

AA

BB

Beslut enligt bostadsrättsförordningen om intygsgivares verksamhet

Beslut

Boverket beslutar att AA meddelas varning, enligt 10 c § bostadsrättsförordningen (1991:630).

Boverket beslutar att BB meddelas varning, enligt 10 c § bostadsrättsförordningen.

Bakgrund

Boverket har den 17 maj 2019 initierat slumpmässig tillsyn av registerad ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågleviksvägen 23, organisationsnummer 769636-9631 (nedan kallad föreningen).

Föreningen bildades den 26 november 2018. Den ekonomiska planen har intygsgivarna AA och BB intygat den 29 april 2019, genom individuella intyg. Planen registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2019.

Ekonomisk plan

Bakgrund till upprättande av den ekonomiska planen är att föreningen förvärvat en fastighet som sedan tidigare innehåller två lägenheter och ett attefallshus. Föreningen avser att upplåta lägenheterna och attefallshuset med bostadsrätt.

Förvärvet av fastigheten sker från två privatpersoner. Finansering av förvärvet sker genom medlemsinsatser och lån. Medlemsinsatserna uppgår till 4 859 000 kronor och lånen uppgår till 1 464 000 kronor.

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till 6 200 000 kronor och den sammanlagda anskaffningsutgiften för fastigheten uppgår till 6 323 825 kronor.

Upplåtelse av lägenheterna och inflyttning beräknas ske under maj 2019.

Bestämmelser

Tillämpliga bestämmelser är 3 kap. 2 §, 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL och 10 c § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Boverkets bedömning

AA och BB har den 17 juni 2019 lämnat varsitt yttrande över intygsgivning av den ekonomiska planen.

Slutlig anskaffningskostnad

Bakgrund

I den ekonomiska planen framgår det att anskaffningskostnaden som anges i den ekonomiska planen är slutlig. Intygsgivarna har i sina intyg även angett att anskaffningskostnaden är slutlig.

BB har i sitt yttrande angett att den slutliga anskaffningskostnaden är bedömd utifrån det pris som anges i köpeavtalet för fastigheten och som nu även framgår av fastighetsregistret.

AA har i sitt yttrande uppgett att den slutliga anskaffningskostnaden är bedömd utifrån relevanta underlag som fanns tillgängliga vid intygsgivning. De underlag som var tillgängliga vid intygsgivningen var uppdragsbeställning, stadgar, fastighetsutdrag, registeringsbevis, ej undertecknat köpeavtal, underhållsplan, låneoffert SEB och garantiutfästelse osålda lägenheter. Han har även uppgett att han grundat sin bedömning av att kostnaden är den slutliga, på att affären genomförs utifrån de förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Skäl för beslutet

Med slutlig kostnad förstås att den definitiva kostnaden för fastigheten är känd och inte kan förändras på grund av oförutsedda tillkommande kostnader. Det förutsätts att inga omständigheter kan komma att förändra uppgiften om slutlig kostnad.

Uppgiften om den slutliga kostnaden grundas, i föreliggande ärende, enbart på ett köpeavtal mellan bostadsrättsföreningen och två privatpersoner som inte är undertecknat. Intygsgivarna har tagit del av köpeavtalet i samband med intygsgivningen. Uppgifterna i ett köpeavtal som inte är undertecknat kan förändras. Boverket anser därför att kostnaden för förvärvet av fastigheten inte är slutlig.

Enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (se 4 kap. 2 § BRL) krävs, om en slutlig kostnad inte är definitiv eller känd, tillstånd från Bolagsverket för att upplåta lägenheterna.

Detta skydd sätts ur spel om en redovisad slutlig kostnad i själva verket är en preliminär kostnad (jfr kammarrättens dom i mål nr 833-12 den 12 februari 2012). Boverket finner mot bakgrund av det ovan nämnda att det är en brist i intygsgivningen att intygsgivarna felaktigt bedömt den slutliga kostnaden.

Bristen leder till att uppgiften om slutlig kostnad i den ekonomiska planen är felaktig.

Driftskostnader

Bakgrund

AA har i sitt yttrande medgett att han bedömt driftkostnaderna som lågt beräknade i sitt intyg. Han anser dock att det driftsmässiga överskottet som uppges i planen gjorde att planen trots det kunde intygas. BB har i yttrandet uppgett att planen trots relativt lågt beräknade driftkostnader kan anses vila på tillförlitliga grunder, eftersom föreningen ger ett resultatmässigt överskott. Han anger dessutom att det positiva kassaflödet är 186 kronor per kvadratmeter.

Skäl för beslutet

Boverket anser att de driftkostnader som anges i den ekonomiska planen troligtvis inte kommer att räcka för att täcka de egentliga driftkostnaderna, vilket även intygsgivarna medgett i sina intyg. Driftkostnaderna kan därför inte anses korrekt beräknade i den ekonomiska planen. Intygsgivarna ska enligt 3 kap. 2 § 3 BRL kontrollera att uppgifterna i den ekonomiska plan framstår som vederhäftiga. På grund av att intygsgivarna intygat den ekonomiska planen trots att driftkostnaderna inte framstår som vederhäftiga föreligger det en brist i intygsgivningen av den ekonomiska planen.

Icke undertecknat köpeavtal

Bakgrund

Intygsgivarna har i samband med intygsgivningen tagit del av ett köpeavtal som inte var undertecknat. AA har i sitt yttrande anfört att han noterat att avtalet inte varit undertecknat. Han accepterade underlaget utan underskrift, eftersom säljaren är samma personer som har majoritet i styrelsen. BB har i sitt yttrande medgett att det i normalfallet är självklart för intygsgivare att alltid kräva ett underskrivet köpeavtal. I det här fallet var dock säljare och köpare samma personer. Han anser att säljaren genom att upprätta köpeavtal och underteckna den ekonomiska planen måste ha förbundit sig att genomföra affären i enlighet med den ekonomiska planen, vilket även har skett. Han anser även att om ändringar tillkommer så ska planen ändras på det sätt som bostadsrättslagen och Boverket anvisar. På grund av att parterna är desamma råder de över köpeavtalet oavsett om det är undertecknat eller inte enligt hans mening.

Skäl för beslutet

Köpeavtal som inte är undertecknade är inte bindande. Ett köpeavtal gällande fast egendom ska undertecknats av säljare och köpare för att vara bindande (se 4 kap. 1 § jordabalken). Boverket anser att det icke undertecknade köpeavtalet endast är att betrakta som ett utkast, och uppgift om köpeskilling kan därmed inte läggas till grund för en ekonomisk plan. Köpeavtalet kan komma att ändras efter att den ekonomiska planen har intygats och registrerats.

Mot den bakgrunden får det anses vara en allvarlig brist att lägga ett köpeavtal som inte är undertecknat till grund för bedömning av bostadsprojektets ekonomiska bärighet.

Påföljd

AA och BB har felaktigt bedömt den slutliga kostnaden. Med en redovisad slutlig kostnad fordras inte tillstånd från Bolagsverket för att upplåta lägenheterna och att betryggande säkerhet ställs. Det är därför av stor vikt att den redovisade kostnaden verkligen är den slutliga. I annat fall saknar bostadsrättsshavare det skydd som avses i 4 kap. 2 § BRL.

För att kunna bedöma den ekonomiska verksamhetens hållbarhet krävs att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, att gjorda beräkningar är vederhäftiga samt att planen framstår som hållbar (se 3 kap. 2 § BRL). Intygsgivarna har tagit del av ett köpeavtal som inte har varit undertecknat och därmed inte är bindande. Det innebär att uppgifterna i den ekonomiska planen inte kan anses som vederhäftiga. Intygsgivarna har även intygat den ekonomiska planen trots att driftkostnaderna inte framstår som vederhäftiga.

En felaktigt bedömd slutlig anskaffningskostnad och köpeavtal som saknar underskrift utgör allvarliga brister i intygsgivningen. Sammantaget har AA och BB inte iakttagit tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 10 c § BRF. Det får anses vara en tillräcklig åtgärd att meddela varning.

I detta ärende har stf. rättschef Anette Martinsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Jurist Albert Lindgren har varit föredragande. I den slutliga handlingen har också verksjurist Carl-Magnus Oredsson, avdelningschef Peter Fransson och enhetschef Cecilia Ljungberg deltagit.

Anette Martinsson
stf. rättschef

Albert Lindgren
jurist

Hur man överklagar

Den som är missnöjd med detta beslut kan överklaga det hos Förvaltningsrätten i Växjö. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Boverket inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet. Om klaganden är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Även om Boverket ändrar beslutet på sätt som begärts, skickas handlingarna vidare till Förvaltningsrätten i Växjö för beslut. Adressen till Boverket är Box 534, 371 23 Karlskrona.

I skrivelsen ska anges namn, postadress, telefonnummer och e-postadress samt det beslut som överklagas med uppgift om diarienummer och beslutsdag. Tala om i skrivelsen på vilket sätt beslutet ska ändras. Om ombud anlitas ska ombudets namn, postadress, telefonnummer och e-postadress anges.
