



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Förhandsavtal vid nyproducerade bostadsrätter

Särskilt om formkrav, ogiltighet och frånträde

Binh Tran

Juridiska institutionen
Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet
Examensarbete på juristprogrammet, HT 2020
30 högskolepoäng
Handledare: Filip Bladini

Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
ARN	Allmänna reklamationsnämnden
Avtalsvillkorslag	Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
EU	Europeiska unionen
FEL	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
FRL	Förmånsrättslag (1970:979)
Förskottslag	Lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m.m.
HD	Högsta domstolen
KKöpl	Konsumentköplag (1990:932)
KtjL	Konsumenttjänstlag (1985:716)
Kontrollag	Lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Ombildningslag	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
Prop.	Regeringens proposition till riksdagen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

Innehållsförteckning

Förkortningar	1
1. Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställningar	6
1.3 Metod och material	7
1.4 Avgränsningar	8
1.5 Disposition	9
2. Bostadsrättslagstiftningen	10
2.1 Inledning	10
2.2 Bostadsrättslagens ändamål	10
2.3 Bostadsrättsföreningar	12
2.3.1 Allmänt om bostadsrättsföreningar	12
2.3.2 Närmare om bostadsrättsföreningar	12
2.3.3 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar	13
2.3.4 Styrelseledamöternas lojalitetsplikt och skadeståndsskyldighet	15
2.3.5 Konsekvenser och kritik	18
2.4 Bostadsrättens innehåll och rättsliga natur	20
2.5 Den ekonomiska planen och intygsgivarna	22
3. Upplåtelse och tillträde	26
3.1 Inledning	26
3.2 Bokningsavtal	26
3.3 Upplåtelsen och tillträdet	27
4. Förhandsavtal	30
4.1 Inledning	30
4.2 Förhandsavtalets utveckling	30
4.2.1 Kontrollagen och Förskottslagen år 1942 - 1971	30
4.2.2 1971 års reform	32
4.2.3 1991 års reform	33
4.3 Gällande rätt	34

4.3.1 Rätt att ingå förhandsavtal, ta emot förskott samt skadestånd	34
4.3.2 Frånträdesrätten	36
4.3.3 Beräknad tidpunkt för upplåtelse	37
4.3.3.1 Svea Hovrätt mål nr T 3860-19	37
4.3.3.2 Svea Hovrätt mål T 13082-19	40
4.3.3.3 Doktrin	42
4.3.4 Betydelsen av allmän avtalsrätt	43
4.4 Sammanfattning	48
5. Analys av gällande rätt	50
5.1 Inledning	50
5.2 Förhandsavtalets syfte	50
5.3 Formkravets syfte	51
5.3.1 Formkravet “tidpunkt”	52
5.3.2 Formkravet “beräknad”	55
5.4 Slutsatser	56
6. Ett starkare konsumentskydd	59
6.1 Inledning	59
6.2 Den finansiella riskfördelningen	59
6.2.1 Riskfördelningens utveckling	59
6.2.2 Förhandstecknarens riskexponering	61
6.3 Leverans och hävning	63
6.4 Skadestånd	67
6.5 Förhandstecknarens möjligheter att få rätt	69
6.6 Sammanfattning och slutsatser	70
7. Avslutande reflektioner och synpunkter	73

Källförteckning

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Bostadsrätterna har haft en stark utveckling sedan början av 1900-talet. Under år 1928 fanns det totalt 22 839 stycken bostadsrätter vilket kan jämföras med dagens 1 152 544 stycken bostadsrätter.¹ Det är en total ökning med över 5 000 procent. I samband med antalet ökat, har även priserna ökat. Sedan 2005 har priset på bostadsrätter ökat med mer än 150 procent.² Idag är medelpriset på en bostadsrätt i Sverige 1,7 miljoner medan medelpriset i Stockholm är 2,7 miljoner. Samtidigt som priserna ökar så ökar även behovet av bostadslägenheter. Boverket beräknar att drygt 50 000 nya bostäder behöver byggas varje år fram till 2025 för att kunna tillgodose befolkningsökningen samtidigt som 74 procent av kommunerna anger att det finns ett underskott på bostäder.³ Under 2017 bromsade prisuppgången i bostadsmarknaden och vi bevittnade en prisnedgång. Detta faktum lämnade byggande bostadsrättsföreningar med halvfärdiga produktioner vars lägenheter var svårsålda. Oavsett om bostadsmarknaden idag har återhämtat sig eller inte så är det ett faktum att nyproduktion är en riskfylld investering. Dels för att det tar tid att uppföra en byggnad, dels för att de ekonomiska förhållandena inte alltid är under bostadsutvecklarens kontroll. För en köpare är det riskfyllt eftersom huset vid nyproduktion är långt ifrån färdigt när köparen binder sig till en bostadsrätt. Idag är det vanligaste sättet att binda sig till en nyproduktion genom ett förhandsavtal. Härtill kan oförutsägbara händelser, både privat och på bostadsmarknaden, få som

¹ Se Prop. 1930:65 s 20; Kommittédirektiv 2015:97 s. 2; Boverket (2019), *Bostadsbeståndet i Sverige*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/> hämtad 2021-02-09.

² Se Valueguard HOX bostadsrättsprisindex, se perioden 2005 - 2020, <https://valueguard.se/indexes>, hämtad 2021-02-09.

³ Se Boverket (2020), *Bostadsmarknadsenkäten*, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>, hämtad 2021-02-09.

följd att köparen inte kan infria avtalet. Med tanke på angelägenheten att nya bostäder byggs så behövs en förutsägbar och balanserad lagstiftning som beaktar båda parternas intressen. Tyvärr uppfyller nuvarande reglering i BRL ingendera. Tillämpning av reglerna vid nyproduktion i BRL har, motsatsvis, blivit oförutsägbar och obalanserad. På grund av nedgången på marknaden vi bevitnade 2017, har ett flertal tvister uppkommit i tingsrätt och hovrätt angående giltigheten av, framför allt, förhandsavtal.

Förhandsavtal är ett bindande avtal som en köpare (förhandstecknare) ingår för att i framtiden köpa en nyproducerad bostadsrätt. Vid ingåendet av förhandsavtal är nyproduktionen oftast långt ifrån färdigställd. Förhandsavtal är reglerade i BRL:s femte kapitel och är villkorade formkrav. Bland annat ska förhandsavtalen ange "beräknad tidpunkt för upplåtelse", BRL 5 kap. 3 §. Detta specifika formkrav har senare betydelse för om förhandstecknaren kan frånträda förhandsavtalet. Frånträdesbestämmelsen anger bland annat att förhandstecknaren får frånträda avtalet om "upplåtelsen inte sker inom *skälig tid* efter den *beräknade tidpunkten för upplåtelsen*". Reglerna påverkar således förhandstecknarens möjlighet att, dels ogiltighetsförklara förhandsavtalet på grund av att formkravet inte är uppfyllt, dels att frånträda avtalet om motparten är i dröjsmål med upplåtelsen. I praktiken har det emellertid visat sig att bostadsutvecklare och bostadsrättsföreningar har använt regleringens tvetydighet till sin fördel. Det förekommer ofta att förhandsavtal tar höjd på de förseningar som ofta förekommer vid nyproduktion. Det är därför vanligt att avtalen anger "preliminära tider" för upplåtelsen och att dessa tider anges som en period på tre eller sex månader. Det förekommer även att innebörden av "preliminär" antas vara att den byggande föreningen kan ensidigt flytta fram den preliminära tidpunkten för upplåtelsen. Ytterligare förekommer det att upplåtelsen sätts i relation till tillträdesdatumet (tillgänglig för inflyttning), t.ex.

kan det anges att upplåtelse kan ske tre månader före preliminär tillträdesdatum.⁴ Ett annat vanligt tillvägagångssätt är att den byggande föreningen upplåter bostadsrätten lång tid innan huset är färdigställt. Förhandstecknaren hamnar därför i en situation där bostadsrätten är upplåten men tillträde inte kan ske. Genom att skjuta fram det preliminära tillträdesdatumet kan en byggande bostadsrättsförening vinna tid för sig själv utan rättsliga konsekvenser. Dessa villkor och förfaranden har inte prövats i HD ännu och vägledning från rättspraxis är därför ytterst begränsad. Ett ytterligare problem är att de byggande bostadsrättsföreningarna vid nyproduktion i nästintill alla fall är styrda av en bostadsutvecklare (kallade byggmästarbildade bostadsrättsföreningar). På grund av ett avgörande från HD kan en byggmästarbildad bostadsrättsförening fatta beslut som är till nackdel för framtida medlemmar (förhandstecknare) utan rättsliga konsekvenser. Dessa föga inbjudande villkor i BRL leder till att förhandstecknaren står utan skydd och eventuellt tar den fulla effekten av oförutsägbara ekonomiska eller privata händelser.

1.2 Syfte och frågeställningar

Twister som har uppkommit i tingsrätter och hovrätter har främst behandlat frågan om formkravet "beräknad tidpunkt för upplåtelse" och huruvida förhandsavtal har uppfyllt kravet när preliminära perioder har angetts. Resultatet har i de flesta fall vid domstolarna fått till följd att preliminära perioder får anges. Med anledning av rättsutvecklingen kommer därför den första frågeställningen vara huruvida domstolarna har resonerat i linje med lagstiftningens ändamål. För att utreda frågan så kommer jag att besvara vissa delfrågor som är av betydelse. Jag ämnar därför att undersöka BRL och i synnerhet förhandsavtalsinstitutets bakgrund och syfte samt gällande rätt. Undersökningen har två avsikter, dels att ge läsaren en grundläggande förståelse över varför regleringen har uppkommit och hur den är

⁴ Se Julius, H., Munukka, J., och Baheru, H., *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*, s. 19.

uppbyggd, dels att tjäna som en grund för granskningen av domstolarnas avgöranden. Efter att ha utrett huruvida domstolarna har tillämpat lagstiftningen på ett ändamålsenligt sätt ämnar uppsatsen att redogöra för varför regleringen bör ändras samt hur den bör utformas. I detta skede kommer uppsatsen att ta inspiration från konsumenträttslig lagstiftning. Genom att jämföra förhandstecknarens skydd i BRL mot konsumentskyddslagstiftningen kan vi utvärdera vilka möjligheter det finns för lagstiftaren att ge förhandstecknaren ett starkare skydd. Det ovan nämnda mynnar därmed ut i följande frågeställningar:

1. Vad är BRL:s syfte?
2. Vad är förhandsavtalsinstitutets syfte?
3. Vad krävs för att formkravet "beräknad tidpunkt för upplåtelse" i BRL 5 kap. 8 § ska vara uppfyllt?
4. När får en förhandstecknare frånträda ett förhandsavtal?
5. Har domstolarna tillämpat formkravet "beräknad tidpunkt för upplåtelse" i BRL 5 kap. 8 § på ett ändamålsenligt sätt?
6. Hur bör formkravet och frånträdesbestämmelser för förhandsavtal utformas för att ge en mer balanserad riskfördelning?

1.3 Metod och material

För de fyra första frågeställningarna kommer uppsatsen att använda den rättsdogmatiska metoden. Enligt Sandgren är den rättsdogmatiska metodens uppgift att beskriva gällande rätt genom ledning av de vedertagna rättskällorna. Att "beskriva" innebär att tolka och fastställa gällande rätt och att systematisera gällande rätt i form av regler, principer, läror, samband m.m.⁵ Därmed kommer uppsatsens främsta material vara lagstiftning, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Eftersom något prejudikat inte har kommit från HD kommer rättspraxis begränsas till underinstansernas uppfattning om gällande rätt. Den femte frågan är något

⁵ Se Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s 48

vidare än de första fyra eftersom den ämnar att granska och kritiskt analysera domstolarnas uppfattning om gällande rätt. Det innebär att den rättsdogmatiska metoden inte är tillräcklig för att besvara frågan. Här ämnar uppsatsen därför att använda rättsanalytisk metod. Enligt Sandgren är den rättsanalytiska metoden inte bunden av de klassiska rättskällorna. Här finns därmed utrymme att inte bara fastställa gällande rätt utan analysera gällande rätt.⁶ Uppsatsen kommer emellertid inte att använda sig av annat material än vad som redan använts för de första frågorna utan ämnar att i stället nyansera rättsläget och belysa andra alternativa tolkningar från samma material.

För den sjätte frågan om hur regleringen bör utformas, *de lege ferenda*, är inte rättsanalytisk- eller rättsdogmatisk metod tillräcklig för att besvara frågan. Eftersom bostadsmarknaden och regleringen alltid utvecklas och är ett komplext och svåröverblickat område krävs det att lagen är förutsägbar och rättssäker. Framför allt med hänsyn till köparen som tar omfattande privata högrisk investeringar. Med det i beaktande avser jag att belysa frågeställningen med finansiella- samt konsumenträttsliga aspekter. En sådan metod kan närmast karaktäriseras som en rättspolitisk metod. Här ämnar uppsatsen att använda sig av ekonomiska rapporter, främst från Riksbanken och Finansinspektionen samt ta inspiration från konsumenträttslig reglering för att presentera förslag på ändringar som kan ge en mer balanserad riskfördelning mellan de involverade parterna.

1.4 Avgränsning

Uppsatsens fokus kommer att vara på nyproduktion för boendeändamål. Det innebär att nyproduktion av lokaler inte kommer bli aktuellt. Eftersom tvisterna främst gäller förhandstecknaren och byggmästarbildade bostadsrättsföreningar kommer uppsatsen huvudsakligen behandla byggmästarbildade bostadsrättsföreningar.

⁶ Se Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s 50

1.5 Disposition

I detta inledande avsnitt har uppsatsen till syfte att ge läsaren en uppfattning om uppsatsen omfång. Här ämnar uppsatsen att belysa problemet som finns idag och redogör för uppsatsens syfte samt vilka metoder och vad för material uppsatsen ämnar att använda.

Uppsatsen är huvudsakligen indelad i tre avdelningar. Den första avdelningen inrymmer avsnitt två och tre och redogör bl.a. för BRL:s bakgrund, bostadsrättsföreningen- och bostadsrättens rättsliga natur, ekonomiska planen och intygsgivare. Avdelningen inrymmer även en redogörelse för sambandet mellan upplåtelsen och tillträdet. Avdelningen har som syfte att främst besvara den första frågan samt ge läsaren information som är väsentlig för att förstå den fortsatta redogörelsen.

Den andra avdelningen innefattar avsnitt tre och fyra. Uppsatsen kommer i detta skede främst att redogöra för förhandsavtalets historia och utreda gällande rätt. Avsnittet kommer även att inrymma kritik om dagens rättsläge samt en redogörelse för en alternativ uppfattning om gällande rätt. Avdelningen ämnar att besvara på fråga två, tre, fyra och fem.

I den sista och avslutande avdelningen kommer uppsatsen att redogöra för lagförslag som kan förbättra BRL:s reglering. Denna redogörelse avser att besvara fråga sex. Avdelningen inrymmer avslutningsvis reflektioner och synpunkter på rättsläget.

2. Bostadsrättslagstiftningen

2.1 Inledning

Reglerna om bostadsrätt hittas framför allt i 1991 års BRL och utgörs av elva kapitel, som nästintill uttömmande behandlar bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarens rättsliga förhållanden gentemot varandra och tredje man. Därutöver finns det regler som kompletterar föreningens verksamhet som återfinns i FEL. Vid köp av bostadsrätt så aktualiseras allmänna avtal- och köprättsliga regler, dessutom kan även familjerättsliga regler bli aktuella vid bodelning och arv. Med hänsyn till det kan BRL inte förväntas ge svar på alla frågor som kan uppkomma kring en bostadsrätt. Trots det kan det framföras att BRL åtminstone reglerar de flesta frågor som kan uppstå. Den första BRL uppkom år 1930 och har sedan dess gått igenom två stora reformer, år 1971 och 1991. 1991 års BRL är lagen vi använder idag. Sedan dess har vissa ändringar gjorts, främst avseende intygsgivare och den ekonomiska planen.

När systemet med förhandsavtal används blir flera regler i BRL aktuella utöver reglering i femte kapitlet som specifikt handlar om förhandsavtal. Reglerna kan återfinnas i andra kapitlet om medlemskap, tredje kapitlet om ekonomisk plan och fjärde kapitlet om upplåtelse av bostadsrätter. Den fortsatta redogörelsen kommer därför framför allt behandla dessa kapitel, men vid behov kommer det att redogöras för de andra reglerna av mer kredit- och associationsrättslig natur som återfinns i kapitel sju till elva. I avsnittet redogörs även för det grundläggande syftet med BRL samt vad det innebär att inneha en bostadsrätt. Ytterligare behandlas historien bakom den ekonomiska planen och intygsgivare.

2.2 Bostadsrättslagens ändamål

Först bör nämnas att begreppet "bostadsrättsförening" inte myntades förrän stiftandet av den första BRL år 1930. Det var inte förrän då egentliga

bostadsrättsföreningar kunde registreras och bildas. Innan kallades föreningar av liknande slag bland annat bostadsföreningar eller bostadsföreningsföretag. Förebilden för bostadsrättsföreningen var konsumentkooperativ och demokratiskt styrda folkrörelser. Syftet med dessa föreningar var att upplåta lägenheter till medlemmar under obegränsad tid. Idén var att personer som bodde i huset även skulle äga och förvalta det tillsammans, på så vis skulle man på ett säkert sätt kunna tillhandahålla bostäder för en relativ liten kostnad. De första bostadsrättsföreningarna uppkom i samband med 1870 års bostadskris. Inte förrän under första världskriget började rörelsen växa på ett märkbart sätt och var då reglerad enligt allmänna regler om ekonomiska föreningar. Denna ordning ansågs dock vara otillräcklig för att skydda en bostadsrättshavare. Eftersom det rörde sig om medborgares bostäder ansågs det vara ytterst angeläget att skapa en särskild lag till ändamål att säkra medlemmens rätt till bostad och förhindra ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar.⁷

För att stärka medlemmens rätt till bostad och förhindra ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar infördes vissa åtgärder. Framför allt av betydelse var åtgärderna om den ekonomiska planen och intygsgivare. Genom att införa sådana krav hoppades man kunna förhindra ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar samt skydda medlemmens rätt till bostad. Trots att det snart har gått 100 år sedan BRL infördes och omfattande revideringar har gjorts sedan dess, grundas BRL fortfarande på dessa fundamentala syften och har i stora drag samma sakliga innehåll.⁸ Exempelvis används fortfarande systemen om registrering, ekonomisk plan och intygsgivare.

⁷ Prop. 1930:65 s 32ff.

⁸ Se t.ex. prop. 1971:12 s 33; prop. 1991/91:92 s 51f.

2.3 Bostadsrättsföreningar

2.3.1 Allmänt om bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförening har sin grund i associationsrätten och styrs huvudsakligen som en ekonomisk förening. Kännetecknande för nästintill alla associationsrättsliga sammanslutningar (bolag, stiftelser och föreningar) är att de är fysiska eller juridiska personer som frivilligt, genom avtal i någon form (t.ex. stadgar eller aktieavtal), har som uppgift att genom viss verksamhet främja ett gemensamt ändamål.⁹ Ekonomiska föreningar regleras i FEL och kan beskrivas som en förening som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen (FEL 1 kap. 4 §). I allmänhet så regleras alla ekonomiska föreningar i FEL. Här finns naturligtvis undantag från denna regel, t.ex. arbetslöshetsföreningar, som i sig är en ekonomisk förening men som regleras exklusivt i Lag (1997:239) om arbetslöshetskassor.¹⁰ Det finns även ekonomiska föreningar som både regleras i FEL och speciallagstiftning. Hit hör bostadsrättsföreningarna. BRL är lagtekniskt formad på så vis att FEL är tillämplig endast där BRL anger att den är det (BRL 1 kap. 1 §). Eftersom en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och har en stark associationsrättslig karaktär är det väsentliga delar som fortfarande regleras i FEL, t.ex. reglerna om registrering, föreningens ledning och föreningsstämma (BRL 9 kap. 2, 12 och 14 §§).

2.3.2 Närmare om bostadsrättsföreningar

Till skillnad från de allmänna ekonomiska föreningarna som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, så ska bostadsrättsföreningar ha till syfte att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus (BRL 1 kap. 1 §).

⁹ Se Mallmén, Andersson, Thorstorp, FEL, avsnitt två, Juno.

¹⁰ Se Prop. 1996/97:107 där ingen hänvisning till FEL sker; Mallmén, Andersson, Thorstorp, FEL, avsnitt 4.3, Juno.

Utöver det måste föreningen uppfylla vissa minimikrav för att få registreras. Det måste finnas minst tre medlemmar (tidigare krävdes fem stycken), en styrelse och minst en revisor (BRL 1 kap. 5 §). Styrelsen måste även ha antagit stadgar. Stadgar kan beskrivas som föreningens grundavtal som binder alla medlemmar till samma regler. Styrelsen ska bestå av minst två personer men om föreningen har mindre än fem medlemmar så kan styrelsen bestå av en person (BRL 9 kap. 12 §). En bostadsrättsförening måste vara registrerad hos Bolagsverket (BRL 1 kap. 1 §). En bostadsrättsförening får inte registreras om inte ovan minimikrav är uppfyllda. Vid registrering uppnår bostadsrättsföreningen status som juridisk person vilket följer, som med aktiebolag, att medlemmarna inte är personligt ansvariga för föreningens förpliktelser (BRL 9 kap. 4 §).

Idén är att en bostadsrättsförening ska styras av medlemmarna. Det högsta bestämmande organet i en bostadsrättsförening är föreningsstämman som huvudregel sker en gång per år. Det är vid föreningsstämman som medlemmar utövar sitt inflytande genom att rösta för ändringar och beslut som rör bostadsrättsföreningens angelägenheter. Här utser medlemmarna även styrelsen som är det verkställande organet i en bostadsrättsförening. Styrelsens kompetens kan definieras som allting som står utanför föreningsstämmans exklusiva kompetens (BRL 9 kap. 12 § och FEL 7 kap. 4 §).¹¹ Det inkluderar kompetensen att delegera olika uppdrag till särskilda förvaltare och fortlöpande bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi. Styrelsen är bostadsrättsföreningens ställföreträdare utåt och har därför kompetensen att ingå avtal med utomstående.

2.3.3 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar

Som tidigare nämnt så är idén att bostadsrättsföreningar ska styras och förvaltas av medlemmarna. Med utvecklingen på bostadsmarknaden blev det inte längre vanligt att bostadsrättsföreningar köpte färdigställda hus. I stället uppförde stora

¹¹ Mallmén, Andersson, Thorstorp, FEL, kommentaren till 7 kap 4§, Juno.

etablerade bostadsrättsföreningar sina egna hus och bildade en bostadsrättsförening som skulle styra och stå för uppförande av nyproduktionen (så kallade byggmästarbildade bostadsrättsföreningar).¹² Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar är än idag väldigt vanliga och används frekvent vid nyproduktion.

Bostadsrättsföreningar är, som ovan nämnt, reglerade i både FEL och BRL innebärande att många av de associationsrättsliga principer som reglerar ekonomiska föreningarnas verksamhet även är tillämpliga på bostadsrättsföreningar. Exempelvis så är principen om styrelsens lojalitetsplikt gentemot föreningen en av dessa principer.¹³ Denna lojalitetsplikt får sitt uttryck i FEL 7 kap. 42 § (generalklausulen) och 7 kap 23 § (jävsregeln). Generalklausulen syftar till att skydda associationen och medlemmarna från enskilda styrelseledamöter som är illojala mot föreningens intressen.¹⁴ Därav finns det en skadeståndsbestämmelse som riktar sig mot enskilda styrelseledamöter (FEL 21 kap. 1 § och BRL 10 kap. 1 §). Regeln utgör en skyddslagstiftning. Tillika finns det en regel som skyddar föreningen från en jävig styrelseledamot. Den har att skydda föreningen från styrelseledamöter som tillgodoser sina intressen på föreningens bekostnad.¹⁵ En allmän utgångspunkt för associationsrätten såvitt gäller ekonomiska föreningar och aktiebolag är att medlemmarna, såväl styrelsen, har ett eget intresse i föreningen, huruvida det är ekonomiskt eller annat spelar ingen större roll (se FEL 1 kap 4 § och ABL 3 kap. 3 §).

Som ovan redogjorts för så bildas, vid nyproduktion, allt som oftast en byggmästarbildad bostadsrättsförening av bostadsutvecklaren. Bostadsutvecklaren

¹² Se prop. 1971:12 s 77.

¹³ Se Munukka, J., *Lojalitetsplikten som rättsprincip*, Sjvt 2010 s. 837; NJA 2013 s 117 p. 12.

¹⁴ Se NJA 2013 s. 117 p 14; jfr 8 kap. 41 § ABL samt BRL 9 kap. 12 § om tillämpligheten på bostadsrättsföreningar.

¹⁵ Mallmén, Andersson, Thorstorp, FEL, kommentar till 7 kap. 23§, Juno.

avser i det skedet att sälja marken till bostadsrättsföreningen som bostadsutvecklaren själv skapar. De första medlemmarna är därför normalt sett anställda hos bostadsutvecklaren och utgör därmed även styrelsen, s.k. *byggstyrelsen*.¹⁶ Bostadsrättsföreningen vid ett sådant tidigt stadie har därför en byggstyrelse som i allra högsta grad är interimistisk och har sin lojalitet, inte till bostadsrättsföreningen, utan till bostadsutvecklaren. I praktiken kan byggstyrelsen avvika från bostadsrättsföreningens intressen och fatta beslut som i stället främjar bostadsutvecklarens intressen. Detta är en konstruktion som avviker från de ovan nämnda associationsrättsliga principerna om att medlemmarna har ett eget intresse i föreningen. Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar har varit subjekt för omfattande kritik. Problemet hanterades i det kontroversiella fallet NJA 2013. s. 117.

2.3.4 Styrelseledamöternas lojalitetsplikt och skadeståndsskyldighet

I fallet NJA 2013 s. 117 (även kallad *Kamelianfallet*) prövade HD frågan om ett beslut av byggstyrelsen i en byggmästarbildad bostadsrättsförening, som fattades med samtycke från alla som då var medlemmar, kan leda till skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna i förhållande till föreningens framtida medlemmar. Kärnfrågan i målet var om en byggstyrelse var skyldig att beakta framtida medlemmarnas intresse vid beslut.

Under september 2007 sålde byggfirman Hökerum en fastighet till Kamelian bostadsrättsförening, som var en byggmästarbildad bostadsrättsförening, bildad av Hökerum. Byggstyrelsen i Kamelian utgjordes av samtliga tre ägare av Hökerum. Ett entreprenadavtal ingicks mellan Hökerum och Kamelian där Hökerum åtog sig att uppföra byggnader på fastigheten, som nu var ägd av Kamelian. I avtalet åtog sig även Hökerum att uppföra garage under respektive byggnad. Under byggprocessen hade Kamelian träffat bokningsavtal (även kallade

¹⁶ Se SOU 2017:31 s 217.

reservationsavtal, som är icke-bindande förhandsavtal, se avsnitt 3.2) med 64 personer. Den 24 oktober registrerades den ekonomiska planen, vilket gjorde att byggmästarbildade bostadsrättsföreningen fick upplåta bostadsrätter. Några veckor efter, den 13 november 2007, träffade Hökerum och Kamelian en överenskommelse om att ändra entreprenaden (ändringsavtal). Detta medförde en kostnadsreducering på flera miljoner för Hökerum, men inte en reducerad kostnad för Kamelian i entreprenadavtalet. Personerna som hade ingått s.k. bokningsavtal (se avsnitt 3.2) fick inte information om ändringen. 20 november 2007 tecknades det första upplåtelseavtalet. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes i januari 2009. Vid ordinarie föreningsstämma i juni 2009 avgick Hökerums ägare från sina uppdrag i byggstyrelsen och beviljades ansvarsfrihet i föreningsstämman för sin förvaltning under 2007 - 2008. Den 22 juni 2010 stämde Kamelian de tre ägarna till Hökerum och yrkade skadestånd motsvarande det prisavdrag som borde ha föranlett för de reducerade kostnader för Hökerum i ändringsavtalet. Som grund för talan åberopades att byggstyrelsen uppsåtligen eller av oaktsamhet hade skadat föreningen genom att gå med på en ändring i gällande entreprenadavtal i fråga om utförande av garage utan att påkalla någon justering av priset för entreprenaden. Skadeståndsanspråket ogillades.

HD ogillade skadeståndsanspråket huvudsakligen på grund av två skäl. Först konstaterade HD att byggstyrelsen i en bostadsrättsförening har en lojalitetsplikt gentemot associationen enligt den s.k generalklausulen i FEL 6 kap. 13 § (motsvarande dagens 7 kap. 42 §) samt att jävsregel i FEL 6 kap. 10§ (motsvarande dagens 7 kap. 23 §) var relevant i sammanhanget. Vad som dock vägde tyngre var samtyckesprincipen.¹⁷ Principen innebär att medlemmar har kompetensen, genom ett samtycke, att eliminera sina associationsrättsliga rättigheter. Ett annat sätt att uttrycka det på är att generalklausulen och jävsregeln

¹⁷ Även kallad SAS-principen, "samtliga aktieägares samtycke", se t.ex. Arvidsson, N., *Associationsrättsligt samtycke och skadestånd*, SvJT 2014 s. 653.

är fakultativa och att medlemmarna kan, genom samtycke, sätta dessa skyddsregler ur spel. HD menade att bifalla skadeståndsanspråket skulle avvika från grundläggande associationsrättsliga principer om beslutsfattande i föreningar.¹⁸ HD tillade att tillåta ett skadestånd i detta fall skulle kunna innebära att föreningen tilldelas ett separat intresse som är skilt från medlemmarnas. På det vis skulle man bryta mot den ovan nämnda allmänna utgångspunkten att medlemmarna och associationens intresse har en samverkan. Det andra skälet var att HD, vid bifall, skulle inte oväsentligen utvidga de skyddsregler för bostadsrättshavare som redan fanns enligt Bostadsrättsregleringen.¹⁹

Ett justitieråd var dock skiljaktig. Han menade att samtyckesprincipen är byggd på att associationens intresse anses vara densamma som medlemmarnas intresse. Han menade att byggmästarbildade bostadsrättsföreningar avviker från detta grundläggande kriterium eftersom medlemmarna har inga egna intressen i föreningen. De är i stället knutna till föreningens motpart, bostadsutvecklaren, och byggstyrelsen kommer att lämna föreningen när byggföretaget släpper kontrollen över föreningen. Han konstaterade att samtyckesprincipen inte bör vara tillämplig när sådana omständigheter råder. Med tanke på de grundläggande konsumentskyddsaspekter som lagstiftningen baseras på kan detta inte tolkas som en avsikt hos lagstiftaren att det skulle vara fritt fram för en interimsstyrelse att missbruka sin beslutanderätt. Han menade att lojalitetsplikten skulle gälla, antingen från där föreningen har en registrerad ekonomisk plan eller från när föreningen hade rätt att motta förskott från förhandstecknare. Anledningen var att föreningen, vid den tidpunkten, hade rätt att ingå bindande avtal med framtida medlemmar som kommer att bära konsekvenserna för byggstyrelsen beslut. Han menade därför att skadeståndskravet skulle bifallas.²⁰

¹⁸ Se NJA 2013 s 117, p. 18-20

¹⁹ Se NJA 2013 s. 117, p. 20.

²⁰ Se NJA 2013 s 117, skiljaktig mening.

2.3.5 Konsekvenser och kritik

Som tidigare nämnt har Kamelianfallet varit föremål för omfattande kritik. Medlemmar av en bostadsrättsförening kan som utgångspunkt kräva skadestånd för en styrelseledamot som med uppsåt eller oaktsamhet skadar föreningen (BRL 10 kap. 1 § och 21 FEL 21 kap. 1 §). En styrelseledamot går däremot fri från ansvar om medlemmarna, i en föreningsstämma, beslutar att ansvarsfrihet ska beviljas. Det finns även ett minoritetsskydd som stadgar att ansvarsfrihet inte får beviljas om en tiondel av medlemmarna röstar emot ansvarsfrihet (FEL 21 kap. 6 §). Talan som inte orsakats av brott måste väckas senast ett år från det att årsredovisningen och revisionsberättelsen för räkenskapsåret lades fram på föreningsstämman (FEL 21 kap. 9 §). Om oriktiga eller ofullständiga uppgifter lämnats gäller fem år från utgången av det räkenskapsår då det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för talan fattades eller vidtogs (FEL 21 kap. 10 och 12 §§). Utöver så bör det nämnas att det är föreningen eller medlemmarna som har bördan att bevisa att en styrelseledamot agerat uppsåtligt eller oaktsamt. Med reglerna för handen kan det påstås att skadestånd är i allmänhet svårt att erhålla. Det är därför viktigt för förhandstecknaren, som i ett senare skede blir medlem, att inte vara för snabb att bevilja ansvarsfrihet till byggstyrelsen innan räkenskaperna och årsredovisningen omsorgsfullt undersöks.

Byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och byggstyrelsen, som en direkt konsekvens av Kamelianfallet, får fatta beslut som är till nackdel för bostadsrättsföreningen så länge samtliga medlemmar är överens. Som tidigare nämnt har fallet utsatts för omfattande kritik i både rättsligt och praktiskt hänseende.²¹ I statens utredning “stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden” (SOU 2017:31) har det bland annat uttryckts ett allmänt ifrågasättande av

²¹ Se t.ex. Arvidsson, N., *Associationsrättsligt samtycke och skadestånd*, SvJT 2014 s. 653; Julius, H., Munukka, J., och Baheru, H., *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*, s. 55ff; SOU 2017:31 s. 17.

förhandstecknarens konsumentskydd på grund av Kamelianfallet.²² Utredningen lade dock inte fram ett förslag på en särregel som löser detta problem, vilket måste anses vara särskilt besynnerligt.²³

En av anledningarna till HD:s slutsats var att BLR huvudsakligen är en skyddslagstiftning och redan försåg bostadsrättshavare med skydd. De konstaterade därefter att någon utvidgning av skyddet inte var påkallat utan någon vidare analys. Visserligen är BRL huvudsakligen en skyddslagstiftning. Däremot påstås inte någonstans i förarbetena att intresset uteslutande uppfylls av BRL eller att lagen exklusivt förfogar över denna kompetens. Det hindrar därför inte HD från att tillerkänna skydd även enligt andra lagar. Tvärtom så är detta inte en ovanlig företeelse. AvtL 36 § tillämpas t.ex. på förhandsavtal just på grund av att förhandstecknaren ses som konsument och är i behov av extra skydd.²⁴ Faktumet att BRL upprättades för att lagstiftaren ansåg att bostadsrättshavaren var i behov av ett starkare skydd än vad FEL erbjöd, talar också för denna uppfattning. Så som den skiljaktiga i målet anförde kunde rimligtvis inte lagstiftarens avsikter med BRL som konsumentskydd vara att byggstyrelser ska kunna missbruka sin beslutanderätt på detta vis.²⁵ Med samma resonemang bör detta synsätt även vara överordnat samtyckesprincipen.

Kamelianfallet förefaller som ett stelbent och icke-ändamålsenligt sätt att tillämpa reglerna. HD misslyckas att beakta de realiteter som sker i praktiken. Som en direkt konsekvens av Kamelianfallet har förhandstecknaren, när denne blir bostadsrättshavare, väldigt begränsade möjligheter att rikta skadestånd mot byggstyrelsen eller mot bostadsutvecklaren.

²² Se SOU 2017:31 s. 216 och 232.

²³ Se SOU 2017:31 s. 248.

²⁴ Se prop. 1990/91:92 s 91. Det innebär att man skall ta särskild hänsyn till förhandstecknarens behov av skydd vid prövningen av om ett avtalsvillkor bör jämkas på grund av att avtalet anses oskäligt.

²⁵ Se NJA 2013 s.117 p. 27.

2.4 Bostadsrättens innehåll och rättsliga natur

Det är vanligt att tala om att man har köpt en bostadsrätt ungefär som att man talar om att man har köpt ett småhus eller en bil. Visserligen är det behändigt att använda begreppet på det sättet men i de allra flesta fall så stämmer det inte riktigt. I egentlig mening så är det bostadsrättsföreningen som har äganderätten över lägenheten. Vad som köps är en nyttjanderätt utan tidsbegränsning till en specifik lägenheten (BRL 1 kap. 4§). Bostadsrätten är emellertid mer än bara nyttjanderätten och kan beskrivas som ett paket av olika rättigheter varav nyttjanderätten är en av dem och onekligen den viktigaste rätten för de flesta bostadsrättshavare. I BRL beskrivs termen bostadsrätt som “den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen” (BRL 1 kap. 3 §). Upplåtelsen avser själva rättshandlingen genom vilken bostadsrätten uppkommer.²⁶ I praktiken är detta själva köpeavtalet och kan liknas med ingåendet av ett hyresavtal.²⁷

Bostadsrättens rättigheter delas i doktrinen in i olika beståndsdelar, dels är det *nyttjanderätten* till lägenheten och dels *andelsrätten*.²⁸ Förvaltningsbefogenheter så som rösträtt ingår inte i bostadsrätten utan i medlemskapet. Till skillnad från bostadsrätten så kan medlemskapet inte överlåtas varför det är viktigt att sära medlemskapet och bostadsrätten. Vid överlåtelse av en bostadsrätt gör bostadsrättsförening en prövning om köparen kan bli antagen som medlem (BRL 2 kap. 3§). Medlemskapet är en förutsättning för att en person överhuvudtaget ska kunna få nyttja en bostadsrätt (BRL 1 kap. 3 §). En upplåtelse får inte ske förrän en person har blivit medlem i föreningen. En förening har endast skyldighet att bevilja medlemskap till en sökande om det är så att den sökande har tecknat ett förhandsavtal (BRL 2 kap. 9§).

²⁶ Se prop. 1971:12 s. 97.

²⁷ Se Melz, P., & Victorin, A., *Bostadsrätt*, s. 12.

²⁸ Se Hjorth & Ugglå, BRL, kommentaren till 1 kap. 3§; Melz & Victorin, *Bostadsrätt*, s 11.

Nyttjanderätten innebär att bostadsrättshavaren bereds en nyttjanderätt till en särskild lägenhet som ägs av bostadsrättsföreningen. Till skillnad från hyresrätten så ska nyttjanderätten vara utan tidsbegränsning samtidigt som befogenheter och besittningsskyddet över lägenheten är av större omfattning än en hyresrätt (BRL 1 kap. 4§ och se t.ex. 7 kap. 7 och 12 §§).

Begreppet andelsrätt härrör från ekonomiska föreningar som definierar begreppet som “de rättigheter som följer av att medlemmen har tillfört ett kapital”.²⁹ För bostadsrättshavaren är andelsrätten den rätt som uppkommer när man investerar kapital i föreningen. Andelsrätten innehåller t.ex. rätt till vinstutdelning och rätt till andel vid likvidation (BRL 9 kap 27-29a §§). Till skillnad från vanliga ekonomiska föreningar så återfår inte bostadsrättshavaren sin insats om denne träder ur föreningen. Möjligheten att få tillbaka sitt investerade kapital består i att överlåta bostadsrätten till någon annan. Bostadsrätten är därför knuten till en risk att förlora sin investerade kapital eller delar av den vilket skiljer sig från t.ex. en hyresrätt där hyresvärden står för risken.³⁰

Andelsrätten och nyttjanderätten ska huvudsakligen ses som oskiljbara från varandra, innebärande att bostadsrätten alltid innefattar andelsrätt och nyttjanderätt som en enda entitet. Emellertid, vid uppsägning av nyttjanderätten har det av praktiska skäl ansetts vara viktigt att göra undantag när en bostadsrättshavare missköter sig (BRL 7 kap. 18 - 25 §§). Även om nyttjanderätten sägs upp har bostadsrättshavarens andelsrätt inte förverkats. Andelsrätten består tills bostadsrätten överlåts till någon annan person. I praktiken så lägger bostadsrättsföreningen upp bostadsrätten till tvångsförsäljning där köpeskillingen går till bostadsrättshavarens och dennes borgenärer.³¹ Vid försäljning så sker även ett automatiskt utträde ur bostadsrättsföreningen (BRL 2 kap. 11 § 2 st). På det vis

²⁹ Se prop. 2015/16:4 sid 124.

³⁰ Se Melz, P., & Victorin, A., *Bostadsrätt*, s. 16.

³¹ Se Melz, P., & Victorin, A., *Bostadsrätt*, s. 39ff.

får bostadsrättsföreningen in en ny medlem med bostadsrätt som ersätter tidigare bostadsrättshavare.

Det finns olika sätt i doktrinen att tematisera en bostadsrätt. Anders Victorin kallar bostadsrätten bland annat för ett "indirekt ägande".³² Den är förknippad med en viss risk till skillnad från hyresrätten och kan exempelvis pantsättas. Emellertid representerar den inte en fullständig äganderätt eftersom förfogandet över lägenheten är begränsad. En bostadsrättshavare får t.ex. inte byta ventilation eller stomme i lägenheten. Denna förfoganderätt är reserverad till bostadsrättsföreningen. Det finns dock bara inte ett sätt att förklara bostadsrättens rättsliga natur men den kan förklaras som ett säreget paket av rättigheter som innefattar olika aspekter av rättsområden så som hyresrätt, äganderätt och associationsrätt.

2.5 Den ekonomiska planen och intygsgivare

Innan en bostadsrätt får upplåtas måste styrelsen av bostadsrättsföreningen först ha upprättat en ekonomisk plan som ska ha registrerats hos bolagsverket (BRL 3 kap. 1 §). Om en väsentlig ändring måste göras i den ekonomiska planen får inte bostadsrättsföreningen upplåta bostadsrätter förrän en ny ekonomisk plan har upprättats (BRL 3 kap. 4 §). Bolagsverkets granskning är formell i den bemärkelse att de har att kontrollera att formkraven är uppfyllda. Den faktiska granskningen sker i stället av intygsgivarna som ska se till att den ekonomiska planen vilar på en hållbar ekonomisk grund. Planen ska ha skrivits under av de två intygsgivare och de ska ha särskild befogenhet av Boverket att utfärda intyg. Intyg ges endast till den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av fastigheter (BRL 3 kap. 1 och 2 §§ och BRF 9 och 10 §§).

³² Se Victorin, A., *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, s. 18.

Reglerna härrör från 1930 års BRL och används fortfarande idag. Dåvarande reglering stadgade att upplåtelse skulle ske genom teckning på en teckningslista. Listan skulle ange under vilka förhållanden en teckning blev bindande, tiden för tillträdet och regler om betalning. Den ekonomiska planen skulle vara fogad vid teckningslistan. Planen skulle omfatta information av "betydelse för bedömning av föreningens verksamhet" (formuleringen som vi använder än idag). Planen låg till grund för att fastställa bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter och därför var den tvungen att innehålla detaljerade uppgifter om utrustning, yta och andelsvärden. Syftet vid införandet av den ekonomiska planen var huvudsakligen att en framtida bostadsrättshavare skulle ha förutsättningar att pröva bostadsrättsföreningens ekonomiska verksamhet genom att läsa planen.³³ Därmed fanns det specifika krav så som ovan nämnt. Tanken var att eventuella köpare skulle kunna avgöra bostadsrättsföreningens ekonomi och veta vilka skyldigheter och rättigheter de åtog sig om de valde att teckna sig på teckningslistan. Kraven på innehållet i den ekonomiska planen har emellertid ändrats i väsentlig mån sedan de infördes.

I samband med utvecklingen på bostadsmarknaden blev projekt allt mer komplicerade. Det blev därför nästintill omöjligt för en bostadsrättshavare att förstå en ekonomisk plan.³⁴ Det var även ett problem för bostadsutvecklaren eftersom de specifika kraven på den ekonomiska planen gjorde att de var tvungna att konstant upprätta nya ekonomiska planer i takt med projektets skeden. Kraven ändrades så tillvida att den i stället skulle presentera en översikt över verksamheten. Idag är därför det huvudsakliga syftet med innehållet i den ekonomiska planen att vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en föreningens ekonomiska stabilitet.³⁵ De rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare åtog sig skulle, i stället för teckningslistan, uppfyllas av ett specifikt upplåtelseavtal (BRL 4 kap. 5

³³ Se prop. 1930:65 s. 24; prop. 1971:12 s. 77; BRL, 3 kap. 1 §.

³⁴ Se prop. 1971:12 s. 77; prop 1969:161 s. 6.

³⁵ Se prop. 1971:12 s. 78; prop. 2002/03:12 s 31.

§).³⁶ Det är dock av vikt att beakta att fastän innehållet och mottagaren av den ekonomiska planen har ändrats är det fortfarande ett redskap till att förhindra osunda ekonomiska bostadsrättsföreningar och vara ett skydd för bostadsrättshavare.³⁷

Kraven på den ekonomiska planen har varit under konstant revidering. Det följer av den osäkerhet som nyproduktioner innefattar att ju längre fram i byggprocessen de är, ju säkrare ekonomiska planer kan presenteras. Det är därmed av intresse för framtida bostadsrättshavare att den ekonomiska planen utformas vid slutskedet av byggprocessen. Å andra sidan är det av byggutvecklarens intresse att kraven på den ekonomiska planen är milda för att de ska kunna upplåta bostadsrätterna så tidigt som möjligt. På så sätt kan föreningen säkra sina rättsliga förhållanden så snabbt som möjligt. Dagens krav på den ekonomiska planen torde dock leda till att den endast kan registreras på ett sent stadium i byggprocessen vilket departementschefen i förarbetena var positivt inställd till.³⁸

Till skillnad från den ekonomiska planen så har intygsgivarnas roll inte ändrats sedan systemet infördes. Deras uppgift är alltså att granska den ekonomiska planen samt godkänna de planer som de anser vilar på ekonomisk hållbara grunder. Kraven på intygsgivare har emellertid stramats till. I samband med bostadskrisen på 90-talet gjordes det en översyn av bostadsrättsregleringen och vissa svagheter kunde identifieras.³⁹ De huvudsakliga ändringarna angående den ekonomiska planen riktades in på intygsgivarna. I samband med översynen fick inte intygsgivarna längre ha någon koppling till projektet och blev även skadeståndsskyldiga gentemot bostadsrättshavare eller bostadsrättsförening.⁴⁰

³⁶ Se prop. 1971:12 s. 79.

³⁷ Se prop. 1930:65 s. 24 ff; prop 1968:161 s. 6; prop. 1971:12 s 36.

³⁸ Se prop. 1990/91:92 s. 78; Hjorth & Ugglå, BRL, kommentaren till 3 kap. 1§, Juno.

³⁹ Se prop. 2002/03:12 s. 28ff.

⁴⁰ Se prop. 2002/03:12 s. 41ff.

Intygsgivare är en viktig del av konsumentskyddet i BRL. Regeringen framlade att intygsgivarnas arbete är helt avgörande för huruvida osunda bostadsrättsföreningar förekommer eller inte.⁴¹

⁴¹ Se prop. 2002/03:12 s. 41.

3. Upplåtelse och tillträde

3.1 Inledning

Bostadsrättsföreningar har ett starkt intresse av att knyta framtida bostadsrättshavare till nyproduktionen så snabbt som möjligt. Att binda en spekulant till en nyproduktion har därför gjorts med hjälp av olika tekniker genom tiderna. Först var det vanligt att en spekulant skrev sig på en teckningslista med en fogad ekonomisk plan (se avsnitt 3.4 om ekonomiska planer). Detta ändrades vid 1971 års reform och upplåtelseavtalet blev i stället det huvudsakliga sättet att binda sig till en bostadsrätt (BRL 4 kap. 5§). Vid nyproduktion brukar emellertid bostadsrättsföreningar använda sig av förhandsavtal enligt BRL:s femte kapitel som det primära sättet att binda spekulanter till en bostadsrätt. Andra former, så kallade bokningsavtal kan även användas. I detta avsnitt kommer uppsatsen att huvudsakligen redogöra för upplåtelseavtalet och tillträdet. Avsnittet ämnar främst att vara en grund till uppsatsens redogörelse i avsnitt sju.

3.2 Bokningsavtal

Bokningsavtal kan jämföras med ett icke-bindande intresseanmälan. Avtalet upprättas mellan spekulanten och byggbolaget till skillnad från förhandsavtal som ingås mellan förhandstecknaren och byggmästarbildade bostadsrättsföreningen. Den ger möjligheten att senare binda sig antingen genom förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Dessa avtal kan i viss utsträckning även användas utan att förhandsavtal överhuvudtaget blir aktuellt.⁴²

Uppsatsen kommer inte att behandla bokningsavtal i vidare mån men det kan konstateras att gällande rätt i området är fortfarande osäkert men det förefaller att

⁴² Så var fallet i NJA 2013 s. 117.

många byggbolag använder bokningsavtalet som ett verktyg att på ett tidigt stadiet i processen undersöka intresset för bostadsrätter i ett visst område. I utredningen “stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden” har det föreslagits att bokningsavtal ska förbjudas.⁴³ Någon lagstiftningsåtgärd angående bokningsavtal har ännu inte tagits.

3.3 Upplåtelsen och tillträdet

Upplåtelseavtalet, ofta kallad för bostadsrättsavtal, är det avtal som ingås när bostadsrätten upplåts (BRL 4 kap. 5 §). Liknande förhandsavtalets regler, är upplåtelseavtalet också bundet av formkrav. Upplåtelseavtalet ska såväl ange bostadsrättsföreningens som bostadsrättshavarens namn samt upplåtelseavgift och insatsbeloppet. Lägenheten ska även kunna identifieras genom upplåtelseavtalet. Upplåtelseavtalet är ogiltigt om formkraven inte är uppfyllda och personen som ingått avtalet har därför rätt till skadestånd av bostadsrättsföreningen (BRL 4 kap. 7 §). En annan förutsättning för att upplåtelseavtal ska kunna upprättas är att personen först antas som medlem. I praktiken antas dock en person som medlem i samband med att upplåtelseavtalet upprättas.⁴⁴

Ett annat viktigt moment för en förhandstecknare är själva tillträdet till lägenheten. Begreppet tillträde innebär i praktiken den tidpunkt när bostadsrättshavaren bereds dispositionsrätt till lägenheten, men det behöver inte nödvändigtvis betyda att bostadsrättshavaren flyttar in. Tillträdet och upplåtelsen sker inte nödvändigtvis samtidigt. Distinktionen myntades redan vid 1930 års BRL där departementschefen uttalade att “med upplåtelsen avses i det överarbetade förslaget själva det avtal, varigenom rätten uppkommer, ej såsom i sakkunnigförslaget tillträdet av lägenheten”.⁴⁵

⁴³ Se SOU 2017:31 s. 236ff.

⁴⁴ Se Lundén & Bokelund, *Bostadsrätt*, s. 33.

⁴⁵ Se prop. 1930:65 s 51.

Det ställs inte något krav på att specificera när tillträdet ska ske i vare sig upplåtelseavtalet eller i förhandsavtalet trots att det torde vara den viktigaste faktorn för bostadsrättshavaren. Däremot stadgas det att kostnadskalkylen samt den ekonomiska planen ska ha uppgifter om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning (BRF 1 och 8 §§). Emellertid är kostnadskalkylen och den ekonomiska planen inte bindande mellan förhandstecknaren och bostadsrättsföreningen. Ett bestämt tillträdesdatum mellan byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och förhandstecknare har betydelse för huruvida en bostadsrättshavare har rätt att säga upp bostadsrätten om bostadsrättsföreningen är i dröjsmål med tillträdet (BRL 7 kap. 3§).

Innan 1971 års reform skulle upplåtelse ske genom en teckningslista (BRL 1930:115, 17 §). Teckningslistan skulle bland annat ange tiden för tillträde. Med 1971 års reform infördes i stället upplåtelseavtalet som skulle ersätta systemet med teckningslista, men något krav på att upplåtelseavtalet skulle ange tillträdesdag angavs inte. Det var däremot underförstått att upplåtelseavtalet bör omfatta uppgifter så som tid för tillträdet.⁴⁶ Egendomligt nog, som ovan nämnt, finns det idag inget lagstadgat krav på att förhandstecknaren och bostadsrättsföreningen behöver ange detta i vare sig upplåtelseavtalet eller förhandsavtalet. Rätten att säga upp bostadsrätten enligt BRL 7 kap. 3 §, måste därför uppkomma vare sig tillträdet är bestämt i förhandsavtal, upplåtelseavtal eller på annat sätt.

Att upplåtelsen och tillträdet vid nyproduktion i praktiken inte sker samtidigt torde vara en allmän uppfattning enligt BRL.⁴⁷ Utgångspunkten bör därför vara att bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren i något skede i processen bör komma överens om ett tillträdesdatum. Tanken torde dock vara att upplåtelsen och

⁴⁶ Se SOU 1969:4 s. 142.

⁴⁷ Se t.ex. BRL 7 kap. 3 § där det stadgas att bostadsrätten kan sägas upp om dröjsmål med tillträdet sker, vilket innebär att bestämmelsen är uppbyggd på att upplåtelsen redan har skett.

tillträdesdatumet ska vara i relativt nära anslutning till varandra.⁴⁸ Emellertid, i avsaknad av uttryckliga regler om tillträdet finns det risk att byggmästarbildade bostadsrättsföreningen anger preliminära tillträdesdatum så som kvartal eller halvår, eller överhuvudtaget inte väljer att binda sig till ett tillträdesdatum. Följaktligen kan de försäkra sig om att bostadsrättshavaren inte har en möjlighet att säga upp bostadsrätten enligt BRL 7 kap. 3 §. Ett annat problem är att byggmästarbildade bostadsrättsföreningar väljer att upplåta bostadsrätten långt innan tillträde kan ske för att inte hamna i dröjsmål enligt förhandsavtalet. I så fall blir förhandstecknaren en bostadsrättshavare men tillträdet till lägenheten har ännu inte bestämts. Idag är det vanligt förekommande att upplåtelsen sker flera månader och även upp till ett år innan tillträdet.⁴⁹

I sammanhanget bör nämnas att allmänna avtalsrättsliga grundsatser gäller för förhandsavtal vilket innebär att de bestämmelser som finns i AvtL blir tillämpliga. Särskilt av betydelse är generalklausulen i AvtL 36 §. Departementschefen uttryckte särskilt att förhandstecknarens underlägsna ställning och behovet av skydd ska beaktas vid prövning av ett förhandsavtal ska jämkas eller inte.⁵⁰ Det torde strida mot BRL:s grundläggande avsikt att en bostadsrättsförening inte kommer överens om ett tillträdesdatum. Ett sådant förfarande bör kunna jämkas med hjälp av AvtL. Såvitt har emellertid inte ett sådant fall prövats av HD och rättsverkningar av en sådan jämkning är oklara. Jag går igenom tillämpningen av allmänna avtalsrättsliga grundsatser i avsnitt 4.3.4.

⁴⁸ Se prop. 1990/91:92 s. 78; prop. 2002/03:12 s. 35.

⁴⁹ Se Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, s 28.

⁵⁰ Se prop. 1990/91:92 s 91.

4. Förhandsavtal

4.1 Inledning

Ett förhandsavtal, som nämnt tidigare, är ett avtal som binder parterna att på ett senare skede ingå ett upplåtelseavtal. Oftast kombineras förhandsavtalets ingående med en förskottsbetalning till den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet har varit ett centralt ämne för Bostadsrättsregleringen sedan första BRL och har präglats av bostadsmarknadens konstanta utveckling. Lagstiftaren har under århundradet ansträngt sig för att hänga med genom att justera systemet som grundade den första BRL för att försöka hålla en balans mellan bostadsutvecklarens och konsumentens risktagande. Som kommer att följas av detta avsnitt så finns det både för- och nackdelar med förhandsavtalet. Detta avsnitt kommer att framför allt redogöra för förhandsavtalets utveckling och gällande rätt kring de tvister som har förekommit angående formkravet, ogiltighet och frånträde.

4.2 Förhandsavtalets utveckling

4.2.1 Kontrollagen och Förskottslagen år 1942 - 1971

Som redan nämnt i avsnitt 2.2, uppkom den första BRL för att lagstiftaren ansåg att konsumentskyddet för bostadsrättshavare var otillräckligt. Ett antal skyddsregler infördes därmed, så som den ekonomiska planen och systemet med intygsgivare. I samband med andra världskriget såg Sverige en kraftig minskning av bostadsbyggandet och en bostadsbrist. Tiden präglades av att lagstiftaren ville reglera hyres- och bostadsmarknadens avgifter så att hyresvärdar samt föreningar inte höjde avgifterna på ett orimligt sätt. År 1942 trädde därför Kontrollagen i kraft. Kontrollagen var en tillfällig lag och ett komplement till den dåvarande hyresregleringslagen på så vis att Kontrollagen var bunden till där

hyresregleringslagen gällde.⁵¹ Det var under denna tid vanligt förekommande att köparen, inte bara tecknade sig på teckningslista, utan även gjorde en förskottsbetalning i väntan på att en formell upplåtelse skulle kunna äga rum (ett tillvägagångssätt som var föregångaren till förhandsavtalet). En avtalskonstruktion av denna sort var emellertid inte reglerat i vare sig BRL eller Kontrollagen, det var därmed osäkert vilka rättsverkningar den fick eller om det överhuvudtaget var giltigt.⁵²

Följaktligen ändrades den dåvarande Kontrollagen. Förhandsavtalet och förskottsbetalningar blev förbjudna om inte hyresnämnden hade godkänt att en bostadsrättsförening fick tillåtelse. En kostnads kalkyl var tvungen att upprättas av bostadsrättsföreningarna innan förskott fick tas emot. Hyresnämnden kunde även begära säkerhet för förskottsbetalningarna. Detta blev dock inte obligatoriskt utan fick lämnas till hyresnämndernas prövning.⁵³

Under vissa förutsättningar fick förhandstecknaren häva avtalet. Detta reglerades dock inte direkt i lagen utan hävning fick ske under "giltiga skäl", exempelvis om det tar "avsevärt längre tid" än parterna förutsett tills bostadsrätten kunde upplåtas. Någon definition av begreppen lades olyckligtvis inte fram. Departementschefen menade vidare att kontraktsbrott skulle antagligen kunna medföra skadeståndsskyldighet. Förhandsavtalets giltighet, rättsverkningar och hävningsrätt avgjordes därmed av allmänna civilrättsliga grundsatser.⁵⁴ Kontrollagen fortsatte att gälla tills dess upphörande år 1968.⁵⁵ Bostadsrättsföreningarna fick emellertid fortsatt möjlighet att uppbära förskott genom Förskottslagen. Lagen ansågs dock endast vara en tillfällig lösning inför en eventuell översyn av BRL.⁵⁶

⁵¹ Se prop. 1942:341 s. 7.

⁵² Se prop. 1945:371 s. 31.

⁵³ Se prop. 1945:371 s. 2 och 29ff.

⁵⁴ Se SOU 1969:4 s. 126.

⁵⁵ Se prop. 1968:161 s. 4 och 42.

⁵⁶ Se prop. 1971:12 s. 79.

4.2.2 1971 års reform

På grund av den växande bostadsmarknaden tillkallades år 1962 en bostadsrättskommitté som skulle göra en översyn av BRL. Kommittén kom år 1969 med ett betänkande som låg till grund för 1971 års proposition av BRL.⁵⁷ Dock avvek departementschefen från kommitténs förslag i väsentliga delar, framför allt angående förhandsavtal.

Departementschefen argumenterade för att förbjuda förhandsavtal. Som skäl menade han att det inte längre var vanligt förekommande att medlemmar, på eget initiativ, bildade en bostadsrättsförening och köpte ett färdigställt hus. I stället bildades bostadsrättsföreningar av antingen rikstäckande företag så som HSB och Riksbyggen eller av lokala bostadsutvecklare (byggmästarbildade bostadsrättsföreningar). Exempelvis svarade HSB och riksbyggen för 89 procent av nyproduktionen av bostadsrätter år 1968.⁵⁸

Den största invändning och såväl avgörande invändning mot förhandsavtalet menade departementschefen var att förhandstecknaren inte fick något inflytande i föreningen förrän den formella upplåtelsen, trots att denne hade investerat ett avsevärt belopp. Det var vanligt under denna tid att förhandstecknare fick tillträde till lägenheten innan upplåtelse av bostadsrätten.⁵⁹ Eftersom bostadsrätt inte hade upplåtits hade förhandstecknaren inte någon insyn i föreningens förvaltning och fick inte beslutanderätt i föreningsstämman. Han menade att denna invändning mot förhandsavtalet var av sådan stor vikt att endast starka skäl kunde tala för att man överhuvudtaget skulle tillåta förhandsavtal. Visserligen fanns det fördelar men departementschefen menade att nackdelarna vägde tyngre. Lagändringen innebar

⁵⁷ Se prop. 1971:12 s. 29; SOU 1969:4.

⁵⁸ Se SOU 1969:4 s. 79.

⁵⁹ Se prop. 1971:12 s. 80.

därmed att förhandsavtal var förbjudna tills 1991 års reform.⁶⁰

4.2.3 1991 års reform och syftet med förhandsavtal

BRL skulle komma att ändras ännu en gång år 1991. Den utredning som låg till grund för lagstiftningen konstaterade att det, trots förbudet att träffa förhandsavtal, förekom andra överenskommelser. Bland annat träffades avtal om "tillval" till nyproduktionslägenheter där de blivande bostadsrättshavarna kunde välja tapeter, vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpluckor eller på annat sätt påverka lägenhetens inredning eller utformning. Dessa avtal träffades oftast direkt med byggbolagen och oftast sex till tolv månader innan förhandstecknaren fick tillträde till lägenheten. Utredningen konstaterade vidare att avtalen om tillval förekom regelmässigt på marknaden.⁶¹ En person som träffat ett avtal om tillval hade satt sin egen prägel på lägenheten och hade därmed starka skäl att anta att bostadsrätten kommer att upplåtas till denne, medan bostadsrättsföreningen eller byggbolaget hade starka skäl att anta att personen skulle köpa bostadsrätten. Om en bostadssökande inte väljer att fullfölja upplåtelsen uppstod bland annat frågor om skadestånd för de tillval denne hade gjort.⁶² I praktiken hade parterna kommit överens om en framtida upplåtelse och rättsverkningar av ett sådant avtal var osäkra.

Utredningen föreslog två olika lösningar. Antingen kunde kraven på den ekonomiska planen göras mildare. På så sätt skulle en upplåtelse kunna komma till stånd sex till tolv månader tidigare i samband med tillvalen. Den andra lösningen var att återinföra systemet förhandsavtal där bostadsrättsföreningen var skyldig att upprätta en kostnadskalkyl innan förskott kunde tas emot av förhandstecknare samt att vissa möjligheter att frånträda avtalet skulle finnas. Formkrav på

⁶⁰ Se prop. 1971:12 s 79ff.

⁶¹ Se SOU 1988:14 s. 120ff.

⁶² Se t.ex. NJA 1978 s. 147, där skadeståndsanspråk ogillades på grund av att avtalet om tillval var muntligt och för abstrakt.

förhandsavtalet skulle även införas.

Departementschefen gick huvudsakligen på utredningens linje och menade att osäkerheten kring avtalen om tillval var en av de främsta anledningarna till att förhandsavtalet bör återinföras. Genom att införa förhandsavtal kunde man möjliggöra tillvalen utan att konsumenterna skulle vara bundna av ett avtal med osäkra rättsverkningar.⁶³ Därmed återinfördes systemet med förhandsavtal, däremot var förhandsavtalet inte bundet av huruvida tillval var aktuellt eller inte. I sammanhanget kan det vara värt att påpeka att juridiska fakultetsnämnden i Stockholm var kritiskt mot att förhandsavtal skulle kunna användas utan om tillval var aktuellt. De menade även att frånträdesrätten var begränsad. Misstanken var att förhandsavtal till följd av bestämmelserna skulle missbrukas, speciellt i marknader där brist på bostäder förekommer. Departementschefen ansåg det inte nödvändigt att begränsa förhandsavtalen till de fall när tillval är aktuellt. Anledningen var att han inte såg att det skulle ge någon effekt. Någon utveckling gjordes tyvärr inte.⁶⁴

4.3 Gällande rätt

4.3.1 Rätt att ingå förhandsavtal och ta emot förskott

Reglerna om förhandsavtal återfinns i BRL:s femte kapitel och har inte reviderats sedan det infördes.⁶⁵ Förhandsavtal definieras i BRL 5 kap. 1 §.

“En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin

⁶³ Se prop. 1990/91:92 s. 85.

⁶⁴ Se prop. 1990/91:92 s. 86.

⁶⁵ Se SOU 2017:31 s. 87.

sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.”

Ett förhandsavtal måste följa vissa formkrav för att det ska vara giltigt (BRL 5 kap. 4 §). Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligt. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och belopp som lämnas i förskott (BRL 5 kap. 3 §). Om inte förhandsavtalet uppfyller dessa formkrav så är det ogiltigt (BRL 5 kap. 4 §). Förskottsbeloppet behöver endast anges om den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen avser att ta emot förskott.

Formkravet “de beräknade avgifterna för bostadsrätten” ska bygga på en kostnads kalkyl som bostadsrättsföreningen upprättar vilket ska granskas och godkännas av två intygsgivare. Det gäller samma krav på intygsgivare för kostnads kalkylen som det gör för den ekonomiska planen. Kostnads kalkylerna ska vara vederhäftiga och att bostadsrättsföreningen bör ha som målsättning att så små ändringar som möjligt ska ske och att förhandstecknaren normalt sätt inte ska behöva räkna med väsentliga ändringar.⁶⁶

En av de viktigaste aspekterna att träffa förhandsavtal för en bostadsrättsförening är rätten att begära förskott av förhandstecknaren. En bostadsrättsförening som har ingått ett förhandsavtal med en förhandstecknare får begära ett förskott av förhandstecknare om bostadsrättsföreningen har fått godkännande från Bolagsverket att göra det (BRL 5 kap. 2§). När ansökan kommer in till Bolagsverket så prövas det huruvida en kostnads kalkyl finns och om den har blivit godkänd av intygsgivare samt om det finns erforderlig säkerhet för samtliga insatser i form av t.ex. en bankgaranti (BRL 5 kap. 5 §). Förskottsbeloppet som krävs från förhandstecknaren får inte vara högre än den beräknade insatsen för lägenheten.

⁶⁶ Se prop. 1990/91:92 s. 87; Hjorth & Ugglå, BRL, kommentaren till 5 kap. 3 §. Juno.

4.3.2 Frånträdesrätt

För att uppfylla konsumentskyddet som BRL är uppbyggd på infördes vissa rättigheter för en förhandstecknare att frånträda avtalet. Frånträdesrätten stadgas i BRL 5 kap. 8 § och lyder som följande.

- Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om
1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
 2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom *skälig tid* efter den *beräknade tidpunkten för upplåtelsen*, eller
 3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Första punkten stadgar att förhandsavtal är ogiltiga om upplåtelsen inte sker senast vid inflyttning (med inflyttning menas tillträdet). Regeln infördes för att motverka att tillträde ägde rum innan upplåtelsen.⁶⁷ Det torde i allmänhet inte vara svårt att konstatera när tillträde kan ske och föranleder inga tolkningsproblem. Tillika bör inte problem uppkomma vid tolkningen av punkt tre.

En förhandstecknare kan säga upp förhandsavtalet om upplåtelsen inte sker inom "skälig tid" efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Dröjsmålet med upplåtelsen har mindre betydelse så länge det inte beror på förhandstecknaren själv. Tolkningen av "skälig tid" menade departementschefen skulle vara restriktiv.⁶⁸ Frågan har ännu inte avgjorts vare sig HD eller hovrätterna. Enligt riksrevisionens granskning av tingsrättsdomar förefaller det att ett tidsspann på sex till åtta veckor är inom ramen för skälig tid. I ett fall angående bostadsrättsföreningen "plommonträdet" ansåg Stockholms tingsrätt att tio veckor

⁶⁷ Se prop. 1971:12 s. 80.

⁶⁸ Se prop. 1990/91:92 s. 187.

var bortom skälig tid och förhandstecknaren fick frånträda förhandsavtalet.⁶⁹ Det förefaller emellertid att praxis samt doktrin inom detta område är relativt överens om hur "skälig tid" bör tolkas i lagen, och i nuläget förefaller runt nio till tio veckor vara den yttersta gränsen.⁷⁰ Emellertid utesluter inte detta att en annan gräns kan komma att bli aktuell beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Det kan t.ex. vara att förhandstecknaren och bostadsrättsföreningen delar ansvaret för förseningen vilket befogar en längre tidsgräns. Alternativt om bostadsrättsföreningen inte råder över dröjsmålet, s.k. force majeure kan medföra att bostadsrättsföreningen får en längre tidsgräns innan förhandstecknaren får frånträda.

4.3.3 Beräknad tidpunkt för upplåtelse

På marknaden förekommer det förhandsavtal där formkravet "beräknad tidpunkt för upplåtelsen" uppfylls av bostadsrättsföreningar genom att ange preliminära perioder och kvartal. På grund av bostadsmarknadens nedgång har vi därför sett flera förhandstecknare som försöker att frånträda förhandsavtalen genom att åberopa att perioder inte uppfyller formkravet "beräknad tidpunkt". Hur avtalet är utformat kan ha betydelse, dels för förhandsavtalets ogiltighet, dels för en eventuell uppsägning av förhandsavtalet om bostadsrätten inte upplåts inom skälig tid från den beräknade tidpunkten. Någon vägledning från HD har ännu inte kommit men flera tingsrättsdomar och två hovrättsdomar har behandlat frågan vilket föranleder en grundlig analys av de argument som förekommer i avgörandena, men även vilka argument som förekommer i doktrinen.

4.3.3.1 Svea Hovrätt mål nr T 3860-19

Svea hovrätt avgjorde nyligen ett mål mellan ett par som hade förhandstecknat sig för en lägenhet och HSB. I förhandsavtalet hade HSB angett en beräknad tidpunkt

⁶⁹ Se Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, 2020, s. 31; Stockholms tingsrätt, dom den 21 juni 2018 i mål nr T 1893-18.

⁷⁰ Se Hjort & Ugglå, BRL, kommentaren till 5 kap 3 §, Juno.

som skulle förstås som “från och med kvartal 2, 2019 till och med kvartal 3, 2019” vilket innebar en preliminär beräknad tidpunkt på sex månader.⁷¹ Paret ville frånträda avtal och återopade att ett spann på sex månader inte uppfyllde formkravet på “beräknad tidpunkt för upplåtelsen” som lagen anger i BRL 5 kap. 3 §.

Domen avgjordes av fyra domare varav två var skiljaktiga. Hovrätten gick på HSB:s linje och ansåg att formkravet på beräknad tidpunkt för upplåtelsen kunde uppfyllas genom att ange en period på sex månader. Det angavs flera argument för detta synsätt. De konstaterade först att förarbetena till lagen inte diskuterade innebörden av ordet “tidpunkt” och att ingenting tyder på att det finns någon specifik tanke för det ordvalet. Vid tolkning av ett i lagen angivet formkrav så finns det stor anledning att utreda lagstiftarens syfte med det specifika formkravet. Hovrätten menade att syftet med förhandsavtal i allmänhet är att förhandstecknaren skulle få inflytande på utformningen av lägenheten redan under byggtiden (se avsnitt 4.2.3). Ytterligare menade dem att syftet var att förhandsavtal medverkar till att de ekonomiska planerna registreras på ett sent stadium samt att föreningen får möjlighet att binda bostadssökande på ett tidigt stadium och få kapital genom förskott. För formkravet “beräknad tidpunkt” ansåg hovrätten att propositionen inte utvecklade denna fråga, förutom att departementschefen hade uttalat att “beräknad tidpunkt” hade betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet om föreningen är i dröjsmål med att upplåta bostadsrätten.⁷² Hans exakta uttalande var följande.

“Denna uppgift har betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätt,”⁷³

⁷¹ Se Svea Hovrätt dom den 27 augusti 2020 i mål nr T 3860-19.

⁷² Se prop. 1990/91:92 s. 183.

⁷³ Se prop. 1990/91:92 s. 183.

Hovrätten konstaterade att HSB, genom att ange tidsperioder, inte hade förfelat dessa ovan nämnda syften eftersom det framgick av tydligheten att bostadsrättsföreningen är i dröjsmål i slutet av den avtalade perioden. Att ange tidsperioder förfelade heller inte syftet med förhandsavtal i allmänhet.

Det diskuterades även huruvida "beräknad" kan anges som "preliminär" i förhandsavtal. Hovrätten menade att ordet "beräknad" avsåg en reservation och det var därmed tydligt att denna "preliminära tidpunkt" skulle eventuellt kunna komma att ändras. Orden "preliminär" och "beräknad" tidpunkt menade dem var av samma innebörd och skulle därför inte föranleda ogiltighet.

De skiljaktiga i målet dömde däremot till kärandens förmån och menade att beräknad tidpunkt på sex månader bör föranleda att formkravet inte är uppfyllt. De skiljaktiga ansåg att departementschefens uttalande inte var tydlig nog om huruvida det var det enda syftet med formkravet eller om han bara redogjorde för en effekt av regeln. De menade att, även om det skulle vara syftet med formkravet, innebär det inte att det finns skäl att tolka det som om det vore det enda syftet. Om det vore det enda syftet med regeln, framlade de skiljaktiga, att departementschefen i sådana fall hade kunnat formulera lagen på ett annat sätt utan större besvär.

Däremot ansåg de att någon form av tidsintervall måste inrymmas i begreppet. Det överensstämde med uttalanden från förarbeten där lagstiftaren exempelvis angav att avtal kan frånträdas om bostadsrätten inte upplåts "inom den beräknade tiden för bostadsupplåtelsen".⁷⁴ Hur lång tidsintervallet skulle vara fick bedömas utifrån hur lång tid begreppet fick sättas i relation till en tänkt helhet. Emellertid framförde dem att ett ganska långt intervall skulle kunna accepteras eftersom ordet "beräknad" används vilket de ansåg talade för att någon större exakthet inte var

⁷⁴ De skiljaktiga refererar här till prop. 1990/91:92 s 85 och SOU 1988:14 s. 125.

avsedd. Ett annat argument för att perioder fick anges var att rekvisitet “skälig” tid skulle redan tolkas restriktivt. Det vore därför för strängt mot HSB att även tolka “beräknad tidpunkt” för restriktivt. En annan anledning var att ogiltighet av avtal inte bör tillämpas på ett “enkelt” sätt särskilt med beaktande av övriga medlemmar i föreningen. De skiljaktiga menade därför att en period för beräknad tidpunkt för upplåtelsen borde vara acceptabelt. Vid bedömningen om hur lång perioden maximalt får anges beaktade dem däremot BRL:s konsumentskydd samt att det är bostadsrättsföreningen som upprättade avtalet.⁷⁵ Förhandstecknaren hade därmed inget inflytande i utformningen av förhandsavtalet. Vid en slutlig bedömning av ovan nämnda argument kom de skiljaktiga fram till att en tidsperiod visserligen bör vara acceptabel, men att sex månader var en för lång tidsperiod. De skiljaktiga ansåg därför att förhandsavtalet skulle ogiltighetsförklaras.

Slutsatsen av domen är att beräknad tidpunkt kan anges som en period. Vart den yttersta gränsen ligger är osäkert men förefaller i nuläget vara ungefär sex månader. Domen antyder emellertid att en hur lång tidsperiod som helst kan anges så länge det kan utläsas när dröjsmålet börjar. Exempelvis skriver hovrätten att “inget av dessa syften förfelas, oavsett hur långt tidsintervall som anges i förhandsavtalet” samt “sammanfattningsvis finns det ingenting i förarbetena som talar för att tidpunkten inte får anges som ett intervall eller att formskriften begränsar intervallens tillåtna längd”.

4.3.3.2 Svea hovrätt mål T 13082-19

I ett annat fall hade en kvinna ingått ett förhandsavtal den 22 september 2016, där beräknad tidpunkt för upplåtelsen angavs som “augusti-oktober 2018” och att beräknad tidpunkt för tillträde var “januari-mars 2019” med tillägget att “definitiv tillträdesdag meddelas skriftligen senast fyra månader i förväg”. Hon ville förklara

⁷⁵ Ett motargument som används är dock att konsumentaspekter redan har beaktats när reglerna infördes och att det inte finns skäl att utvidga denna, se Svea hovrätt, dom den 16 juni 2020, mål nr T 13082-19, som redogörs för i avsnitt 5.3.4.2.

förhandsavtalet ogiltigt och åberopade att det inte uppfyllde formkravet som var angivet i BRL 5 kap. 3 § avseende "beräknad tidpunkt för upplåtelse". Det var därmed fråga om en beräknad tidpunkt om en tidsperiod på tre månader.

Här anförde hovrätten inte någon omfattande argumentation utan höll huvudsakligen med tingsrättens hela bedömning. I tingsrätten anfördes att vid tolkning av formkrav har HD varit tydliga med att ändamålsskäl bakom ett formkrav bör tillmätas stor vikt vid tolkning av detsamma.⁷⁶ Tingsrätten ansåg även att ordalydelsen samt doktrinen hade betydelse för tolkningen.⁷⁷ Vidare menade tingsrätten ordet "tidpunkt" visserligen betyder ett specifikt datum men att det förarbetena använder även ordet "tid" som kan tolkas som en tidsperiod, detta talade för att perioder kunde anges i förhandsavtalet. Tingsrätten refererar i detta avseende till prop. 1990/91:92 s. 85 och SOU 1988:14 s. 125. Där uttalas det "*inom* den beräknade tiden för bostadsupplåtelsen" eller skälig tid därefter samt att det för ett förhandsavtals giltighet ska anges "... den tid *inom* vilken bostadsrätt beräknas kunna upplåtas". Angående syftet med formkravet framlade tingsrätten här samma argumentation som i målet ovan (T 3680-19). Ytterligare menade tingsrätten att lagens konsumentskyddsaspekter inte bör ha någon betydelse eftersom detta redan hade beaktat detta vid införlivandet av regleringen.⁷⁸

Sammanfattningsvis ansåg tingsrätten att tidsperioder inte förfelade syftet med formkravet och att en tidsperiod på tre månader inte föranledde att förhandsavtalet var ogiltigt. De flesta tingsrättsdomar har haft likartad argumentation till förmån för de byggmästarbildade bostadsrättsföreningarna.⁷⁹

En intressant invändning som kärande gjorde i detta mål var att

⁷⁶ Tingsrätten refererar till NJA 1992 s. 66, NJA 1998 s. 462 och NJA 2016 s. 107.

⁷⁷ Tingsrätten refererar till NJA 2016 s. 3.

⁷⁸ Samma argumentationslinje som HD förde i NJA 2013 s. 117 "Kamelianfallet".

⁷⁹ Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, 2020, s. 29.

Avtalsvillkorlagen var tillämplig. Hon anförde att lagens 10 § skulle vara tillämplig på det aktuella förhandsavtalet som anger att “om innebörden av ett avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling är oklar, skall vid en tvist mellan en näringsidkare och en konsument villkoret tolkas till konsumentens förmån”. Den avgörande frågan var huruvida hennes motpart var en näringsidkare. Här framförde tingsrätten att förhandsavtal angav vilka parterna var, det vill säga käranden och bostadsrättsföreningen och att “någon utredning om bostadsrättsföreningen i själva verket utgjordes av Veidekke Bostad AB har inte presenterats i målet”. Slutsatsen blev därmed att Avtalsvillkorlagen inte var tillämplig. Jag hanterar denna fråga vidare i avsnitt 4.3.4.

4.3.3.3 Doktrin

I doktrinen argumenteras det att “beräknad tidpunkt”, i kontrast till domstolarna, inte får vara en preliminär period. Det bör anges som antingen ett bestämt datum eller i alla fall inte en period längre än ett par veckor. Håkan Julius argumenterar att lagstiftaren, genom formkravet, har fäst särskild vikt vid att tidpunkten för upplåtelsen ska vara tillgänglig för förhandstecknaren.⁸⁰ Julius menar att formkravet måste ses i ljuset av bestämmelse i 5 kap. 8 § om rätt till frånträde om inte upplåtelsen sker inom “skälig tid” från den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Denna frånträdesrätt blir meningslös om det inte finns en fixerad tidpunkt att utgå från. Samma resonemang görs av Nilsson Hjorth och Uggla.⁸¹

Utöver detta menar Julius att ordet “tidpunkt” enligt Svensk lexikon syftar på just en bestämd punkt i tiden (detta menade även hovrätten i mål T 13082-19, men menade att uttalanden i propositionen talade för en annan uppfattning). Likväl, menar han att det finns ett visst utrymme att tolka formkravet som en period vilket har gjorts av HD ett fåtal gånger vid överlåtelse av bostadsrätt. I de fallen har HD

⁸⁰ Se Julius, H., Munukka, J., Baheru, H., *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*, s. 22,

⁸¹ Hjorth & Uggla, BRL, kommentaren till 5 kap 3 §, Juno.

godtagit ett föreskrivet formkrav så länge det gick att utläsa en innebörd som överensstämmer med lagens krav (argumentation som även hovrätterna och tingsrätterna använde i ovan nämnda fall angående “beräknad tidpunkt”).⁸² Detta menar han dock är en extensiv tolkning av lagen men bör endast godkännas så länge tiden inte är “preliminär” eller på något annat sätt oklar.

Ett annat argument som har framförts av Nilsson Hjorth och Uggla är att förhandsavtal infördes med tanke på att de skulle ingås ungefär sex till tolv månader innan tillträde.⁸³ Följaktligen måste lagstiftarens avsikt ha varit att “beräknad tidpunkt” inte skulle anges längre än ett par veckor.

4.3.4 Betydelsen av allmän avtalsrätt

Som ovan nämnt så är AvtL även tillämpligt på förhandsavtal. För frånträdesrätten är generalklausulen i AvtL 36 § av särskilt betydelse. Den anger att ett avtal får jämkas eller förklaras ogiltig om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.⁸⁴ Departementschefen har, som tidigare nämnt, angett att man ska ta hänsyn till förhandstecknarens behov av skydd vid prövning av om ett avtalsvillkor är oskäligt.⁸⁵ Frågan är om AvtL 36 § har någon betydelse vid tillämpningen av formkravet “beräknad tidpunkt”.

Först måste konstateras att förhandsavtalets formkrav har till syfte att garantera att vissa uppgifter som lagstiftaren har ansett är centrala för frånträdesrätten ska finnas med. Dessutom har lagstiftaren angivit en tydlig ogiltighetsbestämmelse (se BRL 5 kap. 4 §). Intentionerna med formkraven torde vara att ogiltighet först och främst

⁸² Se NJA 1984 s. 482; NJA 1998 s. 462.

⁸³ Se Hjorth & Uggla, BRL, kommentar till 5 kap. 8 §, Juno. Författarna refererar till prop. 1990/91:92 s. 84f, jämförd med SOU 1988:14 s. 122.

⁸⁴ Se SOU 1988:14 s. 126; prop. 1990/91:92 s. 91.

⁸⁵ Se prop. 1990/91:92 s. 91.

bör angripas med den i lagen angivna ogiltighetsbestämmelsen. Att avstå från att tillämpa lagens specifika ogiltighetsbestämmelse i förmån för AvtL 36 § framstår inte som lagstiftarens avsikter. Det vore även en egendomlig ordning att kunna jämka lagstiftningens angivna formkrav med hänvisning till att formkraven är oskäligen enligt AvtL 36 §. Slutsatsen av detta bör därför vara att allmän avtalsrätt har lite betydelse vid frågan om tolkningen av formkraven på förhandsavtal.⁸⁶ Detta förefaller vara den rådande inställningen i såväl domstolarna som i doktrin.⁸⁷

Däremot ska det inte uteslutas att allmän avtalsrätt inte får betydelse för att ogiltighetsförklara förhandsavtal på andra grunder än formkraven. Förhandsavtal i praktiken har vitt åtskilliga villkor utöver de formkrav som ställs. Exempelvis kan allmän avtalsrätt tillämpas på frågan om tillträdet eftersom det inte är ett villkorat formkrav (se avsnitt 3.3). Det har även tillämpats i ett fall angående skadestånd. I det fallet hade ett förhandsavtal en bestämmelse om att bostadsrättsföreningen skulle få behålla förskottsbeloppet om förhandstecknaren inte fullföljde avtalet. Ett sådant villkor ansågs som oskäligt som ett förutbestämt skadeståndsbelopp.⁸⁸ Ett annat villkor som är vanligt förekommande är att förhandsavtalet endast blir gällande om en viss täckningsgrad uppfylls. Detta villkor har inte prövats men i en statlig utredning om bostadsrättsfrågor menade man att sådana villkor inte strider mot lagen.⁸⁹

Det är även vanligt förekommande att bostadsrättsföreningar ensidigt flyttar fram beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Detta förfarande torde även kunna angripas av allmänna avtalsrättsliga grundsatser. Det ska påpekas att ett förhandsavtal är en överenskommelse mellan två parter. En ändring av ett avtal kräver konsensus från

⁸⁶ Se även Svea Hovrätt, dom den 27 augusti 2020 i mål nr T 3860-19, skiljaktig mening.

⁸⁷ Se Svea Hovrätt, dom i mål nr T 3860-19 och T 13082-19; Julius, H., Munukka, J., Baheru, H., *Bostadsrätten i intial och övergångsskeden*, s. 16f.

⁸⁸ Se Svea hovrätt, dom den 3 juli 1997, mål nr FT 1188-96.

⁸⁹ Se SOU 2000:02 s. 95.

båda parterna, annars är avtalet ogiltigt förutom om ena parten agerar på så vis att ett nytt avtal har kommit till stånd (konkludent handlande). Med det sagt finns det heller inte finnas något hinder för att en bostadsrättsförening och en förhandstecknare tecknar ett nytt avtal om en ny beräknad tidpunkt för upplåtelse. För en bostadsrättsförening som är intresserad av att säga upp ett förhandsavtal finns det inga specifika regler i femte kapitlet om ogiltighet. Här torde allmänna avtalsrättsliga grundsatser även gälla angående hävning av avtal. Det bör emellertid påpekas att AvtL 36 § är i allmänhet svår att tillämpa på förhandsavtal.

En annan lag som kan ha betydelse är Avtalsvillkorslagen. Som ovan nämnt hade kärande i mål T-13082-19 åberopat Avtalsvillkorslagen till förmån för henne (se avsnitt 4.3.3.2). Våren 1993 beslutades direktiv (93/13/EEG) om oskäligen villkor i konsumentavtal. Direktivet införlivades i svensk rätt genom Avtalsvillkorslagen. Bestämmelsen i 10 § innebär att oklara förhandsavtal mellan näringsidkare och konsument ska tolkas till förmån för konsumenten (även kallad oklarhetsregeln).⁹⁰ Bestämmelsen är ett införlivande av direktivets artikel fem som lyder följande.

“I avtal där alla eller vissa villkor som erbjuds konsumenten är i skriftlig form skall dessa villkor alltid vara klart och begripligt formulerade. Vid tveksamhet om ett avtalsvillkors innebörd skall den för konsumenten mest gynnsamma tolkningen gälla”.

Nationella domstolar har en skyldighet att i största mån tolka bestämmelsen i ljuset av direktivets syfte och ändamål.⁹¹ Som tidigare nämnt har hovrätten i mål T 13082-19, ansett att Avtalsvillkorslagen inte är tillämplig eftersom det var en bostadsrättsförening som stod på förhandsavtalet. Rätten menade ytterligare att ingen övertygande bevisning hade presenterats som visade på att föreningen i

⁹⁰ Se prop. 1994/95:17 s. 50.

⁹¹ Se Bernitz, U., *Oklarhetsregeln och oskäligen avtalsvillkor: ny rättsutveckling för konsumentavtal*, SvJT 2019 s. 682.

själva verket utgjordes av bostadsutvecklarens representanter. Detta uttalandet förtjänar en mer omfattande diskussion.

Att knyta an till ovan nämnda Kamelianfallet (se avsnitt 2.3.4) så är byggmästarbildade bostadsrättsföreningar i praktiken endast ett verktyg för bostadsutvecklare. Det är bostadsutvecklaren som de facto styr föreningen och kan fatta beslut som kan vara nackdel till framtida medlemmar utan rättsliga konsekvenser. Frågan uppstår därmed om bostadsrättsföreningen är en näringsidkare tills dess att byggstyrelsen avsätts, och om byggmästarbildade bostadsrättsföreningar kan omfattas av begreppet "näringsidkare" i Avtalsvillkorslagen.

En näringsidkare i direktivet definieras på följande sätt.

“En fysisk eller juridisk person som i samband med avtal som omfattas av detta direktiv handlar för ändamål som har samband med hans näring eller yrkesverksamhet, oavsett om den är offentlig eller privat”.⁹²

Begreppet "näringsidkare" i EU-rätten har en vid mening vilket innebär att näringsidkare inte nödvändigtvis definieras så som i svensk rätt. Två mål i EU-domstolen belyser detta.

I mål C-147/16 som gällde en läroanstalt samt en student uttalade EU-domstolen att begreppet skulle ges en vid tolkning och omfattade fysiska som juridiska personer. De framförde vidare att begreppet avser all näring och yrkesverksamhet oavsett om den är offentlig eller privat. De menade även att det inte spelade någon

⁹² Se prop. 1994/95:17 s. 34; COUNCIL DIRECTIVE 93/13/EEC of 5 April 1993 on *unfair terms in consumer contracts*, s. 3, på engelska: "seller or supplier means any natural or legal person who, in contracts covered by this Directive, is acting for purposes relating to his trade, business or profession, whether publicly owned or privately owned".

roll om verksamheten drivs i vinstsyfte eller inte. EU-domstolen anförde vidare att vad som var avgörande är i vilken egenskap avtalsparterna uppträder, det vill säga om de handlade för ändamål som har samband med deras näring eller yrkesverksamhet. Sedan menade dem att denna tolkning överensstämde med att “konsumenten befinner sig i underläge i förhållande till näringsidkaren, i fråga om såväl förhandlingsposition som informationsnivå, vilket medför att konsumenten godkänner villkor som näringsidkaren har utformat i förväg utan att kunna påverka villkorens innehåll”. Avslutningsvis yttrades av EU-domstolen att begreppet är ämnat att användas funktionellt, vilket kräver att det görs en bedömning av huruvida avtalsförhållande ingår i en verksamhet som personen bedriver i näringsmässigt eller yrkesmässigt syfte.⁹³

I mål C-488/11 ansåg EU-domstolen att direktivet var tillämpligt när det var fråga om ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet som ingåtts mellan en enskild som agerar för privata ändamål och en hyresvärd som bedrev verksamhet inom fastighetsbranschen. Här framhöll det även att gällande privatbostäder så är konsumenten i ett särskilt allvarligt behov av skydd eftersom det rör sig om deras bostad. De fäste även särskild vikt vid att det “rör belopp som för hyresgästen oftast står för den största utgiftsposten i budgeten” samt att i juridiskt hänseende “fråga om ett avtal som i allmänhet omfattas av ett komplext nationellt regelverk som enskilda har föga kunskaper om”.⁹⁴

Med tanke på de uttalanden som EU-domstolen har gjort och den praxis som finns angående begreppet näringsidkare så är det egendomligt att hovrätten inte noggrannare utredde huruvida Avtalsvillkorslagen kunde vara tillämplig. Visserligen angav hovrätten att det inte fanns bevis på att bostadsutvecklaren styrde föreningen. Det torde emellertid vara så uppenbart att så är fallet att större

⁹³ Se C-147/1, punkterna 48-55.

⁹⁴ Se C-488/11, punkterna 28-33

beviskrav inte borde ha fordrats, i synnerhet med tanke på hur vanliga byggmästarbildade föreningar är vid nyproduktion.

Ett mål från EU-domstolen som är tillämplig på denna situation finns tyvärr inte utan vägledning måste i stället tas från de uttalande som de har gjort i de ovan nämnda målen. Synen på att förhandstecknaren egentligen har att göra med en näringsidkare delas av konsumentverket och framkommer även i forskning enligt Riksrevisionen.⁹⁵ Hovrättsfallen ger inte ett tydligt svar på huruvida Avtalsvillkorlagen är tillämplig i fall käranden lyckas att bevisa att bostadsrättsföreningen är styrd av bostadsutvecklaren. Att kunna bevisa detta torde emellertid inte vara förenat med stora svårigheter. Huruvida de hade ansett att Avtalsvillkorlagen var tillämplig eller inte kan därför endast spekuleras om, likväl hade de behövt utgå från den angivna praxis från EU-domstolen. I fall där hovrätten kommer fram till att Avtalsvillkorlagen är tillämplig så är emellertid utfallet osäkert. Eftersom EU-praxis är överordnad nationell lagstiftning torde emellertid slutsatsen bli att formkravet ska tolkas till förmån för konsumenten och att "beräknad tidpunkt" ska anges som ett specifikt datum och inte i perioder.

4.4 Sammanfattning

Det finns olika uppfattningar hos domstolarna och doktrinen. Båda sidor har mer eller mindre övertygande argument för varför deras tolkning är den som ska få företräde. Det finns flera starka argument för varför "beräknad tidpunkt för upplåtelse" ska kunna anges i perioder så som halvår eller kvartal. Domstolarna förefaller falla inom samma linje av argumentation och menar att det är syftet med formkravet som ska vara avgörande. Syftet med formkravet i detta fall menar dem är att veta när dröjsmål ska börja. De lägger avsevärd vikt på departementschefens uttalande i propositionen om att formkravet har betydelse för förhandstecknarens

⁹⁵ Se Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, 2020, s. 12.

möjligheter att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätt. De domare som var skiljaktiga i mål T 3860-19, menade å andra sidan att utlåtandet från departementschefen inte borde ges för mycket betydelse för tolkningen och gjorde därför en mer nyanserad bedömning som även beaktade konsumenträttsliga aspekterna av BRL. I hovrättsfallet, T 13082-19, menade man dock att konsumenträttsliga aspekter redan hade beaktas vid upprättande av regleringen och det inte fanns därför inga skäl att utvidga skyddet. Julius å andra sidan, menar att departementschefens uttalande ska tolkas på så sätt att beräknad tidpunkt ska vara en fixerad punkt i tiden. Nilsson Hjorth och Uggla håller med Julius om detta och menar även att förhandsavtalet aldrig var menat att användas längre än sex till tolv månader innan tillträdet till lägenheten.

5. Analys av gällande rätt

5.1 Inledning

Hittills har uppsatsen besvarat på de första fyra frågorna genom att redogöra för syftet med BRL:s och förhandsavtalsinstitutet. Uppsatsen har vidare utrett vad som krävs för att formkravet “beräknad tidpunkt för upplåtelse” ska vara uppfyllt samt när en förhandstecknare får frånträda ett förhandsavtal till följd av ett dröjsmål med upplåtelsen eller tillträdet. I detta avsnitt avser uppsatsen att besvara fråga fem angående om domstolarna har tillämpat lagstiftningen på ett ändamålsenligt sätt. För att besvara frågan ämnar uppsatsen att upprätta en egen bedömning som senare kommer att jämföras med domstolens.

5.2 Förhandsavtalets syfte

Först måste konstateras, som ovan utrett, att lagstiftaren införde förhandsavtal som ett substitut för dåvarande system med tillval (samma bedömning görs av hovrätten i mål nr T 3860-19, se avsnitt 4.3.3.1). Här angavs det att departementschefen, vid bedömningen av utredningens förslag, hade främst tagit fasta på den osäkerhet som fanns med de avtal rörande tillval vid nyproduktion. Utöver det framlade utredningen att bostadsmarknad använde sig av tillval sex till tolv månader innan tillträde skulle ske. Den utredningen som låg till grund för propositionen uttalade även att “möjligheten att frånträda förhandsavtalet om bostadsrätt inte upplåts inom skälig tid från den tidpunkt som angetts i avtalet får antas medverka till att förhandsavtalen upprättas först när det är någorlunda klart när huset blir färdigställt”.⁹⁶ Vidare hade departementschefen även övervägt att begränsa förhandsavtalet så att användning endast skulle bli aktuellt vid tillval, men ansåg att det inte skulle få någon effekt. Tyvärr utvecklade departementschefen inte detta

⁹⁶ Se prop. 1990/91:92 s. 85; SOU 1988:14 s. 122f.

resonemang men med hänsyn till dessa motiv så kan det konstateras att departementschefen hade för ögonen att förhandsavtal skulle ersätta avtal om tillval och att förhandsavtal därför skulle träffas sex till tolv månader före tillträdet. Med facit i hand däremot, så används förhandsavtal i praktiken flera år innan tillträdet vilket måste anses vara i strid med de motiv som lagstiftaren hade. Det betyder nödvändigtvis inte att förhandsavtal som används tolv månader före tillträdet ska förklaras ogiltigt. Det betyder emellertid att domstolen har att beakta detta när de gör en bedömning om hur "beräknad tidpunkt" ska tolkas och huruvida perioder på flera månader ska vara acceptabelt. Domstolen har däremot inte gjort detta utan har främst lagt vikt vid deras tolkning av formkravets syfte.

5.3 Formkravets syfte

HD har, i prejudikat, stadgat att syftet med ett formkrav har stor betydelse för tolkningen av om huruvida ett villkor i avtalet uppfyller ett formkrav eller inte.⁹⁷ Gällande formkravets syfte har hovrätterna huvudsakligen tagit stöd från departementschefen uttalande om att "beräknad tidpunkt" har betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet om bostadsrättsföreningen är i dröjsmål. Emellertid, som de skiljaktiga domarna uttrycker i mål T 3860-19, så är inte detta nödvändigtvis det enda syftet. Inte heller framstår det tydligt att departementschefen avsåg att det skulle vara det enda syftet. Alternativt skulle det kunna vara så att han endast redogjorde för en effekt av regeln. Visserligen bör yttrandet ges en viss betydelse i bedömningen, men är för vag och oklar för att vara utslagsgivande.

Formkravet beräknad tidpunkt, utöver att den har betydelse för dröjsmålet, infördes även för konsumenträttsligt skydd.⁹⁸ Exempelvis övervägde departementschefen att införa en ångerrätt men menade att detta inte skulle tillföra

⁹⁷ Se NJA 1992 s. 66; NJA 1998 s. 462; NJA 2016 s. 107.

⁹⁸ Se prop. 1990/91:92 s. 88.

något större “skydd för konsumenten”. Det talar för att formkraven upprättades med syfte, att framför allt, skydda konsumenten och se till att avtalen hade uppgifter som var för betydelse för frånträdesrätten.

5.3.1 Formkravet “tidpunkt”

Gällande “beräknad tidpunkt” så har varken utredningen eller propositionen närmare gått in på hur begreppet ska tolkas. HD har i ett fall godtagit att föreskrivit formkrav var uppfyllt där det av den skriftliga handlingen tillräckligt tydligt går att utläsa en innebörd som överensstämmer med lagens krav.⁹⁹ Frågan är då vad lagens krav är och hur ska den tolkas. För att närmare klargöra detta är det värt att utreda i vilket sammanhang “tidpunkt” används i propositionen och förarbetena till 1990 års BRL. På så vis kan vi få en uppfattning om hur lagstiftaren använder begreppet och hur den ska tolkas. Exempelvis används begreppet när utredningen till propositionen kommenterar bestämmelsen i BRL 5 kap. 8 § första stycket, första punkten. Där anges det att en förhandstecknare får genast frånträda förhandsavtalet om “lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen”. Utredningen framlade följande.

“För nyproduktionsfallen innehåller vårt förslag en regel om att bostadsrätt skall upplåtas senast vid inflyttningen. Syftet är att den bostadssökande senast vid denna *tidpunkt* skall kunna påverka föreningens verksamhet som medlem”.

Det bör var ostridigt att utredningen i detta fall menade “tidpunkt” som ett fast datum eftersom en inflyttning inte sker under ett par månader.¹⁰⁰ Utöver det så används “tidpunkt” även när utredningen diskuterar avgiftsbeloppen. Här uttalas det bland annat att “avgiften fastställs vid varje *tidpunkt* av styrelsen på ett förhållandevis okomplicerat sätt”. Begreppet “tidpunkt” i detta sammanhang kan

⁹⁹ Se NJA 1998 s. 462.

¹⁰⁰ Se SOU 1988:14 s. 130.

rimligtvis inte betyda en tid på sex månader utan här menar utredningen en punkt i tiden, så som ett fast datum eller ett ögonblick där styrelsen fastställer avgiften.¹⁰¹

Ett ytterligare exempel där utredningen använder begreppet "tidpunkt" är när den redogör för vem som ska ha företräde vid intresseanmälan i Ombildningslagen. En intresseanmälan har som effekt att den utgör en spärr mot att lagfart meddelas till en intresseanmäld fastighet. Här uttalade utredningen följande.

“Den möjlighet som ligger närmast till hands är härvid att låta *tidpunkten* för en intresseanmälan resp. en lagfartsansökan bli avgörande för vem som skall ha företräde till förvärv”.¹⁰²

Rimligtvis avses med begreppet "tidpunkt" i detta sammanhang, ett fast ögonblick, dag eller en ytterst begränsad tidsrymd. Det vore omöjligt att avgöra vilken ansökan som inkom först om tidpunkten angavs under ett kvartal eller ett halvår.

I propositionen används begreppet "tidpunkt" på ett likartat sätt. Under hanteringen av den ekonomiska planen uttalar departementschefen följande.

“En särskild fråga är vid vilken *tidpunkt* en ekonomisk plan bör kunna registreras”.¹⁰³

Med tidpunkt i detta sammanhang avser rimligen departementschefen en kortare tidsrymd på en dag. En ekonomisk plan registreras inte hos bolagsverket på en period om sex månader.

Ett annat uttalande från departementschefen kan även vara till vägledning. I BRL 2

¹⁰¹ Se SOU 1988:14 s. 171.

¹⁰² Se SOU 1988:14 s. 195f.

¹⁰³ Se prop. 1990/91:92 s. 78.

kap. 8 § finns det bestämmelser om medlemskap när bostadsrättsförening har förvärvat ett hus för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Som skydd för hyresgästerna finns det bestämmelser om att bostadsrättsföreningen inte får vägra en hyresgäst medlemskap i föreningen. Emellertid får föreningen vägra medlemskap om inte hyresgästen var medlem när huset förvärvades (BRL 2 kap. 8 § andra stycket, första punkten). Angående förvärvet uttalar departementschefen följande.

“Föreningens förvärv bör, som i andra sammanhang, anses ha skett när parterna är bundna genom avtal, dvs. normalt när ett köpekontrakt har upprättats och skrivits under av båda parter. Ett undantag från denna punkt tas upp i sista stycket (se nedan).

Andra stycket punkt 2 innebär att föreningen fritt kan vägra medlemskap för en hyresgäst när mer än ett år förflutit från fastighetsförvärvet. *Tidpunkten* för fastighetsförvärvet är densamma som enligt punkt 1 i samma stycke.”¹⁰⁴

I denna lydelse är det förvärvet som är utgångspunkten för när tiden ska börja förflyta. Det kan jämföras med frånträdesrätten vid förhandsavtal där beräknad tidpunkt är utgångspunkten för när dröjsmålet “skälig tid”, ska börja förflyta. I detta sammanhang menade departementschefen att “tidpunkt” var en tidsrymd som omfattande upprättandet av ett köpekontrakt. Rimligtvis bör inte “tidpunkt” tolkas som en period på sex månader i detta sammanhang.

Å andra sidan finns det goda skäl att tolka att tidpunkt kan vara i perioder vilket framlades av tingsrätten i fall T 13082-19. I förarbeten används ordet “inom” beräknad tidpunkt, vilket kan tyda på att lagstiftaren skulle godkänna att tidsperioder anges.¹⁰⁵ Ordet sätts dock inte i ett sammanhang och betydelsen av

¹⁰⁴ Se prop. 1990/91:92 s. 165f.

¹⁰⁵ SOU 1988:14 s. 127 samt prop. 1990/91:92 s. 85.

detta är därför svår att tolka. Med hänsyn till hur ordet tidpunkt används i övrigt i förarbeten och i propositionen så kan det antas att lagstiftaren menade att man skulle ange datum eller i vart fall en kortare tidsrymd på maximalt en månad, och att lagstiftaren inte avsåg ett kvartal eller ett halvår. I Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyl och intygsgivare så anges en månads intervall som ett exempel.¹⁰⁶ Detta är även i linje med lagstiftarens konsumentskyddande avsikter samt avsikten att förhandsavtal skulle användas ungefär sex till tolv månader innan tillträdet skulle ske.

5.3.2 Formkravet “beräknad”

Det förekommer ofta att bostadsrättsföreningar använder ordet så som “preliminär” i stället för “beräknad”. Frågan här är huruvida ett sådant ordval strider mot formkravet. Hovrätten i fallet T 3690-19 ansåg att preliminär och beräknad var synonymmer till varandra. Det bör däremot påpekas att detta inte nödvändigtvis är sant. Som synonymmer till “beräknad” anges bland annat “välberäknad, förutsedd” och för synonymmer till “preliminär” anges bland annat “temporär, provisorisk, osäker”.¹⁰⁷ Härtill anges det inte heller att de är synonymmer till varandra. I Svenska akademiens ordlista anges att beräkna är att “planera, förutse” medan preliminär anges som “provisorisk, förberedande”.¹⁰⁸ Preliminär förefaller vara ett mer osäkert ordval som ger ett större intryck av att tidpunkten kan komma att ändras.

Först bör konstateras att varken förarbeten eller propositionen ger stöd för en annan bedömning än att begreppet “beräknad” avser en förkalkylerad uppgift som

¹⁰⁶ Se Boverket, *Mall ekonomisk plan*, s. 2.
(<https://www.boverket.se/globalassets/vagledning/ekonomiska-planer/exempel-p-a-ekonomisk-plan-vid-nyproduktion-samt-intyg.pdf>).
hämtad 2021-02-09.

¹⁰⁷ Se synonymer.se, (<https://www.synonymer.se/sv-syn/preliminär>, och <https://www.synonymer.se/sv-syn/beräknad>), hämtad 2021-02-14.

¹⁰⁸ Se Svenska akademiens ordlista (<https://svenska.se/>), hämtad 2021-02-14.

bostadsrättsföreningen har uppskattat.¹⁰⁹ Ordet preliminär ger däremot inte ett likadant intryck som ordet beräknad. Med tanke på de formkrav som lagstiftaren har satt upp vore det anmärkningsvärt om andra ordval kunde godkännas, i synnerhet om orden nödvändigtvis inte betyder samma sak. Ordet preliminär bör därför inte uppfylla formkravet.

5.4 Slutsatser

Bostadsrättsföreningarna har på alla vis lyckats att bli fri från ansvar och risker gentemot deras förhandstecknare vid nyproduktion. Förhandsavtal, fastän det är bundet av ett formkrav, kan ha vitt skilda villkor som i dagsläget har osäkra rättsverkningar. Härtill så är det svårt för jurister i praktiken att tillämpa allmänna avtalsrättsliga grundsatser på förhandsavtalen. Detta eftersom förhandsavtalen är villkorade formkrav och att det inte finns vägledande avgöranden från HD angående förhandsavtals ogiltighet. Ytterligare så finns det inga krav på att ange tillträdesdatum och det är därför osäkert huruvida en bostadsrättsförening behöver ange tillträdesdatum. I de flesta fall torde byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren komma överens om ett sådant datum. I de fall tillträdesdatum inte anges torde detta kunna angripas med allmänna avtalsrättsliga grundsatser. Emellertid är detta ännu ett osäkerhetsmoment där rättspraxis är obefintlig.

Det hjälper inte att förarbeten till reglerna om förhandsavtalen inte ger ett definitivt svar. Tolkningsutrymmet för domstolarna är därför stora. Det är en anledning till varför åsikterna är olika i båda domstolarna och doktrin. Enligt mig har domstolarna varit restriktiva i sin tolkning av formkravets syfte. Här tar de huvudsakligen endast stöd från en enda mening från departementschefen. Denna mening kan i sin tur även tolkas på olika sätt. Med tanke på syftet med förhandsavtal samt formkraven så anser jag att "beräknad tidpunkt" ska anges som

¹⁰⁹ Se t.ex. prop 1990/91:92 s. 92.

datum eller som ett intervall som i alla fall inte är längre än en månad. Härtill bör andra ord så som “preliminär” i stället för “beräknad” inte godkännas eftersom de nödvändigtvis inte betyder samma sak. Detta är mest i linje med lagstiftarens avsikter. Denna bedömning faller väl hårt mot bostadsrättsföreningar men det måste beaktas att bostadsrättsföreningar ofta har väsentligt mycket mer resurser än konsumenterna. Utgångspunkten måste därför vara att de vet vilka risker de tar vid utformningen av avtalen. Denna synpunkt är även i linje med konsumentskyddet i BRL.

Det faktum att konsumentskyddet i BRL är svagt kan svårligen bestridas. Endast det faktum att byggstyrelsen kan fatta beslut som är till nackdel för förhandstecknaren talar för att detta. Det som urholkar skyddet ytterligare är bristen på förutsägbara regler som gör att byggmästarbildade bostadsrättsföreningarna kan utnyttja de vaga termerna i lagen till sin fördel. Det är upp till lagstiftaren att balansera dessa intressen på ett ändamålsenligt sätt. I dagsläget torde det vara högst aktuellt att försöka stimulera nyproduktionen på grund av den bostadsbrist som samhället befinner sig i. Lösningen på detta är i så fall inte att lägga mer ansvar och risker på byggmästarbildade bostadsrättsföreningar eftersom det sannerligen kommer att stävja produktionen. Å andra sidan riskeras konsumentskyddet att vidare urholkas om reglerna blir förmånligare.

Detta avsnitt har besvarat på fråga fem. Hittills har uppsatsen behandlat olika rättsliga problem gällande förhandsavtalet formkrav, ogiltighet och frånträdesrätt. Därtill har uppsatsen även redogjort för ytterligare problem som kan uppstå för en förhandstecknare, så som sambandet mellan upplåtelse och tillträde samt de associationsrättsliga och skadeståndsrättsliga problem som uppstod på grund av Kamelianfallet. Samtliga problem är anledningar till varför lagstiftningen bör ändras. I nästa avsnitt avser uppsatsen att ytterligare lyfta fram orsaker till varför

lagstiftningen bör ändras och svara på den sista frågan om hur regleringen kring frånträdesrätt och formkrav bör formas för att ge en mer balanserad riskfördelning.

6. Ett starkare konsumentskydd

6.1 Inledning

Uppsatsens fokus har hittills varit att granska gällande rätt på området. Slutsatsen var att reglerna är vaga och svåra att tillämpa. Detta slår hårt för båda parterna, men framför allt för förhandstecknaren som redan är utsatt för risker på grund av oförutsägbara regler och konsekvenser av Kamelianfallet. Dessutom har hovrätternas bedömning av formkraven lett till att konsumentskyddet för förhandstecknare urholkats ännu mer. Att belägga hovrätten med all skuld vore däremot en orättvisa. Det är lagstiftaren som har lämnat tvetydiga uppgifter om formkravet, följaktligen har byggmästarbildade bostadsrättsföreningar kunnat utnyttja tvetydigheten till sin fördel. I detta avsnitt avser uppsatsen att framlägga ytterligare stöd för varför reglerna kring formkrav och frånträdesrätt bör ändras. Det innebär en redogörelse för bl.a. de ekonomiska riskerna som en förhandstecknare tar sig an och möjligheterna för en förhandstecknare att ingå en process mot en byggmästarbildad bostadsrättsförening. Därtill kommer uppsatsen att framföra egna förslag på ändringar som kan ge en bättre riskfördelning mellan parterna.

6.2 Den finansiella riskfördelningen

6.2.1 Riskfördelningens utveckling

Liksom bolag kan bostadsrättsföreningar sättas i konkurs om föreningen inte kan betala sina skulder. Vid konkurs ska tillgångarna avyttras och fördelas till bostadsrättsföreningens borgenärer enligt FRL. För bostadsrättshavaren så går insatsen förlorad om inte konkursboet går med överskott efter att alla borgenärer har blivit betalda vilket är ovanligt.¹¹⁰ Bostadsrätten tillkommer med en risk att

¹¹⁰ Se SOU 1999:72 s. 42.

förlora sin insats. Möjligheten att få tillbaka sin insats utgörs enbart genom att överlåta bostadsrätten. Som alla andra ekonomiska föreningar och bolag så behöver en bostadsrättsförening därför ha en god ekonomi. Eftersom en bostadsrättsförening är en juridisk person innebär det att denne kan inneha skulder, intäkter, skyldigheter och rättigheter.

Fram till början av 90-talet var det vanligt att bostadsrättsföreningar lånade 90 procent av produktionskostnaderna. Möjligheten till det var att staten stod för ränterisken. Staten garanterade en ränta på högst 3,9 procent för nyproduktion av hyres- och bostadsrättshus, vilket innebar att staten skulle stå för mellanskillnaden om räntan för lånet var högre än 3,9 procent. Denna ränta skulle därefter årligen höjas av Riksdagen i takt med hushållens betalningsförmåga tills dess att den var i nivå med statens självkostnadsränta.¹¹¹ För bostadsrättsföreningar innebar det att de var garanterade lån med en ränta på maximalt 3,9 procent vilken gav dem skydd för eventuella ränteförändringar på marknaden.¹¹² För varje år därefter fick de i stället betala högre avgifter. Detta medförde en avgiftshöjning för bostadsrättshavare eftersom bostadsrättsföreningen var tvungen att betala en högre låneränta till staten. Emellertid möjliggjorde detta väldigt låga insatserna från bostadsrättshavare och de översteg sällan 100 000 kr.¹¹³ En bostadsrättshavare under denna tid kunde därför köpa en bostadsrätt med relativt låg finansiell risk.

Vid mitten av 80-talet avreglerades kreditmarknaden och Riksbanken upphävde gällande lånetak för banker och bostadsinstitut. Följaktligen började allt fler ta lån för nyproduktion av bostadsrätter varav staten var tvungen att betala mellanskillnaden på räntan för de fall räntan var högre än 3,9 procent. Under 1987 - 1991 ökade nyproduktion påtagligt från 30 000 bostadsrätter till 70 000

¹¹¹ Se SOU 2017:108 s. 239.

¹¹² Se SOU 1999:72 s. 48.

¹¹³ Se SOU 1999:72 s. 48.

bostadsrätter årligen.¹¹⁴ En markant ökning av lån medförde även en markant kostnad för staten. När luften gick ur bostadsmarknaden i början av 90-talet drabbades framför allt staten och följaktligen trappades det statliga stödet till bostadsbyggandet ner. En successiv avveckling av det statliga räntebidraget påbörjades år 1993 och har haft som resultat att det i stället är bostadsrättsföreningarna som står för ränteriskerna. Idag finansieras emellertid väsentligt mindre andel av nyproduktionen genom lån av bostadsrättsföreningen. I stället står bostadsrättshavares insatser för 75 procent av produktionskostnaderna vilket innebär att det är bostadsrättshavaren, i stället för bostadsrättsföreningen, som idag står för den finansiella risken och är subjekt till marknads- och ränteförändringar.¹¹⁵

6.2.2 Förhandstecknarens riskexponering

För att teckna ett förhandsavtal behövs först ett preliminärt lånelöfte från banken som, beroende på bank, gäller i tre till sex månader.¹¹⁶ Detta används för att teckna förhandsavtalet. Lånelöftet är inget bindande avtal mellan banken och förhandstecknaren utan banken kan vägra att låna ut pengar när upplåtelsen ska ske, om förutsättningarna för lånelöftet har ändrats. Det kan t.ex. vara om förhandstecknarens ekonomiska situation har ändrats eller om amorteringskraven höjs, eller om bostaden sjunker i pris och inte längre anses vara tillräcklig för att ställas som säkerhet. Vid det skedet är det dock för sent för förhandstecknaren eftersom de redan är bundna av förhandsavtalet. Eftersom frånträdesrätten på förhandsavtal är begränsat ger inte ändrade ekonomiska förutsättningar förhandstecknaren en rätt att frånträda avtalet. Bostadsrättsföreningen kan därmed göra gällande avtalsbrott om denne inte betalar. Förhandstecknaren kommer

¹¹⁴ Se SOU 2017:108 s. 242.

¹¹⁵ Se Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, 2020, s. 22; Riksbanken, *Finansiell stabilitet*, 2018, s. 27.

¹¹⁶ Se Boupplysningen.se, *lånelöfte*, <http://www.boupplysningen.se/finansiera/lanelofte>, Hämtad 2021-02-09.

därmed behöva betala skadestånd till bostadsrättsföreningen för den ekonomiska skada avtalsbrottet innefattade om denne väljer att frångå avtalet.

Bostadsrättspriserna har ökat med 400 procent sedan 2000-talet och i Stockholm har de ökat med 700 procent sedan 90-talet.¹¹⁷ Visserligen är ökningen en i och för sig bra omständighet för bostadsrättshavare som har innehaft sin bostadsrätt under en lång period, men för köparen behövs allt större lån som innebär allt större risker. Hushållens skuldsättning är, enligt Riksbanken, den största risken för den svenska ekonomin.¹¹⁸ Finansinspektionen skriver att bolånen idag utgör 82 procent av hushållens skuldsättning.¹¹⁹ Under 2017 sjönk bostadsrättspriserna med 10 procent vilket föranledde stora konsekvenser för förhandstecknare. Detta torde vara den huvudsakliga anledningen till varför tvister angående hävning av förhandsavtal ökade så markant denna period. De som hade ingått bindande förhandsavtal såg marknadspriserna för den tecknade lägenheten väsentligen gå ner samtidigt som de var bundna av ett pris som översteg marknadspriset.¹²⁰ Risken är särskilt stor för de som redan äger en bostadsrätt och räknar med en vinst vid försäljning för en insats till den förhandstecknade lägenheten. En sådan situation leder till att försäljningspriset på deras bostadsrätt sjunker samtidigt som marknadspriset på den förhandstecknade lägenheten sjunker. Därtill har vi även osäkerheten med lånelöftet. Miljön skapar en omfattande riskexponering för förhandstecknare och kan få stora konsekvenser för privatekonomin.

Propositionen till dagens BRL behandlade emellertid inte den finansiella riskfördelningen. En anledning kan vara att BRL upprättades innan staten började

¹¹⁷ Se Riksbanken, *Finansiell stabilitet*, 2018, s. 22.

¹¹⁸ Se Riksbanken, *Finansiell stabilitet*, 2018, s. 4.

¹¹⁹ Se Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden*, 2019, s.4.

¹²⁰ Se Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, 2020, s. 36; Valuegard HOX bostadsrättsprisindex, perioden juni 2017 - januari 2018.

trappa ner det statliga stödet för bostadsproduktion.¹²¹ BRL:s regler om förhandsavtal upprättades därför med tanke på att det huvudsakligen var staten som stod för ränterisken samt att det var bostadsrättsföreningarna som var belånade, inte förhandstecknare och bostadsrättshavare.

De höga belopp som en förhandstecknare riskerar bör jämföras med den som en konsument tar när denne t.ex. köper en sak eller en tjänst. Med tanke på att en bostad är den största investeringen många gör i sitt liv bör regleringen därför återspegla detta. I synnerhet när lagstiftaren har uttalat att förhandstecknare ska betraktas som konsumenter.¹²² Emellertid får de inte i närheten av den skydd som konsumenter får i jämförelse med KKöpL eller KtjL. Det finns exempelvis ingen möjlighet för en näringsidkare enligt KtjL att utföra tjänsten till nackdel för konsumenten, men till fördel för sig själv, utan att avtalet blir ogiltigt (jämför Kamelianfallet).¹²³ Inte heller finns det möjlighet för en näringsidkare enligt KtjL att skriva vaga villkor eftersom vaga villkor alltid ska tolkas till fördel för konsumenten enligt Avtalsvillkorslagen. Skiftningen i den ekonomiska riskfördelningen bör vara den största anledningen till varför reglerna bör ändras.

6.3 Leverans och hävning

Nyproduktionens komplexa förfarande måste kunna beaktas i lagen. Som regeringen menar så fungerar de övriga reglerna för konsumentskyddet generellt sätt bra.¹²⁴ I allmänhet vilar bostadsrättsföreningar på en ekonomisk hållbar grund vilket gynnar bostadsrättshavare. Det finns därför ingen anledning att konstruera om hela lagen. Det finns däremot anledning att konstruera om reglerna om formkravet och om frånträdesrätten för att ge ett bättre skydd för

¹²¹ Se SOU 1988:14 s. 87, 228, 284; prop. 1990/91:92, s. 113.

¹²² Se prop. 1990/91:92 s 91.

¹²³ Jfr. NJA 2013 s. 117, "kamelianfallet".

¹²⁴ Se Direktiv 2015:97, s. 4.

förhandstecknaren. Detta fordrar en jämförelse med reglerna om leverans, hävning och skadestånd i KKöpl och KtjL. För KKöpl finns det 5 § som stadgar att en vara ska levereras utan dröjsmål och som senast 30 dagar efter det att avtalet ingicks. Motsvarigheten i KtjL hittas i 24 § som stadgar att tjänsten ska vara färdig enligt avtal eller under skälig tid som är normalt i branschen. Någon motsvarighet i BRL för en förhandstecknare finns inte. Först måste det konstateras att för en förhandstecknare finns det två tillfällen som kan anses vara tidpunkten för leverans. Antingen är det när upplåtelsen sker eller när tillträdet sker.

Som utrett finns det regler om att beräknad tidpunkt för upplåtelse ska anges i förhandsavtal. Däremot finns det inga regler om när tillträde ska ske. Historiskt har det varit ett stort fokus på upplåtelsen vilket torde härröra från bostadsrättens associationsrättsliga prägel. En till anledning kan ha varit att upplåtelsen och tillträdet alltid har haft en sammankoppling på det vis att tillträdet bör komma i närheten av upplåtelsen. Det har därför inte funnits anledning till att specificera hur nära tillträde och upplåtelse ska ske intill varandra. Idag är omständigheterna annorlunda på så sätt att det kan ta flera månader om inte år mellan en upplåtelse och ett tillträde. Ytterligare problem, som redan nämnts ovan i avsnitt 3.3, är att en bostadsrättsförening kan välja att upplåta bostadsrätter lång tid innan tillträde kan ske allenast för att undgå att en förhandstecknare inte kan frånträda förhandsavtalet.

Uppsatsen har genomgående uppmärksammat problematiken som finns mellan att tillträde och upplåtelse i praktiken inte sker samtidigt. Det finns ingen anledning till att ha kvar denna ordning, utan upplåtelse och tillträde bör ske samtidigt. Huvudsakligen för att en upplåtelse utan tillträde inte har någon större betydelse för förhandstecknare. Detta eftersom rättigheterna från upplåtelsen blir de facto urvattnad när byggstyrelsen fortfarande har makten över den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen. Ytterligare kan byggstyrelsen ha antagit stadgar som gör så

att de erhåller beslutanderätten under en viss tid. Ett sådant inflytande är av liten tröst när förhandstecknare inte har fått tillträde till sin lägenhet. Visserligen finns det fördelar med att kunna upplåta bostadsrätter utan att behöva bereda tillträde till lägenheten. Framför allt är det en fördel för byggmästarbildade bostadsrättsföreningen att kunna säkra de juridiska förhållandena så snabbt som möjligt. Någon större fördel för en förhandstecknare finns däremot inte. Med hänsyn till detta väger nackdelarna tyngre än fördelarna i detta avseende. Funktionen att binda spekulanter och säkra juridiska förhållanden kan primärt i stället uppfyllas med förhandsavtal. En sådan regel torde även resultera i att de ekonomiska planerna registreras på ett väldigt sent stadiet. Ett sådant övervägande står även i linje med konsumentskyddssyftena med BRL.

Enligt ovan resonemang bör därför konsumentlagarnas motsvarighet till leverans vara tidpunkten för tillträde, det vill säga, när förhandstecknaren bereds tillgång till lägenheten. Den största anledningen är att tillträde till lägenheten torde, för alla förhandstecknare och blivande bostadsrättshavare, vara det viktigaste vid ett bostadsköp. Det bör därmed införas en regel om att tillträde och upplåtelse måste ske samtidigt. Följaktligen bör det finnas ett formkrav på att förhandsavtalet, i stället för att endast ange beräknad tid för upplåtelse, ska ange upplåtelse- och tillträdesdatum. Detta skulle därmed motsvara tidpunkten för leverans i konsumentskyddslagstiftning. Upplåtelse måste ske när tillträdet sker, men tillträdet kan naturligtvis ske tidigare än det angivna datumet, förutsatt att upplåtelse även kan ske. Med tillträdesdatum menas det datum då lägenheten senast ska vara tillgänglig för tillträde. Detta betyder nödvändigtvis inte att förhandstecknare måste flytta in den dagen. Ett naturligt led är att avskaffa frånträdesregeln i BRL 5 kap. 8 § 1 st 1p, om att frånträde får ske om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttning. Eftersom upplåtelsen, enligt ovan föreslagen regel är anknuten till tillträdet, blir denna regel överflödig.

I KtjL är näringsidkaren i dröjsmål om inte tjänsten är klar vid avtalad tid, om inte tiden är avtalad så ska tjänsten vara klar under skälig tid. Konsumenten får häva avtalet om dröjsmålet är av väsentlig betydelse enligt KtjL 29 §. Tiden för när dröjsmålet börjar torde inte vara ett problem om upplåtelse- och tillträdesdatumet är ett formkrav. Det innebar att upplåtelse- och tillträdesdatumet är utgångspunkten för när dröjsmålet börjar. Frågan är när en förhandstecknare ska ha rätt att häva ett förhandsavtal. I förarbeten till KtjL har det framlagts att ett dröjsmål på ett par dagar inte anses som ett väsentligt dröjsmål.¹²⁵ Emellertid, om parterna exempelvis har avtalat om matlagning vid en tillställning en kväll så vore några timmars dröjsmål av väsentlig betydelse. En bedömning måste därför göras i det enskilda fallet. En sådan ordning för nyproduktion vore dock inte tillräcklig eftersom nyproduktion är en sådan lång process med många risker. Att behöva avgöra om dröjsmålet är väsentligt för varje enskilt fall vore för kostsamt både för bostadsrättsföreningarna och förhandstecknarna.

Idag har en förhandstecknare möjligheten att frånträda ett avtal om upplåtelsen inte sker inom "skälig tid" efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Tingsrätterna har bedömt i ett par mål att ungefär sex till tio veckor är gränsen för vad som ska anses som skälig tid. Jag menar däremot att skälig tid bör vara längre än tio veckor. Dels för att nyproduktion är ett komplext och långvarigt åtagande med många osäkerhetsmoment. Dels för att de förslag som har framlagts kommer göra det svårare för en byggmästarbildad bostadsrättsförening att få rådrum. I ett fall av nyproduktion torde därmed ett maximalt dröjsmål på fyra månader vara en bra balans mellan parternas intressen. Det vore orimligt för bostadsrättsföreningarna om en kortare acceptabelt dröjsmål skulle gälla. Orsaken till dröjsmålet, som med nuvarande system, ska inte ha större inverknings i bedömningen så länge inte dröjsmålet beror på förhandstecknaren själv.¹²⁶

¹²⁵ Se SOU 1979:36 s. 489.

¹²⁶ Se prop. 1990/91:92 s. 187.

6.4 Skadestånd

I många fall lär inte hävning bli aktuell även om bostadsrättsföreningen är i dröjsmål. Utgångspunkten torde vara, för de flesta, att de vill infria kontraktet och att fyra månaders dröjsmål nödvändigtvis inte resulterar i att de häver avtalet. Rätten till skadestånd blir emellertid aktuellt i båda fallen även om hävning inte sker. I KKöPL skadeståndsbestämmelser omfattar skadeståndet ersättning för utgifter, inkomstförlust, prisskillnad vid förvärv av ny sak, samt annan förlust på grund av dröjsmålet eller felet (KKöPL 32 och 33 §§). Någon motsvarighet till denna regel finns inte i KtjL men däremot gäller allmänna avtalsrättsliga principer. Det innebär vid beräkningen av omfattningen på skadeståndet så används differensläran.¹²⁷ Det innebär att man jämför den ekonomiska ställningen före och efter hävningen. Skillnaden är skadeståndsbeloppet. Naturligtvis får man endast räkna in de kostnader som kan knytas an till den felaktiga tjänsten, som exempelvis övernattnig på hotell om näringsidkare är i dröjsmål med att renovera ett hus.

Eftersom allmänna avtalsrättsliga principer även gäller för förhandsavtal så har differensläran en stor betydelse för förhandstecknarens rätt till skadestånd. Oftast kommer dock inte förhandstecknaren kunna göra gällande något skadeståndsbelopp om dröjsmålet inte är omfattande. Detta eftersom det inte finns direkta kostnader knutna till att inte få tillträde till lägenheten. Det kan dock förutsättas att ju närmre parterna kommer till tillträdesdatumet ju större risk finns det att förhandstecknare åtar sig kostnader knutna till förhandsavtalet. Exempelvis kan kostnader uppkomma på grund av uppsägning av arbete, hotellvistelse, resor och dylikt. Det finns därför stora incitament för bostadsrättsföreningen att på ett så tidigt stadie som möjligt, informera förhandstecknaren om ett eventuellt dröjsmål. På så vis minimerar bostadsrättsföreningen skadeståndsanspråken. Även om

¹²⁷ Se SOU 1979:36 s. 499.

skadestånd inte regleras i BRL:s femte kapitel finns det möjligheter för en förhandstecknare att begära skadestånd. Det kan finnas ett värde i att införa en skadeståndsbestämmelse i femte kapitlet som motsvarar den i KKöpl för att på så vis göra lagen mer lättillgänglig för allmänheten. Det finns däremot enligt mig, ingen nödvändighet att utvidga skadeståndets omfattning.

Det måste emellertid anses otillfredsställande att skadeståndet ska riktas mot bostadsrättsföreningen där förhandstecknaren i framtiden, eventuellt kommer att bli medlem i. Effekten blir att förhandstecknarens skadeståndskrav som grundar sig på bostadsutvecklarens dröjsmål, skadar bostadsrättsföreningens ekonomi. Det måste anses tvärtemot BRL:s syfte, att motverka ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar. Jag förespråkar därför en ordning där förhandsavtal endast är gällande i fallet där bostadsutvecklaren är en av motparterna i förhandsavtalet. Detta är inget nytt fenomen utan en sådan ordning kan iakttas vid ingående av exempelvis bokningsavtal eller vid de avtal om tillval där tecknaren ingick avtal direkt med bostadsutvecklaren. På det sättet kan skadeståndskravet riktas mot bostadsutvecklaren i stället för bostadsrättsföreningen om denne är i dröjsmål. Man kan tänka sig en ordning där bostadsrättsföreningen och bostadsutvecklaren är motparterna till förhandstecknaren och där samtliga parterna står på avtalet. Om en förhandstecknare gör anspråk på skadestånd gentemot bostadsutvecklaren bör inte ett anspråk med samma grunder kunna göras gällande av bostadsrättsföreningen.

För att kunna motverka konsekvenserna av Kamelianfallet förordas en ordning där byggstyrelsen är tvungen att beakta framtida medlemmars intresse från och med dagen bostadsrättsföreningen får ingå förhandsavtal. Om inte bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal bör dagen i stället vara när den ekonomiska planen är registrerad. Detta eftersom det är vid denna tid då byggstyrelsen har rätt att ingå bindande avtal med framtida medlemmar som kommer att bära konsekvenserna för byggstyrelsen beslut. Denna regel bör

särregleras i BRL. En sådan ordning förordades även av den skiljaktiga justitierådet i Kamelianfallet.

6.5 Förhandstecknarens möjligheter att få rätt

En konsument som tvistar med en näringsidkare finns möjligheten att få tvisten prövad hos ARN. Detta innefattar inga kostnader för konsumenten. Vid oskäligen standardvillkor så kan konsumenten vända sig till konsumentverket som kan driva det vidare genom konsumentombudsmannen utan kostnader. I vissa fall kan en bostadsrättshavare vända sig till hyresnämnden, exempelvis vid tvister om andrahandsupplåtelser enligt BRL 7 kap. 11 §.¹²⁸ Här står parterna för sina egna rättegångskostnader. Det finns emellertid inga sådana möjligheter för en förhandstecknare. Vare sig ARN, konsumentverket eller hyresnämnden kan hjälpa förhandstecknare med tvister mot byggmästarbildade bostadsrättsföreningar. En förhandstecknare som vill frånträda ett förhandsavtal, och som inte kan förlikas med bostadsrättsföreningen, hänvisas framför allt till advokatbyråer som tar processen till allmän domstol. Anledningen är att en förhandstecknare inte räknas som en konsument eftersom deras motpart är en ekonomisk förening och inte en näringsidkare. Samma problematik identifierades vid tillämpningen av Avtalsvillkorslagen (se avsnitt 4.3.4).

En förhandstecknare behöver därför driva tvisten till allmän domstol. Här riskerar denne att betala motpartens rättegångskostnaderna. I fallet som nämnts ovan (T 3690-10) yrkade HSB rättegångskostnader på 1 285 055 kr. Fastän tingsrätten och hovrätten jämkade beloppen blev resultatet att de fick betala sammanlagt 328 975 kr till HSB, exklusive deras egna rättegångskostnader. Det är en synnerligen tragisk utkomst för kärandena som endast ville ha tillbaka deras redan betalda

¹²⁸ Se Domstolsverket, *Ärenden som kan prövas*, (<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/arende-n-som-kan-provas/>) hämtad 2021-02-09.

förskottsbelopp på 80 000 kr. Det hade kunnat undvikas om lagstiftaren hade varit tydligare i förarbetena. Det är en stor oproportionerlig risk som en förhandstecknare tar om denne väljer att ta tvisten till domstol. Det bör därför införas en processrättslig regel. En sådan regel skulle t.ex. vara att hyresnämnden får pröva tvister mellan förhandstecknare och byggmästarbildade bostadsrättsföreningar, alternativt ARN. På så vis kan de ekonomiska riskerna för en förhandstecknare minimeras och parterna ges ett forum där tvister kan lösas kostnadsfritt. En sådan regel skulle vara en fördel för båda parterna.

6.6 Sammanfattning och slutsatser

Det bör återigen understrykas att reglerna i BRL, i synnerhet den ekonomiska planen och intygsgivare generellt sätt fungerar bra. Vad som har genomsyrat uppsatsen är det faktum att skyddet för förhandstecknare inte fungerar bra. Det finns därför anledning att ändra formkraven och frånträdesrätten på förhandsavtalen för att återspegla det finansiella risktagandet som en förhandstecknare gör när denne ingår ett förhandsavtal. Tadelningen mellan upplåtelse och tillträde ger upphov till mer nackdelar än fördelar. Det bör därför införas en regel där tillträde och upplåtelse måste ske i ett sammanhang. Genom att ersätta formkravet “beräknad tidpunkt för upplåtelse”, till ett enda upplåtelse- och tillträdesdatum garanterar man en fixerad punkt i tiden som förhandstecknaren kan förhålla sig till. Det är av stor nytta om förhandstecknaren behöver sälja sin nuvarande lägenhet, säga upp sig från sitt arbete samt göra annan övrig planering inför inflyttningen. Likt dagens regel har jag även förespråkat att frånträde ska få ske om förhandstecknaren inte bereds upplåtelse och tillträde inom skäligen tid efter den angivna upplåtelse- och tillträdesdatumet. Däremot bör tiden, i stället för tio veckor, vara maximalt fyra månader för att ge bostadsutvecklaren mer rådrum. För övrigt anser jag att det finns behov avskaffa regeln i BRL 5 kap. 8 § 1 st 1 p, eftersom denna är överflödiga. Den tredje möjligheten, att frånträda avtalet om avgifterna blir väsentligen högre än som angavs, har uppsatsen inte behandlat i

någon större omfattning. Detta eftersom en bestämmelsen inte har föranlett tolkningsproblem i rättspraxis.

När det gäller möjligheterna till skadestånd förordas en ordning där förhandstecknaren ska kunna rikta anspråk direkt mot bostadsutvecklaren. Det medför en ordning där bostadsutvecklaren är motparten, eller en av motparterna i förhandsavtalet. En ytterligare regel för att motverka Kamelianfallet bör införas vilket innebär att bostadsrättsföreningen måste beakta framtida medlemmars intressen från och med när föreningen kan ingå förhandsavtal alternativt dagen då den ekonomiska planen registreras. Avslutningsvis föreslås en regel där förhandstecknaren kan få tvist prövad utan att behöva ådraga sig höga advokatkostnader med risken att behöva betala motpartens. Idealet vore att införa en regel om att hyresnämnden, med bindande verkan, skulle kunna pröva tvister av sådan karaktär.

Den föreslagna regleringen skulle innebära följande: eftersom tillträde och upplåtelse måste ske samtidigt så kommer oftast den ekonomiska planen att registreras när nyproduktionen är färdig för tillträde. Det finns ingen anledning att registrera den innan eftersom upplåtelse ändå inte kan ske. Det innebär att den ekonomiska planen alltid kommer att grunda sig på stadiga siffror vilket är i linje med BRL:s syfte. Efter en kostnadskalkyl kan bostadsutvecklaren binda förhandstecknare till nyproduktionen. Genom att endast ha två frånträdesbestämmelser finns det små möjligheter för en förhandstecknare att frånträda avtalet om allt går som planerat. Förhandstecknaren kommer att ha möjlighet att frånträda om bostadsutvecklaren är i dröjsmål med maximalt fyra månader, eller om avgifterna blir väsentligen högre än angivet. Parterna kommer att kunna komma överens om ett nytt upplåtelse- och tillträdesdatum förutsatt att båda går med på detta. Eventuella skadestånd ska riktas mot bostadsutvecklaren, som i sin tur ska stå på förhandsavtalet, tillsammans med bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen måste beakta framtida medlemmars intressen från och med ingåendet av förhandsavtal eller när den ekonomiska planen registreras.

Sammanfattningsvis ger dessa förslag ett betydligt starkare skydd för en förhandstecknare vid nyproduktion utan att i någon större mån behöva reformera om BRL. Visserligen kommer dessa förslag att ha en påverkan på byggmästarbildade bostadsrättsföreningarnas möjligheter att upplåta bostadsrätter på ett så tidigt stadié som idag. Jag menar emellertid att förhandstecknarens intressen bör i detta avseende få företräde. Dels för att dagens skydd är väldigt svagt, dels för att riskerna är oproportionerliga i jämförelse med det skydd som finns.

7. Avslutande synpunkter och reflektioner

Denna uppsats har behandlat en hel del frågor, framför allt kring förhandsavtalets formkrav, ogiltighet och frånträdesrätt. Till synes förefaller reglerna om förhandsavtal inte nämnvärt komplicerade. Det blir emellertid snabbt tydligt att regleringen är svåröverskådlig. Det blir även snabbt tydligt att BRL präglas av många regler och rättsområden som strider för att få tolkningsföreträde, så som associationsrätt och konsumenträtt. Det är anledningen till varför reglerna är så oförutsägbara och svårtolkade. Vilken tolkning som ska få företräde blir därmed avhängig domarnas tolkning av lagstiftarens uttalanden. Vi kan exempelvis direkt utläsa ur hovrättsdomen T 3860-19, att olika domare lägger mer vikt på ena uttalanden än andra. BRL behöver därför en enhetlig otvetydig lagstiftning. Enligt mig bör en sådan översyn ha sitt fokus på konsumentskyddet. I synnerhet för att den finansiella risken, sedan 1990 års reform, har skiftat från staten till konsumenterna. Detta föranleder därför ett starkare skydd som kan jämföras med dagens konsumentskyddslagar, så som KKöpl och KtjL. Det kan även påstås att BRL bör ha ett starkare skydd än KKöpl och KtjL eftersom det rör sig om större risker för konsumenten och generellt sätt, betydligt större belopp. Hänsyn bör även tas till att hushållens skuldsättning, varav 82 procent är bolån, vilket är den största risken för den svenska ekonomin enligt Riksbanken. Om inte dessa anledningar motiverar ett starkare konsumentskydd för förhandstecknaren finns det anledning att starkt kritisera lagstiftarens drivkrafter. Det bör emellertid nämnas att HD inte ännu har prövat formkravet "beräknad tidpunkt för upplåtelse" vilket ger en möjlighet att rättspraxis kan skifta. Efter utfallet i Kamelianfallet bör man emellertid inte ha höga förhoppningar. Avslutningsvis är denna uppsats mitt bidrag till diskussionen kring förhandsavtalets formkrav, ogiltighet och frånträde. Förhoppningen är att vi kan se ett bättre skydd i framtiden. Jag ser fram emot att följa den juridiska utvecklingen.

Källförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

- Prop. 1930:65 *med förslag till lag om bostadsrättsföreningar, m.m.*
- Prop. 1945:371 *förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, m.m.*
- Prop. 1945:371 *med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, m.m.*
- Prop. 1968:161 *med förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m.m.*
- Prop. 1971:12 *med förslag till bostadsrättslag, m.m.*
- Prop. 1990/91:92 *med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.*
- Prop. 1996/97:107 *En allmän och sammanhållen arbetslöshetsförsäkring*
- Prop. 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor.*
- Prop. 2015/16:4 *Modernisering av lagen om ekonomiska föreningar*

Statens offentliga utredningar

- SOU 1969:4 *Bostadsrätt*
- SOU 1979:36 *Konsumenttjänstlag*

SOU 1988:14	<i>Översyn av bostadsrättslagen m. m.</i>
SOU 1999:72	<i>Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner – bostadsrättsföreningar och egnahem.</i>
SOU 2000:02	<i>Olika bostadsrättsfrågor</i>
SOU 2017:31	<i>Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden</i>
SOU 2017:108	<i>Lån och garantier för fler bostäder</i>

EU direktiv

93/13/EEG	<i>Rådets direktiv av den 5 april 1993 om oskäligen villkor i konsumentavtal</i>
-----------	--

Övrigt offentligt material

Boverket, *Behov av nya bostäder 2018-2025*, rapport 2018:24.

Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden*, rapport 27 mars 2019, Dnr 19-3472.

Riksbanken, *Finansiell stabilitet*, rapport 2018:2.

Riksrevisionen, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, rapport RIR 2020:3.

Kommittédirektiv

Direktiv 2015:97	<i>Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden</i>
------------------	---

Domstolsavgöranden

EU-domstolen

Dom av den 17 maj 2018, *Karel de Grote*, C-147/16, ECLI:EU:C:2018:320,

punkterna 48-55.

Dom av den 30 maj 2013, *Dirk Frederik Asbeek Brusse*, ECLI:EU:C:2013:341,
punkterna 28-33.

Högsta domstolen

NJA 1978 s. 14.

NJA 1984 s. 482.

NJA 1992 s. 66.

NJA 1998 s. 462.

NJA 2013 s. 117.

NJA 2016 s. 3.

NJA 2016 s. 107.

Hovrätt

Svea hovrätt, dom den 3 juli 1997, mål nr FT 1188-96.

Svea hovrätt, dom den 27 februari 2014, mål nr T3709-13.

Svea hovrätt, dom den 16 juni 2020, mål nr T 13082-19.

Svea hovrätt, dom den 27 augusti 2020 i mål nr T 3860-19.

Tingsrätt

Stockholms tingsrätt, dom den 21 juni 2018 i mål nr T 1893-18.

Litteratur

Arvidsson, Niklas, SvJT, *Associationsrättsligt samtycke och skadestånd*, 2014 s.
653-661.

Bernitz, Ulf, SvJT, *Oklarhetsregeln och oskäligen avtalsvillkor: ny rättsutveckling
för konsumentavtal*, 2019 s. 679-699.

Bob Nilsson, Hjorth & Ugglar, Ingrid, *Bostadsrättslagen - en kommentar*, Juno,

- version 6, Norstedts juridik, 2019.
- Bob Nilsson Hjorth, Bob, SvJT, *Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter*, 2005 s. 478-501.
- C. Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 4 upplagan, Norstedts Juridik, 2018.
- Flodin, Jonny, SvJT, *Förhandsavtal och optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt*, 2007 s.623-630.
- H. Julius, J. Monukka, & H. Baheru, *Bostadsrätten i intial och övergångsskeden*, Jure AB, Stockholm, 2019.
- Lundén, Björn & Bokelund Svensson, Ulf, *Bostadsrätt - ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, 15:e upplagan, Björn Lundén information AB, Mölnlycke, 2013.
- Mallmén, Anders & Andersson, Sten & Thorstorp, Bo, *lagen om ekonomiska föreningar - en kommentar*, Juno, version 5A, Norstedts Juridik, 2020.
- Melz, Peter & Victorin, Anders, *Bostadsrätt*, tredje upplagan, Juristförlaget, Stockholm, 1996.
- Munukka, Jori, SvJT, *Lojalitetsplikten som rättsprincip*, 2010 s. 837-848.
- Victorin, Anders, *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Iustus förlag, Göteborg, 2003.

Elektroniska källor

Boverket (2019). Bostadsbeståndet i Sverige.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/>

Hämtad 2021-02-09.

Boverket (2020). Bostadsmarknadsenkäten 2020.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Hämtad 2021-02-09.

Boverket, Mall ekonomisk plan.

(<https://www.boverket.se/globalassets/vagledning/ekonomiska-planer/exempel-pa-ekonomisk-plan-vid-nyproduktion-samt-intyg.pdf>).

Hämtad 2021-02-09.

Boupplysningen, lånelöfte.

(<http://www.boupplysningen.se/finansiera/lanelofte>)

Hämtad 2021-02-09.

Domstolsverket, Ärenden som kan prövas.

(<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/arenden-som-kan-provas/>)

Hämtad 2021-02-09.

Svenska akademiens ordlista.

<https://svenska.se/>

hämtad 2021-02-14

Synonymer.se.

<https://www.synonymer.se/sv-syn/preliminär>, och
<https://www.synonymer.se/sv-syn/beräknad>).

Hämtad 2021-02-14.

Valueguard, bostadsrättsprisindex.

<https://valueguard.se/indexes>

Hämtad 2021-02-09.