

Sökande

FM

Motpart

AB Botkyrkabyggen

Ombud: Advokaterna MJ och HS

FM har i ansökan till Andelsägarnämnden den 17 december 2020 inkommit med en begäran om att Andelsägarnämnden ska yttra sig över vissa närmare angivna frågor.

Botkyrkabyggen har yttrat sig.

Parterna har härefter inkommit till nämnden med ytterligare skrifter.

Bakgrund

Mellan AB Botkyrkabyggen (Botkyrkabyggen) och Andelsägarbolaget M2 AB (M2) finns ett avtal (Licensavtalet) enligt vilket Botkyrkabyggen ges rätt att använda det av M2 utarbetade konceptet för Andelsägarmetoden. Enligt metoden säljs ideella andelar (Numrerade Ägarandelar) i en fastighet (Andelsfastigheten) för boende. Varje andelsägare ges dispositionsrätt till en viss bostadslägenhet enligt ett Samägar- och Förvaltningsavtal (SFA) mellan Botkyrkabyggen och varje andelsägare.

I SFA regleras parternas närmare rättigheter och skyldigheter. I SFA benämns den ursprungliga fastighetsägaren Botkyrkabyggen som Grundandelsägare och är huvudägare tillika långsiktig förvaltare av Andelsfastigheten.

Botkyrkabyggen har förklarat att bolaget inte längre önskar delta i ägande enligt Andelsägarmetoden. Botkyrkabyggen har därför sagt upp Licensavtalet med M2 till upphörande den 11 juni 2021. Botkyrkabyggen har vidare kontaktat andelsägarna och erbjudit dem "återköp" av deras

andelar.

FM:s frågor

FM har i egenskap av delägare (Andelsägare) i Andelsfastigheten ställt sex frågor till Andelsägarnämnden. Som nämnden uppfattar dessa innebär de slutligen sammanfattningsvis följande.

1. Innebär Botkyrkabyggens uppsägning av Licensavtalet med M2 att Botkyrkabyggen måste sälja sin andel (Grundandel) i Andelsfastigheten för att inte bryta mot SFA?
2. Kan Botkyrkabyggen uppfylla sina förpliktelser enligt SFA om Botkyrkabyggen inte längre är part i Licensavtalet?

Är det ett brott mot SFA att Botkyrkabyggen:

- a. sagt upp Licensavtalet med Andelsägarbolaget M2 AB,
- b. deklarerat offentligt att det avser avveckla Andelsägarmetoden och därmed frångå sitt långsiktiga åtagande?

3. Bryter Botkyrkabyggen mot SFA och Licensavtalet genom att köpa andelar i Andelsfastigheten?
4. Innebär Botkyrkabyggen avrådan från att överlåta Numrerade Ägarandelar en rådighetsinskränkning av Andelsägares rättigheter?
5. Innebär den köpeskilling Botkyrkabyggen erbjuder Andelsägare ett avtalsbrott?
6. Är det ett avtalsbrott av Botkyrkabyggen att vilja köpa de Numrerade Ägarandelarna och därigenom inte längre upprätthålla en andrahandsmarknad?

Botkyrkabyggens yttrande

Botkyrkabyggen har förklarat att det är utanför Andelsägarnämndens behörighet att yttra sig enligt punkt 1.1 i dess stadgar och vad gäller yttrande enligt punkt 1.2 angett att det som formulerats i FM:s ansökan gäller huruvida SFA får sägas upp av Botkyrkabyggen eller inte. Detta är enligt Botkyrkabyggen generella frågor som aktualiseras på grund av uppsägningen varför de knappast kan vara av principiell betydelse för tillämpning av Andelsägarmetoden. Botkyrkabyggen anser därför att Andelsägarnämnden inte ska yttra sig i anledning av FM:s ansökan.

Härutöver har Botkyrkabyggen bestritt att något kontraktsbrott har begåtts, att bolagets avsikt är att under ordnade former avveckla sin användning av Andelsägarmetoden, att bolaget avser att fullfölja sina förpliktelser enligt SFA och tillhandahålla motsvarande tjänster till samägarna som framgår av SFA.

Andelsägarnämndens bedömning

Frågan om nämndens behörighet

Andelsägarnämnden ska enligt SFA och sina stadgar vara ett oberoende forum som genom rekommendationer yttrar sig i tvister mellan delägare. Enligt punkt 1.2 av stadgarna äger Andelsägarnämnden på begäran, och utan att tvist föreligger, även yttra sig i frågor som har en principiell betydelse för tillämpningen av Andelsägarmetoden. Någon skyldighet för nämnden att yttra sig i sådana frågor finns dock inte.

Tvister mellan Grundandelsägare och Andelsägare avgörs av allmän domstol. Parterna har enligt SFA dock förbundit sig att inhämta Andelsägarnämndens yttrande innan talan väcks.

FM:s ansökan avser frågor om det på avtal grundade rättsförhållandet mellan parterna sedan Botkyrkabyggen sagt upp Licensavtalet med M2. Någon tvist där meningsskiljaktigheter mellan parterna beskrivs har dock inte underställts Andelsägarnämndens prövning. Andelsägarnämnden är enligt sina stadgar därför behörig att yttra sig över frågorna endast om dessa är av principiell betydelse för tillämpningen av Andelsägarmetoden.

Andelsägarnämnden bedömer att FM:s frågor 1 – 4 och fråga 6 i till största delen är frågor som gäller tolkningen och tillämpningen av SFA sedan Licensavtalet sagts upp. Andelsägarnämnden anser att frågorna inte är av den principiella art att det är lämpligt med ett utlåtande, om inte båda parter är med på detta. De nämnda frågorna bör därför inte tas upp till bedömning av nämnden. Vad som förekommit ger dock nämnden anledning till en rekommendation av innebörd att Botkyrkabyggen, trots uppsägningen av licensavtalet och sin målsättning att avveckla projektet med Andelsägarmetoden, ska följa sina avtalsenliga förpliktelser mot andelsägarna.

En av frågorna, fråga 5, inrymmer emellertid frågor om principerna för den prissättning som ska gälla vid erbjudande om s.k. återköp och avveckling av andelsägarförhållandena. Någon närmare reglering av frågan

finns inte i SFA utan priset blir beroende av vad parterna kommer överens om. Frågan om priset berör alltså inte tolkningen och tillämpningen av SFA utan grundar sig mer på vardera partens intresse. Enligt nämndens mening är frågan om priset vid s.k. "återköp" av sådan principiell art att Andelsägarnämnden finner anledning att avge ett yttrande i denna del.

Bedömningen av fråga 5

FM anger i sin ansökan att det av SFA och Licensavtalet framgår att Andelsägare ska "ta del av ökat värde på sin andel och värdestegring av hela andelsfastigheten". FM anger att Botkyrkabyggen trots detta erbjuder Andelsägarna återköp för endast det pris till vilket Andelsägaren har förvärvat sin andel. Botkyrkabyggen har enligt FM 2018 emellertid värderat andelar utifrån 17 300 kr per kvadratmeter.

Botkyrkabyggen har på särskild fråga av nämnden i denna del i huvudsak anfört att det står varje Andelsägare fritt att neka erbjudande om återköp samt att prissättningen av en Numrerad Andel är en kommersiell fråga mellan Botkyrkabyggen och säljarna att komma överens om. Det finns ingen reglering om vare sig inlösen skyldighet eller återköpsrätt eller återköpsskyldighet för parterna. Den köpeskilling som erbjuds motsvarar enligt Botkyrkabyggen i) Andelsägarens förvärvspris plus ii) lagfartskostnader plus iii) Andelsägarens rimliga och verifierbara investeringar i Andelslägenheten under innehavstiden.

Av ett meddelande som Botkyrkabyggen tillställt samtliga Andelsägare den 11 juni 2020 framgår att Botkyrkabyggens styrelse har beslutat att avsluta projektet med Andelsägarmetoden och att Andelsägarna erbjuds "återköp" av Numrerade Ägarandelar till det pris de köpte andelarna för jämte lagfartskostnad. Andelsägarna erbjuds även att bo kvar i Andelsägarlägenheten med hyresrätt. Av meddelandet framgår vidare att Botkyrkabyggen avser att fortsätta med att förvalta Andelsägarlägenheterna till dess att alla andelar är återköpta. För Andelsägare som förvärvat sin Numrerade Ägarandel efter s.k. sekundärförsäljning och tillträtt lägenheten före den 1 juni 2020 finns ett motsvarande erbjudande den 6 juli 2020 av innebörd att Botkyrkabyggen tills vidare erbjuder sig att köpa andelsrätten för förvärvspriset, dock utan möjlighet för Andelsägaren att bo kvar med hyresrätt.

Andelsägarnämnden ser i och för sig inget juridiskt hinder mot att Botkyrkabyggen söker avsluta projektet med Andelsägarmetoden genom förvärv av samtliga Numrerade Ägarandelar i stället för att själv utträda ur andelsägarförhållandet genom överlåtelse av sina andelar till en ny Grundandelsägare. Det står därför också Botkyrkabyggen fritt att lämna pris-erbjudanden med syfte att parterna ska komma överens om ett förvärv.

Av stor vikt är emellertid då – och särskilt med beaktande av den svagare ställning som andelsägarna får anses ha i förhållande till Grundandelsägaren – att erbjudandena grundas på en korrekt och transparent prissättning utifrån andelens värde.

Några bestämmelser om prissättning finns inte i SFA vars utgångspunkt är att en Numrerade Ägarandel kan säljas till marknadspris. För den enskilde Andelsägaren kan det därför vara svårt att bedöma rimligheten av ett erbjudande som grundar sig på priset när andelen förvärvades. Mot denna bakgrund begärde nämnden att Botkyrkabyggen särskilt skulle yttra sig över hur det kommit fram till det pris som Andelsägarna har erbjudits. I det yttrande som lämnats har Botkyrkabyggen anfört bl.a. att andelsägarna inte ska lida någon förlust och att erbjudandet görs mot bakgrund av rabatter m.m. som andelsägarna fått vid förvärvet.

Varje Numrerad Ägarandel utgör en ideell andel av den Andelsfastighet som Grundandelsägaren och Andelsägarna innehar med äganderätt. I den mån Andelsfastighetens värde ökar, ökar också den Numrerade Ägarandelens värde. Marknadsvärdet påverkas även av dispositionsrätten till en viss lägenhet.

Enligt nämndens mening måste det samlade marknadsvärdet av andelsrätten och dispositionsrätten vara utgångspunkten också för det pris som erbjuds en Andelsägare när Botkyrkabyggen avvecklar projektet.

Botkyrkabyggens beslut om avveckling av Andelsägarmetoden kan påverka marknadsvärdet negativt. Utgångspunkten vid värderingen bör enligt nämndens mening därför vara marknadsvärdet omedelbart före den tidpunkt då Botkyrkabyggen tillkännagav att det avser att avsluta samägandet enligt Andelsägarmetoden.

Det ankommer inte på Andelsägarnämnden att bestämma värde eller beräkningsgrund för ett marknadsvärde. Nämnden vill dock framhålla att värdeförändringen av Andelsfastigheten sedan förvärvet klart bör redovisas för andelsägarna. Förvärvspris och rabatter saknar däremot betydelse för den Numrerade Ägarandelens marknadsvärde. Detsamma gäller ett erbjudande om att bo kvar i lägenheten med hyresrätt. Något hinder finns givetvis inte mot ett sådant erbjudande utan måste av sociala skäl anses önskvärt.

Ur Andelsägarnas perspektiv är det angeläget att prisfrågan närmare klargörs och att grunderna för priserbjudandet är korrekta och transparenta. Utöver den tidigare avgivna rekommendationen att Botkyrkabyggen efter uppsägningen av Licensavtalet alltjämt ska följa sina avtalsenliga förpliktelser bör därför bolaget rekommenderas att närmare klargöra priserbjudandet för andelsägarna.

Andelsägarnämndens yttrande

Andelsägarnämnden, som inte tar upp ovan nämnda frågor 1- 4 och 6 för yttrande, rekommenderar Botkyrkabyggen

att närmare klargöra priserbjudandet enligt fråga 5 för andelsägarna med beaktande av vad nämnden har anfört samt

att i övrigt uppfylla förpliktelserna i Samägande- och Förvaltningsavtalet mot andelsägarna.

Kjell E. Johansson

Håkan Julius

Tore Ljungkvist