1987:672), KonkL, ska en gäldenärs egen uppgift om att bolaget är på obestånd godtas, om det inte finns särskilda skäl att inte göra det. En gäldenärs egen uppgift får således en bevisbetydelse. Det kan dock finnas situationer då gäldenärens uppgift om obeståndet inte bör godtas utan vidare prövning. Enligt lagkommentaren till konkurslagen kan det råda delade meningar om gäldenärsassociationen är insolvent.¹⁶ Vidare anförs att den omständigheten att en firmatecknare är behörig innebär inte att han också har befogenhet att ensam fatta beslut om att gäldenärsassociationen ska begäras i konkurs.

Enligt förarbetena till 2 kap. 7 § KonkL sägs att om det till grund för en konkursansökan ligger ett styrelsebeslut i vilket styrelseledamöterna har haft avvikande uppfattning i obeståndsfrågan utgör det ett särskilt skäl för domstolen att göra en mer djupgående bedömning av obeståndsfrågan utan att därvid tillmäta bolagets erkännande någon bevisbetydelse.¹⁷

Ett intressant rättsfall i sammanhanget är NJA 2012 s. 97. I målet hade ett företag D försatts i konkurs. Tingsrättens beslut grundades

¹⁵ Johansson, S., Svensk associationsrätt i huvuddrag, 12 uppl., 2018, s. 390 f.

¹⁶ Se Palmér, E. & Savin, P., Konkurslagen. Kommentaren till 2 kap. 7 § konkurslagen. Juno 2020-02-28.

¹⁷ Se prop. 1975:6 s. 177. Se även NJA 2012 s. 97 refererat strax nedan.

på en ansökan undertecknad av CGB. I ansökan angavs att aktiebolaget var på obestånd. Av ett registreringsbevis framgick att CGB var en av tre styrelseledamöter samt att bolagets firma tecknades av styrelsen och styrelseledamöterna var för sig. Bolaget, företrätt av de två övriga styrelseledamöterna HT och GT, överklagade konkursbeslutet och yrkade att konkursbeslutet skulle upphävas. De två övriga styrelseledamöterna gjorde gällande att CGB saknade behörighet att företräda bolaget sedan denne utträtt ur styrelsen. Styrelsen i aktiebolaget hade inte fattat något beslut om att en konkursansökan skulle inges till tingsrätten. Styrelseledamöterna angav också att aktiebolaget ingalunda var på obestånd. Det kunde betala sina skulder allt eftersom de förföll till betalning. Av utredningen framgick inte annat än att CGB vid tiden för konkursansökan var styrelseledamot och firmatecknare i det aktuella aktiebolaget.

Majoriteten i HD anförde att av utredningen i målet framgick att CGB vid tiden för konkursansökan var styrelseledamot i aktiebolaget D. Vid tidpunkten när konkursansökan inlämnades var CGB alljämt firmatecknare och behörig att själv begära att bolaget skulle försättas i konkurs. Enligt 2 kap. 7 § KonKL ska en uppgift om att bolaget D var på obestånd godtas av rätten om det inte finns särskilda skäl att inte göra det. Tingsrätten skulle därför, som ovan nämnts, i allmänhet inte ifrågasätta gäldenärens uppgift om att hon eller han var på obestånd. Om gäldenären var ett bolag och det före beslutet framkommit att det rädde delade meningar inom styrelsen om att bolaget var på obestånd, skulle dock tingsrätten i regel pröva särskilt om gäldenären verkligen var på obestånd.¹⁸ Tingsrätten saknade dock information om att det inte rädde samstämmiga meningar i bolagets styrelse. Tingsrättens handläggning var därmed riktig.

HD anförde vidare att ett beslut om att ett aktiebolag ska försättas i konkurs ska fattas av bolagstämman eller av styrelsen. Att någon är firmatecknare innebär inte i sig att han eller hon också har befogenhet att för bolagets räkning ansöka om att försätta bolaget

¹⁸ Se HD:s dom p. 7 och hänvisning till prop. 1975:6 s. 117.

i konkurs. CGB hade därmed överträtt sin befogenhet när han ansökte om att försätta bolaget i konkurs. Frågan var dock vilken verkan som skulle tillmätas denna omständighet när den aktualiseras vid ett överklagande av ett konkursbeslut. Enligt 2 kap. 22 § KonkL får en konkursansökan inte återkallas sedan beslut om konkurs har meddelats. Bestämmelsen har bl.a. tillkommit för att en gäldenär och konkurssökande borgenär inte i samförstånd efter konkursbeslutet ska komma överens och därmed omintetgöra eventuell möjlighet till återvinning.¹⁹ 2 kap. 22 § ger dock gäldenären möjlighet att i högre instans få beslutet om konkurs hävt om gäldenären kan visa att han är solvent. För att aktiebolaget D skulle få sin konkurs upphävd krävdes att bolaget visade att det inte var på obestånd. Så hade inte skett varför överklagandet avsågs.

Justitierådet Lindskog gjorde ett intressant tillägg för egen del. Han anförde:

”I ett konkursärende har domstolen att pröva huruvida gäldenären är insolvent. Frågan är inte dispositiv. Det hänger samman med att en konkurs inte sällan är värdeförstörande och att det därför ligger i borgenärskollektivets bästa att hindra en obehövlig konkurs. Det finns i sammanhanget anledning att peka på att en enskild borgenär kan ha ett eget intresse av att gäldenären sätts i konkurs trots att något obestånd inte föreligger. Och när gäldenären är ett bolag kan på motsvarande sätt en aktieägare eller en styrelseledamot ha ett sådant intresse. Gäldenärens konkurs ses i sådana fall som ett medel att nå ett mål, som kan variera. Det kan handla om att eliminera en konkurrent eller om att försöka få ett fördelaktigt slut på en pågående rättegång eller något annat.”

Vidare anförde Lindskog att;

”till grund för en konkursansökning ligger ett styrelsebeslut där styrelseledamöterna har haft olika uppfattningar om huruvida

¹⁹ Se HD:s dom p. 9 och hänvisning till prop. 1975:6 s. 185.

bolaget är på obestånd. Det förhållandet att bolaget med stöd av ett majoritetsbeslut har intagit den rättsliga positionen att obestånd är för handen ska här inte läggas till grund för ett konkursbeslut. Att en minoritet har haft en avvikande uppfattning i obeståndsfrågan är ett särskilt skäl för domstolen att göra en mer djupgående bedömning av obeståndsfrågan utan att därvid tillmäta bolagets erkännande någon bevisbetydelse.... Av det förhållandet att en firmatecknare helt saknar beslutskompetens i och för bolaget (beslut i ett aktiebolag kan i princip bara fattas av beslutsorganen, som är bolagsstämman, styrelsen och den verkställande direktören) följer att hans inställning till frågan om gäldenärsbolagets obestånd vid tillämpningen av bestämmelsen i 2 kap. 7 § konkurslagen inte ska tillmätas någon bevisbetydelse. Det avgörande är styrelsens uppfattning. I betraktande av det samt i ljuset av att obeståndsfrågan är indispositiv och att bolagets inställning till sitt obestånd har karaktär av bevismedel, låter det sig diskuteras om inte tingsrätten när bolaget företräds av någon annan än styrelsen (eller den som styrelsen har befullmäktigat att företräda bolaget i konkursärendet) bör ha en viss utredningsskyldighet beträffande ett påstående om att bolaget anser sig vara på obestånd...”

Lindskog anförde slutligen att det;

”bästa bevismedlet för styrelsens inställning är ett styrelseprotokoll. Det är inte förenat med några olägenheter för ett gäldenärsbolag att – om bolaget inte företräds av styrelsen eller någon som av styrelsen befullmäktigats att söka bolaget i konkurs – till konkursansökningen föga ett styrelseprotokoll som ger uttryck för att styrelsens uppfattning är att bolaget är på obestånd, särskilt inte eftersom ett sådant protokoll bör föreligga under alla förhållanden. ... Genom en ordning innebärande att bolagets inställning ska visas genom ett styrelseprotokoll (när bolaget inte företräds av styrelsen eller ett av denna befullmäktigat ombud) får domstolen på ett naturligt sätt klarhet i om styrelsen är enig

i sin uppfattning eller om det föreligger en sådan oenighet som bör föranleda att erkännandet inte tillmäts någon bevisbetydelse.... Till det kommer att ordningen minskar risken för kuppertade aktioner vid tvist mellan olika intressenter i bolaget. Det måste således hållas i minnet att när som i det aktuella fallet en firmatecknare utnyttjar sin representationskompetens till att söka bolaget i konkurs trots att han inte har stöd för det i något styrelsebeslut är inte sällan förklaringen att en ägartvist pågår. Rättsordningen bör inte godta att konkursinstitutet missbrukas av den som i en sådan tvist menar sig få en fördel av att bolaget sätts i konkurs.... Mot bakgrund av det anförda menar jag att tingsrätten av firmatecknaren borde ha begärt att han gav in ett styrelseprotokoll varav styrelsens och därmed bolagets uppfattning kom till ett uttryck. Att tingsrätten inte gjorde det kan dock inte betraktas som så felaktigt att det utgör domvilla.”

Kursiveringen i början av denna sista del av citatet är vår kursivering.

6. RISKER MED ATT BO I BOSTADSRÄTT – ETT KONKURSRÄTTSLIGT PERSPEKTIV

Som ovan nämnts har cirka 12 % av alla bostadsrättsföreningar i Sverige utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren. Den enda kontrollfunktionen för att upptäcka brott mot bostadsrättsföreningar är de boendes engagemang. Tyvärr är detta svagt. Enligt Sveriges Bostadsrättscentrum, SCB, har endast 11 % av bostadsrättsinnehavarna en väldigt bra inblick i föreningens ekonomi. Vartannat hushåll uppger däremot att det har lite eller ingen inblick eller kontroll alls. Bostadsrättsföreningens ekonomi har inte varit det väsentliga när hushållet bestämt sig för att köpa en bostad i ett visst område. Det kan också vara svårt att förstå vad föreningens ekonomi betyder för den egna privatekonomin.²⁰ Risken att föreningen drabbas av ekonomiska brott eller att firmatecknarna i bostadsrättsföreningen utnyttjar sin representationskompetens till att söka

²⁰ Markwall, M., Majoriteten har noll koll på brf-ekonomin, Privata affärer maj 2018 s. 10.

föreningen i konkurs vid eventuella stridigheter i föreningen ökar dock om medlemmarna inte engagerar sig i föreningens ekonomi.

Det kan konstateras att det faktum att det saknas uttryckliga regler för vem som är behörig att ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs kan medföra stora problem av ekonomisk natur för bostadsrättsinnehavaren. En domstol ska, som ovan nämnts, pröva en konkursansökan och den ska beviljas om det inte finns särskilda skäl för rätten att göra ytterligare undersökningar. Det är komplicerat, enligt det nuvarande regelverket, för en domstol att känna till när en utökad undersökning bör ske. Vidare är det i stort sett omöjligt för domstolen att få kännedom om att det verkligen är styrelsens eller stämmans uppfattning att rättssubjektet verkligen är på obestånd och att det därför ska försättas i konkurs. Avsaknaden av tydliga regler kan få långtgående konsekvenser för bostadsrättsägaren. Om en bostadsrättsförening försätts i konkurs får det konsekvenser för bostadsrättsägaren då hela den köpeskilling som erlagts för bostadsrätten kan gå förlorad. Det innebär att de lån som finns kvar hos kreditgivaren ska fortsätta att erläggas med räntor och amorteringar fullt ut trots att bostadsrätten har omvandlats till en hyresrätt som inte betingar ett ekonomiskt värde. Den konkursförvaltare som utses för att ta hand om konkursboet är i princip den som bestämmer t.ex. om bostadsrättsfastigheten ska avyttras till en ny förvärvare.

7. EN EMPIRISK STUDIE AV SAMBANDET MELLAN EKOBROTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR I KONKURS

I vår undersökning har samtliga bostadsrättsföreningar som ansökt eller avslutat ett konkursförfarande under åren 2015-01-01 t.o.m. 2019-12-31, varit föremål för granskning. Totalt fanns 129 st. bostadsrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket med konkursstatus för perioden varav fem (5) st. ännu inte var avslutade. Undersökningen har baserats på de avslutade, alltså 124 st. konkurser. För samtliga konkurser har handlingar begärts ut från respektive

tingsrätt som handlagt konkursen. Statistik och data har i huvudsak bestått av registerutdrag från Bolagsverket, tingsrättens dagboksblad, konkursansökan, konkursförvaltarens berättelse enligt 7 kap. 15 § KonkL, samt konkursförvaltarens redogörelse om brottsefterforskning enligt 7 kap. 17 § KonkL, jfr 7 kap. 16 § 1 st. KonkL.

Uppgifter som har använts i undersökningen är bl.a. följande:

- Några uppgifter om bostadsrättsföreningen (geografiska läge, tidpunkt för registreringen av föreningen),
- När försattes bostadsrättsföreningen i konkurs?
- Vem ansökte om konkurs för bostadsrättsföreningens räkning?
- Orsaker till att bostadsrättsföreningen ansökte om konkurs?
- Har brottsanmälan gjorts av konkursförvaltaren och om ja, vilken typ av brott?

Resultatet av undersökningen visade följande:

Geografiskt läge²¹

Stockholm med kranskommuner	Göteborg	Malmö	Övriga landet – Kalmar, Gävle, Jönköping, Östersund med flera.
52 st	8 st	15 st	49 st

År då föreningen registrerades

När det gällde hur länge föreningen hade varit verksam kunde konstateras att den äldsta föreningen registrerades redan 1956 och den yngsta 2017.

Äldre än 1980	1980–1989	1990–1999	2000–2009	2010–2019
3	4	7	67	43

Föreningen försattes i konkurs

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	5	27	41	20	4	16	10

²¹ Geografiskt läge för bostadsrättsföreningen är baserat på vilken tingsrätt som handlagt konkursen.

Vem ansökte om att föreningen skulle försättas i konkurs

Likvidator, utsedd av Bolagsverket	Skatteverket	Ensam, behörig styrelseledamot	Ensam, behörig styrelseledamot och Skatteverket	Samtliga styrelseledamöter	Flera styrelseledamöter, dock inte alla
106	3	2	1	6	6

Orsaken till obeståndet

Saknade medel till täckande av likvidators arvode	Skatteskulder	Andra typer av skulder (leverantörsskulder, kreditkulder m.m.)	Annan orsak (vattenskador, medlemmar som inte betalat insatser, osålda lägenheter m.m)
82	19	3	20

Beträffande de bostadsrättsföreningar som försattes i konkurs på grund av att de saknade medel för att täcka likvidatorns arvode, 106 st., kan konstateras att dessa föreningar inte varit verksamma. I de nämnda föreningar har det i en majoritet av fallen varit fråga om boende i hyresrätter som bildat en bostadsrättsförening i syfte att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Eftersom de boende inte har lyckats förvärva fastigheten har inte bostadsrättsföreningen kunnat ha någon verksamhet. Trots att bostadsrättsföreningarna inte haft någon verksamhet har de inte avregistrerats av företrädare i Bolagsverkets register. Likvidation har sedan beslutats p.g.a. att bostadsrättsföreningarna saknat styrelse. Eftersom likvidatorns arvode inte har erlagts har konkursansökan gjorts av den av Bolagsverket utsedde likvidatorn. Likvidationsarvodet har i de aktuella fallen uppgått till cirka 9-10 000 kr.

7.1 Anmälan om brott

På frågan om någon brottsanmälan hade gjorts av konkursförvaltaren kan konstateras att av 18 bostadsrättsföreningar som bedrev verksamhet innan konkursen gjorde konkursförvaltaren i 12 st. av fallen en anmälan om brott till åklagare. I en förening upptäcktes brott av likvidatorn. Huvuddelen av brotten var bokföringsbrott.

Enligt vår mening finns det inget tydligt samband mellan ekonomisk brottslighet och bostadsrättsföreningar försatta i konkurs när det gäller icke-verksamma föreningar. Brott är således inte skälet till varför de nämnda bostadsrättsföreningarna har försatts i konkurs. Med anledning av den påvisade statistiken kan man tycka att det borde finnas ett krav på att en avregistrering av bostadsrättsföreningen sker om föreningen inte är verksam. Det förefaller vara onödigt att Bolagsverket ska ansöka om likvidation, se 17 kap. 11 § LEF, och utse en likvidator med hänsyn till de kostnader som därmed uppkommer, 17 kap. 14 § LEF. Enligt vår mening borde man se till att minska kostnaderna för samtliga aktörer involverade. Som ovan nämnts har likvidationsarvodet i de aktuella fallen uppgått till cirka 9-10 000 kr. Till det kan läggas konkursförvaltarens arvode som i snitt uppgått till cirka 15 000 kr/konkurs. De totala kostnaderna för likvidatorn och konkursförvaltaren är således totalt ca 25 000 kr för en icke verksam bostadsrättsförening. Till detta kommer kostnader avseende tingsrätternas arbete att handlägga konkursförfarandet, Skatteverket har också haft kostnader för att hantera bostadsrättsföreningar som inte har sänt in deklARATIONER eller betalat sina skulder. Där kan dessutom Skatteverket först ha försökt driva in skulderna genom kronofogdemyndighetens försorg, vilket också har dragit med sig kostnader för myndigheterna. När det gäller de 18 st. verksamma bostadsrättsföreningar som hade försatts i konkurs och som i materialet var i minoritet, var det som ovan nämnts 12 st fall där det fanns misstanke om ekonomiska brott, dvs. 66 % av fallen.

8. SAMMANFATTNING OCH EGNA REFLEKTIONER

Det kan konstateras att det saknas regler för vem som kan ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs. För aktiebolag finns det tydliga regler. Det är då av särskilt vikt att bostadsrättsföreningar för in liknande bestämmelser i sina stadgar så att det vid meningsskiljaktigheter i styrelsen inte leder till att firmatecknaren ansöker om att försätta föreningen i konkurs. Det kan vara förenat

med vissa juridiska svårigheter att få en konkurs upphävd i en högre instans.

Av den empiriska studien framgår att det finns ett samband mellan verksamma bostadsrättsföreningar som är försatta i konkurs och ekonomisk brottslighet. Studien visar också att majoriteten bostadsrättsföreningar som har försatts i konkurs är sådana som inte varit verksamma. I de nämnda föreningarna har det i en majoritet av fallen varit fråga om boende i hyresrätter som bildat en bostadsrättsförening i syfte att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Eftersom de boende inte har lyckats förvärva fastigheten har inte bostadsrättsföreningen kunnat ha någon verksamhet.

Resultatet beträffande de verksamma bostadsrättsföreningarna stämmer väl överens med den slutsats som SWECO redovisat, nämligen att bostadsrättsföreningar är utsatta och mycket sårbara för ekonomiska brott. Som ovan nämnts beror brotten enligt SWECO på ett svagt medlemsengagemang, bristande styrelsekontinuitet, brister i styrelsearbetet m.m. Vi har noterat att i de föreningar där det förekom brottsmisstanke var det huvudsakligen fråga om bokföringsbrott.

Det är sedan länge känt att det finns ett antal oklarheter med den nuvarande bostadsrättslagen. En statlig utredning om hur konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden kan stärkas har därför lagts fram.²² I betänkandet behandlas bl.a. om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras. En annan fråga gäller om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras. En tredje fråga gäller om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättning av en bostadsrätt bör stärkas och på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. I sammanhanget kan även Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter nämnas.²³ Det ovan nämnda betänkandet har

²² Se SOU 2017:31.

²³ Se Riksrevisionens-rapport-om-konsumentskydd-vid-kop-av-nyproducerade-bostadsratter, RiR 2020:3 samt skr. 2019/20:171.

ännu inte lett till lagstiftning. De av oss diskuterade frågorna står dock inte i fokus i de nämnda utredningarna, men vi välkomnar förstås att det görs förbättringar i bostadsrättslagen som skyddar bostadsrättsinnehavarna. På så sätt kan även ekonomiska brott inom föreningarna stävjas.