

Claes Mörk

claes.mork@cadmus.se

Anders Uby

anders.uby@efin.se

Beslut om intygsgivares verksamhet

Beslut

Boverkets tillsyn efter anmälan föranleder inte någon annan åtgärd än vad som uttalas nedan.

Bakgrund

Victor Kjellander har anmält Claes Mörk och Anders Uby för deras intygsgivning av den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna, organisationsnummer 769640–3471.

Projektet omfattar nio nybyggda lägenheter fördelade på tre parhus och tre ”minivillor”. Den ekonomiska planen intygades den 29 mars 2022.

Sammanfattning av anmälan

Victor Kjellander (fortsättningsvis anmälaren) har sammanfattningsvis framfört följande:

- Nyckeltalen har felaktigt baserats på totalarea och inte på boarea.
- Intygsgivarna har intygat den ekonomiska planen trots att det bygglov som de tagit del av avser en enplansvilla.
- Det behöver förklaras hur lagfartskostnaden på 1,5 procent kan anges till 721 972 kronor när köpeskillingen uppskattas till 31 297 950 kronor.
- I den ekonomiska planen går att utläsa att föreningen kommer att redovisa den slutliga kostnaden för föreningens hus på en föreningsstämma. Detta var ett alternativt rekvisit i bostadsrättslagen före den 1 januari

2023 för att få upplåta bostadsrätter. Om det inte är uppfyllt måste föreningen ha tillstånd från Bolagsverket. Vid tiden för intygandet så saknades tillstånd att upplåta bostadsrätter, eftersom det inte fanns något tillstånd från Bolagsverket samtidigt som inte heller någon slutlig kostnad hade redovisats på föreningsstämma.

Anmälaren har även framfört att de allvarliga brister som noteras är systematiska och banar väg för och utgör en del i det fusk inom byggbranschen som gör att myndigheter får felaktig information, institut som banker ger kredit på felaktiga uppgifter med mera.

Intygsgivarnas yttranden

Intygsgivarna Claes Mörk och Anders Uby (fortsättningsvis intygsgivarna) har i två gemensamma yttranden anfört följande om anmälan:

- När det gäller nyckeltalen så infördes i Boverkets allmänna råd den 1 januari 2023 anvisningarna att nyckeltal ska baseras på boarea. Den ekonomiska planen intygades dessförinnan, den 29 mars 2022, varför beräkningen inte är felaktig. I den ekonomiska planen framgår det klart att nyckeltalen baseras på totalytan.
- Vid intygsgivningen förelåg nödvändiga bygglov som de tog del av.
- Lagfartskostnaden är beräknad på fastigheternas bokförda värde.
- Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv redovisas i den ekonomiska planen och enligt denna ska den slutliga kostnaden redovisas på föreningsstämma. Så skedde också sedermera.

Bestämmelser med mera

Den ekonomiska planen ska enligt 3 kapitlet 1 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, i den lydelse som var tillämplig när den aktuella planen intygades, innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

Av 3 kapitlet 2 § första stycket BRL framgår att intygsgivarna ska intyga att de uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar (punkten 2) samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar (punkten 3).

Enligt 3 kapitlet 2 § andra stycket BRL ska intygsgivarna i intyget också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

Enligt 4 kapitlet 2 § BRL, den lydelse som var tillämplig före den 1 januari 2023, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Det huvudsakliga syftet med den ekonomiska planen är att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet (proposition 2002/03:12 sidan 31 och 36). I bedömningen av att den ekonomiska planen framstår som hållbar ligger att intygsgivaren ska bedöma att den tilltänkta bostadsrättsföreningen framstår som ekonomiskt hållbar på sikt och inte är allt för ekonomiskt känslig (a.a. sidan 46).

Intygsgivningen gäller förhållandena vid tidpunkten för denna. De beslut som en förenings styrelse eller föreningsstämma fattar därefter, och som senare kan påverka utfallet av ekonomin i en annan riktning än den som anges i planen, är intygsgivare inte ansvariga för.

Det framgår av 10 e § bostadsrättsförordningen (1991:631) att Boverket ska återkalla behörigheten för en intygsgivare som inte är tillräckligt omsorgsfull vid utförandet av sina skyldigheter enligt bland annat 3 kap. 2 § BRL. Boverket får dock ge en varning eller erinran i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

Boverket har skrivit allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare (fortsättningsvis allmänna råd). De allmänna råden är inte formellt bindande utan ska ses som generella rekommendationer.

Av avsnitt 2.1 i de allmänna råden framgår att det i den ekonomiska planen bör framgå vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens verksamhet. Att föreningen har erforderliga lov och tillstånd bör anges, i de fall det har betydelse för verksamheten.

I de allmänna rådens avsnitt 2.15 anges ett antal nyckeltal som bör användas vid ekonomiska uppställningar i en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl. Det anges inledningsvis att upplåten eller uthyrd lägenhetsarea omfattar boarea (BOA) och lokalarea (LOA). Därefter följer följande nyckeltal.

1. Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
3. Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
4. Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
5. Enskilds (hushåll/innehavare) genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat – utöver årsavgift enligt andelstal/insats – kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
6. Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA).
7. Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area (BOA + LOA).
8. Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA+LOA).

9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bruttoarea total lägenhetsarea (BOA+LOA).

Avsnitt 5:2 i de allmänna råden handlar om intygets utformning. Där anges bland annat att vid uppräknningen av handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren bör anges vad handlingarna avser och när de är daterade. Om intygsgivaren bedömer att någon uppgift i planen saknar saklig grund bör intygsgivaren inte intyga planens hållbarhet.

Skälen för Boverkets beslut

Boverket går nedan igenom vad anmälaren och intygsgivarna har framfört och redogör för Boverkets bedömning i respektive del.

Beräkning av nyckeltal

Anmälan

Anmälaren har framfört att nyckeltalen i den ekonomiska planen inte har baserats på boarea (1 098 kvadratmeter) utan totalarea (totalyta 1 365 kvadratmeter). Det är en avvikelse från Boverkets allmänna råd, vilket innebär att intygsgivarna inte har säkerställt att planen är utformad i enlighet med gällande riktlinjer. Det är okej så länge tillvägagångssättet hade gett ett liknande utfall om man använt rätt värden. Här är det en avvikelse på cirka 25 procent. Man har lagt till ej mätvärt utrymme om cirka 300 kvadratmeter.

Intygsgivarna

Intygsgivarna har framfört att det i Boverkets allmänna råd den 1 januari 2023 infördes anvisningar att nyckeltal ska baseras på boarea. Den ekonomiska planen intygades dock dessförinnan, den 29 mars 2022, varför beräkningen inte är felaktig. I den ekonomiska planen framgår det klart att nyckeltalen baseras på totalytan.

Boverkets bedömning

I avsnitt 2.15 i Boverkets allmänna råd finns råd om nyckeltal som bör användas vid ekonomiska uppställningar i den ekonomiska planen.

I den aktuella ekonomiska planen anges nyckeltal för anskaffningskostnad, belåning, driftskostnad, årsavgift, månadsavgift, avskrivning, kassaflöde från löpande drift, fondavsättning och amortering. Samtliga nyckeltal har angetts per ”totalyta”.

I Boverkets allmänna råd anges nyckeltal per bruttoarea när det gäller anskaffningskostnad, vid övriga poster summan av boarea och lokalarea. Nyckeltal för amortering saknas i de allmänna råden. I fråga om nyckeltalen för avsättning till underhållsfond och avskrivningar (punkt 9) har Boverket formulerat rådet som att bruttoarea är att likställa med summan av bo- och lokalarean, vilket inte är korrekt.

De allmänna råden har haft samma lydelse av avsnitt 2.15 alltsedan de började gälla den 1 oktober 2017. Det är därför oklart vad intygsgivarna menar när de skriver att det var den 1 januari 2023, alltså före deras intygsgivning av den aktuella planen, som Boverket införde i de allmänna råden att nyckeltalen bör baseras på boarea.

Syftet med nyckeltalen är bland annat att underlätta jämförande analyser för till exempel presumtiva medlemmar i föreningen. Boverket bedömer dock att redovisningen inte har påverkat möjligheten att bedöma projektets ekonomiska hållbarhet. Dessutom är avsnittet om nyckeltal i de allmänna råden delvis ottydligt i enlighet med vad som angetts ovan.

Uppgift om bygglov

Anmälan

Anmälaren har framfört kritik mot att intygsgivarna har intygat den ekonomiska planen trots att det bygglov som de tagit del av för ett av parhusen avser en enplansvilla. Anmälaren har även framfört bland annat följande.

Intygsgivarna har inte säkerställt att erforderliga bygglov finns i enlighet med vad som anges i intyget. Intygsgivare har en direkt skyldighet att kontrollera att uppgifterna i den ekonomiska planen är riktiga och överensstämmer med tillgängliga handlingar. En ekonomisk plan ska enligt 3 kapitlet 1 och 2 §§ bostadsrättslagen ge en tillförlitlig bild av föreningens ekonomi och framtida verksamhet. Om bygglov saknas eller inte tillåter avsedd användning, är det uppenbart att detta påverkar projektets genomförbarhet och föreningens ekonomiska hållbarhet.

Att intyga en ekonomisk plan baserad på ett felaktigt eller icke relevant bygglov är en allvarlig brist och kan leda till ekonomiska konsekvenser för föreningens medlemmar. Vid tiden för upplåtelsen fanns inte bygglov för deras lägenhet och det saknades slutbesked. Intygsgivarna har vid flera tillfällen gjort intygsgivning åt samma bostadsutvecklare som genom kryphål i lagen lurar kommunen om avsikten med vad de ska bygga.

Enligt vad som framgår av tidigare tillsynsbeslut (diarienummer 847/2021, 933/2021 och 1073/2021) tolkar Boverket intygsgivarnas uppdrag lite snävt när myndigheten konstaterar att intygsgivarna inte behöver säkerställa bygglovets relevans för projektet. I kontrast till tidigare ärenden så har man i detta fall redogjort för att rätt tillstånd och bygglov finns och att de ska vara förenliga med stadgarna som säger att det är för boende. I Boverkets allmänna råd anges att den ekonomiska planen bör innehålla uppgifter om nödvändiga tillstånd, inklusive bygglov. Att samtidigt hävda att intygsgivarna inte behöver säkerställa dessa uppgifter känns väldigt märkligt.

Om intygsgivare inte behöver kontrollera att det finns ett giltigt bygglov, kan bostadsutvecklare enkelt gå runt plan- och bygglagstiftningen genom att skapa bostadsrättsföreningar på mark avsedd för något helt annat. Det gör att köpare

riskerar att investera i bostäder som inte får användas som tänkt, samtidigt som intygsgivare kan godkänna ekonomiska planer utan att säkerställa att de faktiskt går att genomföra.

Intygsgivarna

Intygsgivarna har framfört att det vid intygsgivningen förelåg nödvändiga bygglov som de tog del av.

Boverkets bedömning

I den ekonomiska planen anges att projektet omfattar parhus och minivillor och att alla byggnader har erforderliga bygglov.

Intygsgivarna har i sitt intyg uppgett att de vid sin granskning haft tillgång till ”Bygglov Österåkers kommun, 2020-03-18 additionsbyggnad 2021-03-16”. I det följande bortses från minivillorna och byggloven för dessa, ”additionsbyggnad”.

I intyget står även att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för dem.

Anmälaren har inkommit med byggloven. Byggloven som meddelades den 18 mars 2020 gällde nybyggnad av enbostadshus. Anmälaren har också skickat in handlingar som visar att kommunen senare, efter intygsgivningen, meddelade startbesked den 2 september 2022 för att i dessa enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Det vill säga enbostadshusen fick bli tvåbostadshus.

Enligt 9 kapitlet 4 c § plan- och bygglagen (2010:900) krävs inte bygglov för att inreda ytterligare en bostad i en byggnad som utgör ett enbostadshus. För startbesked efter anmälan måste dock kommunen göra en viss prövning, till exempel av att åtgärden inte genomförs inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret eller att åtgärden inte kräver bygglov enligt den detaljplan som gäller för området.

Intygsgivarnas skyldighet att kontrollera lämnade uppgifters riktighet och överensstämmelse med tillgängliga handlingar begränsar sig till sådana uppgifter som är obligatoriska till följd av krav i bindande författning. Av Boverkets allmänna råd följer att en kontroll av bygglov bör göras, men råden är inte bindande, och ingen av de bindande författningarna – bostadsrättslagen eller bostadsrättsförordningen – ställer något sådant krav. Boverkets uppfattning har kommit till uttryck tidigare i bland annat de tre beslut den 2 november 2021 som anmälaren anför (diarienummer 847/2021, 933/2021 och 1073/2021). Dessa beslut handlade om eventuell avvikelse från den verksamhet som hade förutsatts i byggloven, användningssättet. Det nu aktuella ärendet handlar om att bygglovet vid tidpunkten för intygsgivarnas granskning avsåg enbostadshus, medan den ekonomiska planen angav parhus, alltså tvåbostadshus. Boverket gör ändå samma bedömning som i de tidigare ärendena. Det innebär att intygsgivarna inte ska anses ha haft någon skyldighet att kontrollera projektets förenlighet med

bygglovet eller möjligheten att få startbesked för att inreda ytterligare en bostad i de byggnader som innehöll ett enbostadshus.

Lagfartens uträkning

Anmälan

Anmälan har framfört att såvitt han har förstått ska lagfartskostnaden om 1,5 procent räknas på köpeskillingen, om inte taxeringsvärdet är högre. Han ställer sig frågande till hur lagfarten kan bli 721 972 kronor när köpeskillingen uppskattas till 31 297 950 kronor. Det är fel att basera uträkningen på det bokförda värdet.

Intygsgivarna

Intygsgivarna har framfört att lagfartskostnaden är beräknad på fastigheternas bokförda värde.

Boverkets bedömning

I den ekonomiska planen anges som en del av den beräknade kostnaden för föreningens fastighetsförvärv bland annat 31 297 950 kronor för köpeskillning och aktier, och lagfartskostnaden om 1,5 procent anges till 721 972 kronor. Det framgår av planen att förvärvet skett genom så kallad paketering av fastigheterna.

Som anmälan har framfört ska lagfartskostnaden räknas på det högsta av taxeringsvärdet och köpeskillingen för fastigheterna, inte det bokförda värdet. Boverket anser att planen är otydlig och att intygsgivarna borde ha bitt om en tydligare redovisning av detta i planen.

Beräknad kostnad för föreningens förvärv

Anmälan

Anmälan har vidare kritiserat intygsgivarna med hänvisning till att det vid tidpunkten för intygandet saknades tillstånd att upplåta bostadsrätter. Detta eftersom den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet inte var känd då, det inte fanns något tillstånd från Bolagsverket och någon slutlig kostnad inte heller hade redovisats på en föreningsstämma. En framtida avhängig händelse utanför intygsgivarnas kontroll kan inte vara tillräckligt för att intyga att något är på ett visst sätt. Om anskaffningskostnaden kan göras avhängig hur föreningen väljer att agera senare finns ingen säkerhet alls för köparna. Då kan de välja vilket belopp som helst och flytta över pengarna de får av förhandstecknarna/upplåtelse-tagarna. Det kan knappast vara förenligt med en korrekt ekonomisk plan.

Intygsgivarna

Intygsgivarna har framfört att en beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv redovisas i den ekonomiska planen, och den slutliga kostnaden skulle enligt planen redovisas på föreningsstämma. Så skedde sedermera.

Boverkets bedömning

I 4 kapitlet 2 § bostadsrättslagen anges under vilka förutsättningar en bostadsrättsförening får upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt innan den slutliga kostnaden är känd. Såsom bestämmelsen var formulerad före den 1 januari 2023 kunde upplåtelse ske utan Bolagsverkets tillstånd, trots att den slutliga kostnaden inte var känd när den ekonomiska planen upprättades, om den slutliga kostnaden för föreningens hus hade redovisats på en föreningsstämma före upplåtelsen. Sådan redovisning på föreningsstämma behöver enligt Boverkets mening inte ha ägt rum när planen intygas. Boverket har därför inga synpunkter på intygsgivningen i denna del.

Ytterligare frågeställning

Boverket har begärt att intygsgivarna, förutom anmälan, även skulle yttra sig över den ekonomiska planens finansieringsplan (punkten 5, sidan 6). Närmare bestämt om att det där anges upplåtelseavgifter om 8 190 000 kronor och i en fotnot står följande: ”För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.” Boverket har frågat intygsgivarna hur de har tolkat och bedömt detta.

Intygsgivarna

Intygsgivarna framförde först att om föreningen kommer att ta ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad för fastigheterna att ökas. Anskaffningskostnaden är beräknad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att bestämmas på en föreningsstämma.

Intygsgivarna yttrade sig senare på nytt och skrev: ”Frågan om hur vi tolkade att anskaffningskostnaden skulle förändras med samma belopp förtydligas. Av aktieöverlåtelseavtalet framgår att ökad anskaffningskostnad för fastigheterna kommer att minska i motsvarande grad med bolagets aktievärde. Ordet förändras har vi således bedömt som minskas. Enligt uppgift har den slutliga anskaffningskostnaden blivit lägre än den beräknade”.

Boverkets bedömning

Planen upprättades och intygades i mars 2022. I stadgarna, som upprättades i februari 2022, står att föreningen kan ta ut upplåtelseavgift och att det beslutas av styrelsen.

Upplåtelseavgifterna är en del av finansieringsplanen, vilken visar hur föreningen ska finansiera den totala anskaffningskostnaden. Utifrån det som framkommer i planen, och i intygsgivarnas svar, kommer ökade upplåtelseavgifter öka både finansieringsplanen och anskaffningskostnaden. Intygsgivarnas uppgift om att ökad anskaffningskostnad för fastigheterna kommer minska i motsvarande grad med bolagets aktievärde, borde i så fall innebära att anskaffningskostnaden blir oförändrad, och inte minskad. Hur detta påverkar finansieringsplanen framkommer ej. Detta gör att lydelsen i den ekonomiska planen är, om inte inkorrekt, så i vart fall mycket otydlig.

Intygsgivarna har inte heller kommenterat det faktum att fotnoten inleds med "För det fall..." och det samtidigt finns en summa på 8 190 000 kronor redovisat som upplåtelseavgifter som är medräknat i den summerade finansieringsplanen.

Sammantaget anser Boverket att intygsgivarna, vid sin granskning av den ekonomiska planen, har brustit i att tydliggöra innebörden av skrivningen i den ekonomiska planen genom att inte ha anmärkt på formuleringen i fråga och begärt en tydligare beskrivning av upplägget.

Sammanfattning

Trots de anmärkningar Boverket har på intygsgivningen i vissa delar är dessa inte av sådan beskaffenhet att Boverket finner skäl att meddela någon disciplinpåföljd.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Carl-Magnus Oredsson. I den slutliga handläggningen har också senior fastighetsekonom Lisa Borgström Åkeson deltagit såvitt avser avsnittet "Ytterligare frågeställning".

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Carl-Magnus Oredsson
jurist

Kopia till:

Victor Kjellander
victor.kjellander@hotmail.com