

Beslut

Datum  
2019-04-26

3.5.2

Diarienummer  
91/2019

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 (1991:630).

### Bakgrund

Boverket har den 10 januari 2019 initierat slumpmässig tillsyn av registerad ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Blåfjell i Kåbdalis, organisationsnummer 769636-8906 (nedan kallad föreningen).

Föreningen bildades den 31 oktober 2018. Den ekonomiska planen har intygsgivarna AA och BB gemensamt intygat den 9 december 2018. Planen registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2019.

### Ekonomisk plan

I den ekonomiska planen framgår det att föreningen avser att förvärva 13 fastigheter, Jokkmokk Kåbdalis 2:49, 2:55 och 2:57–2:67, innehållande 26 lägenheter. Fastigheterna är bebyggda med ett bostadshus i två plan på varje fastighet innehållande 2 lägenheter. Samtliga byggnader är uppförda under 2008.

Förvärvet av fastigheterna kommer att ske genom förvärv av aktiebolag. Förvärvet finanseras genom enbart medlemsinstaser som totalt uppgår till 42 900 000 kronor. Föreningen kommer inte att uppta några lån.

Upplåtelse av lägenheterna är i den ekonomiska planen beräknad till det fjärde kvartalet 2018. I den ekonomiska planen framgår det att inflyttning har skett i lägenheterna.

AA och BB har den 15 mars 2019 lämnat ett gemensamt yttrande över intygsgivning av den ekonomiska planen.

### **Bestämmelser**

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

### **Skäl för beslutet**

#### **Slutlig anskaffningskostnad**

I den ekonomiska planen uppges det att kostnaden för förvärvet av fastigheten är slutlig. 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 enbart på ett utkast till ett aktieöverlåtelseavtal mellan aktiebolaget och föreningen. Intygsgivarna har tagit del av avtalsutkastet i samband med intygsgivningen. Uppgifterna i ett utkast till aktieöverlåtelseavtal kan förändras. Boverket anser därför att kostnaden för förvärvet av fastigheten inte är slutlig. Intygsgivarna har i sitt intyg inte uppgett huruvida de bedömt om kostnaden är preliminär eller slutlig. De har i yttrande framför att de bedömt kostnaden som slutlig, eftersom den anges som slutlig i den ekonomiska planen.

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.

#### **Tillhörande handlingar**

I intyget som intygsgivarna undertecknat framgår det vilka handlingar som de tagit del. Handlingarna är stadgar för Brf Blåfjell i Kåbdalis, registrerade 2018-10-31, registeringsbevis för Brf Blåfjell i Kåbdalis, utkast till aktieöverlåtelseavtal mellan Nordic Creative Investment AB och Brf Blåfjell i Kåbdalis, utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister. Intygsgivarna har endast tagit del av ett fåtal handlingar i samband med intygsgivningen. Intygsgivarna har i yttrande framfört att de anser sig ha tagit del av erforderliga handlingar för att kunna göra en korrekt bedömning av den ekonomiska planen. Yttrandet innehåller även ett medgivande att de tagit del av ytterligare handlingar som inte framgår av intyget såsom diverse offerter som styrker de bedömda driftkostnaderna. Av 3 kap. 2 § BRL framgår det att intygsgivarna ska ange vilka handlingar som varit tillgängliga för dem. Intygsgivarna har därför brutit i sin skyldighet att ange samtliga handlingar som varit tillgängliga för dem.

Vidare anser Boverket att intygsgivarna behöver ta del av erforderliga handlingar i samband med intygsgivningen och däribland kontrollera att föreningen har nödvändiga lov och tillstånd som har betydelse för föreningens verksamhet. Vid en samlad bedömning anses intygsgivarna inte tagit del av erforderliga handlingar för att kunna bedöma den ekonomiska planens hållbarhet och vederhäftighet. Det är därför en brist i intygsgivningen att intygsgivarna inte tagit del av erforderliga handlingar.

#### **Icke undertecknade avtal**

Av intyget som intygsgivarna lämnat framgår det att intygsgivarna tagit del av ett utkast till aktieöverlåtelseavtal som inte är undertecknat. Avtal som inte är undertecknade är inte bindande. I förevarande projekt medför detta att den ekonomiska planens uppgifter saknar ett vederhäftigt underlag. Utformning av utkastet till avtal kan ändras efter att den ekonomiska planen har intygats och registrerats. Mot den bakgrunden får det anses vara en allvarlig brist att lägga avtalsutkastet 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 bostadsrättshavare det skydd som avses i 4 kap. 2 § BRL.

På grund av att intygsgivarna inte tagit del av erforderliga handlingar i samband med intygsgivningen finns det risk att uppgifterna i den ekonomiska planen inte är vederhäftiga.

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 avtalsutkast som inte har varit undertecknat och därmed inte är bindande. Det innebär att uppgifterna i den ekonomiska planen inte kan anses som vederhäftiga.

En felaktigt bedömd slutlig anskaffningskostnad och underlåtenhet att ta del av erforderliga handlingar samt avtalsutkast om aktieöverlåtelse som saknar underskrift utgör allvarliga brister i intygsgivningen, eftersom grunden för bedömningen av verksamheten inte framstår som vederhäftigt. Sammantaget har AA och BB inte iakttagit tillbörlig omsorg vid utförandet av deras åligganden enligt 10 c § BRF. Det får anses vara en tillräcklig åtgärd att meddela varning.

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

Yvonne Svensson  
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.

---