

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

- En riskanalys av avtalsstrukturen i förhandsavtal och upplåtelseavtal

Axel Prytz

Copyright © VT 2020 Axel Prytz, civilingenjör inom lantmäteri, Fastighetsvetenskap

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och Samhälle
Lunds tekniska högskola
Box 118
22100 Lund.

ISRN LUTVDG/TVLM 20/5457 SE

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Contract structure and risk when buying tenure condominiums

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Axel Prytz, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Anna Hamsten och Rebecca Wedberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Bostadsrätt, bostadsrättsförening, upplåtelse, förhandsavtal, upplåtelseavtal, avtalsstruktur, risk, ansvar, avtal, bostadsrättslag, force majeureklausul

Keywords:

Condominium, housing cooperative, tenure, preliminary contract, tenure contract, contract structure, risk, responsibility, contract, force majeure clause

Abstract

The housing market in Sweden has had a positive trend since the 1990s. In recent years, the market for newly produced condominiums has changed due to credit restrictions enforced by new legislation. To sell condominiums for new production, binding preliminary contracts (in Swedish: förhandsavtal) and special tenure contracts (in Swedish: Upplåtelseavtal) are used. In those contracts the seller undertakes to sell a condominium with tenancy rights and the customer to buy it. The real-estate developers find it more challenging to reach buyers who are willing to engage in binding preliminary contracts. Buying a condominium or real estate, in general, is the largest purchase a private person can do in life. This thesis is going to research if the so-called preliminary contracts and special tenure contracts are sufficient to cover the risk involved in such deals. This leads into the following questions: How does the contract structure look like in general? What are the risks in those contracts and are the contractors aware of them? Who bears the responsibility in the contracts? What outcomes can certain risks lead to? Those issues are examined in this thesis and at the end, suggestions are presented for improvements in the contracts used on the market for newly produced condominiums. These improvements could hopefully lead to a more reliable environment for all involved parties in the housing market.

Being bound to a contract in a changing and uncertain market is not optimal, it can in worst-case scenarios lead to significant economic losses. In the case where the customer can no longer fulfil his obligations under the contract, he or she is put in a bad place, as indemnity is often the consequence. There are certain uncertainties in preliminary binding contracts for the customer and the developers, which some are beginning to acknowledge. This has generated scepticism on the condominium market. The goal of this thesis is to perform a risk analysis and identify any insufficiencies that can be exposed.

Purchases of newly produced condominiums differ from other purchases in the housing market. It is a unique way to do a housing purchase because it is a tenure for an apartment, a usufruct without restriction in time. It is consequently regulated by special legislation in the Housing Law Act (in Swedish: bostadsrättslag), Swedish Law of Contracts (in Swedish: avtalslagen) and the Act on Economic Associations (in Swedish: Lagen om ekonomiska föreningar). Because the contracting parties are a housing-cooperative and a private individual, it is not defined as a consumer-business relationship in the contractual relationship. As a consequence, the buyer of newly-produced condominiums lacks the standard Swedish consumer protection legislation which exists for other housing investments. Example in the purchase of villas or second-hand transfer of condominiums they have another legislation and system to regulate the businesses.

This thesis will perform risk analyzes of four preliminary contracts and four special tenure contracts, which are compiled as separate risk profiles. These risk profiles indicate whether there is risk and if so where in the agreements.

The risks that were discovered were most often in the clauses regarding timeframes about the special tenure contract dates and the access dates. Unfortunately, these timeframes lack practice in the high court of Sweden. An additional risk was found for buyers as the contracts lacked so-called force majeure clauses.

Two propositions are submitted as conclusions:

- The introduction of force majeure clauses for both the buyer and real estate developers.
- The introduction of penalty payment clauses for delays in construction.

These suggestions are presumably best fulfilled as a new change in the Housing Law Act. This means those suggestions would be compulsory clauses to ensure the client's ability to include them in the contracts regarding newly produced condominiums.

Sammanfattning

Bostadsmarknaden har genomgått flertal förändringar sedan 1990-talet och haft en positiv trend under 2000-talet. De senaste åren har marknaden för nyproducerade bostadsrätter förändrats på grund av kreditrestriktionerna som införts. Fastighetsutvecklare har svårare att hitta köpare som är villiga att teckna bindande förhandsavtal och det råder en viss osäkerhet på marknaden för nyproducerade bostadsrätter. För att sälja bostadsrätter vid nyproduktion används förhandsavtal och upplåtelseavtal. Säljaren binder sig till att upplåta lägenhet med bostadsrätt och köparen att köpa bostadsrätten. Är de så kallade förhandsavtalen och upplåtelseavtalen tillräckliga för att täcka brister och osäkerheter i köpen? Vilka risker finns i dessa avtal och är parterna medvetna om dem?

Att vara bunden till ett avtal vid en föränderlig marknad där priserna inte alltid stiger är inte optimalt eftersom det kan innebära stora ekonomiska förluster. Då förhandstecknaren inte längre kan fullfölja sina förpliktelser enligt avtalen sätts han eller hon i en prekär sits med otydliga konsekvenser. Det föreligger osäkerheter för köparen i samband med köp av nyproducerade bostadsrätter, vilket innebär en risk som många börjar känna till. Syftet med uppsatsen är att göra en riskanalys och redovisa eventuella brister i avtalen och hur de är fördelade. Målet är att ta fram förslag på åtgärder för att bidra till en tryggare bostadsmarknad för köpare och säljare.

Köp av nyproducerade bostadsrätter skiljs från övriga köp på bostadsmarknaden. Det är ett unikt sätt att genomföra ett bostadsköp på eftersom upplåtelse är skapande av en nyttjanderätt och således inte en vanlig försäljning. Reglerna gällande nyproduktion av bostadsrätter regleras därför av speciallagstiftning: bostadsrättslagen, avtalslagen och lagen om ekonomiska föreningar. På grund av att avtalsparterna är en bostadsrättsförening och privatperson definieras inte som ett konsument- och näringsidkarförhållande i kontraktsförhållande. Därmed saknar köparen av nyproducerade bostadsrätter den konsumentskyddande lagstiftning som finns vid exempelvis köp av villor eller bostadsrätter i andrahand (överlåtelse).

I uppsatsen genomförs riskanalyser av fyra förhandsavtal och fyra upplåtelseavtal som sammanställs i riskprofiler. Riskprofilerna visar på om det föreligger risk och om den är liten, måttlig eller stor. Riskerna som upptäcktes var oftast kopplade till tidsangivelser angående upplåtelsesdatum och tillträdesdatum. Sådana risker är riskfyllda på grund av avsaknad av vägledande praxis. Ytterligare risk föreligger för köpare eftersom det i avtalen saknades force majeureklausuler för deras räkning.

Fyra åtgärder föreslås för en tryggare bostadsmarknad:

- Införandet av vitesklausuler för köparna vid försening av bygget.
- En rekommendation till lagstiftaren av BRL att utreda möjligheten att införa krav på force majeureklausuler för både köparen och säljaren.
- Ändring i BRL med mer skyddande konsumentlagstiftning samt noggrant angivna tidsramar vid upplåtelse och tillträde.

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

- Förslag på vidareutredning om att inrätta en oberoende part som jobbar med certifiering av förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Åtgärderna bör förslagsvis fullbordas genom införande av ändringar i BRL och vara tvingande, för att säkerställa köparnas möjligheter att få med sådana klausuler i avtalen. Förslagen behöver dock vidare utredas innan beslut kan fattas, avseende på vart kostnaden ska fördelas.

Förord

Efter fem år på utbildningen civilingenjör i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola finns det många personer som har bidragit till en fantastisk studietid. Speciellt flickvän, vänner och familj har varit viktiga stöttepelare under många tentaperioder och uppsatsskrivande. Utbildningen på LTH har satt ett starkt avtryck i mitt liv som kommer följa med min resa resten av livet. Utbildningen har väckt ett intresse för fastighetsrätt vilket kommer följa med mig resten av livet.

Speciellt tack till Henrik Lindblad och Helena Nilsson på FB Bostad som gav mig ovärderlig inspiration och vägledning i tidigt stadie inför denna uppsats. Utan dem hade jag kanske aldrig kommit på att skriva om detta ämnet. De hjälpte mig även vidare med riktigt bra kontakter inom fastighetsbranschen som var till stor hjälp: Henrik Ekeblad på Ekeblad Bostad och Sanna Magnusson mäklare på Fastighetsbyrån i Södertälje. Familjen fick även vara med att delta i arbetet genom bidrag av två avtal och kommentarer på min text.

Ytterligare stort tack till min handledare Malin Sjöstrand som har varit en mycket viktig stöttepelare under hela arbetet som har gett många bra och konstruktiva kommentarer under arbetets gång. Jag har utvecklats och lärt mig väldigt mycket av intressanta frågeställningar och diskussionerna, utan Malins handledning hade arbetet inte varit lika bra.

Lund, den 6 maj 2020

Axel Prytz

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
BRF	Bostadsrättsförening
EK	Eget kapital
KöpL	Köplag (1990:931)
LEF	Lag (2018:672) om Ekonomiska föreningar
HD	Högsta Domstol
HovR	Hovrätt
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
RIR	Riksrevisionen
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
TR	Tingsrätt

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte	2
1.3	Metod, material och frågeställningar	2
1.4	Inriktning, fokus och förbehåll	4
2	Juridiska utgångspunkter	5
2.1	Bostadsrättslagen	5
2.1.1	Historik, struktur och syfte	5
2.1.2	Anledning till att förhandsavtal återinfördes	7
2.2	Aktuella lagrum BRL	7
2.2.1	Inledande bestämmelser – kapitel 1 BRL	7
2.2.2	Föreningens medlemmar – kapitel 2 BRL	7
2.2.3	Den ekonomiska planen – kapitel 3 BRL	8
2.2.4	Upplåtelseavtalen – kapitel 4 BRL	8
2.2.5	Förhandsavtalen – kapitel 5 BRL	10
2.3	Bostadsrättsföreningen	12
2.3.1	Bestämmelser kring föreningen m.m. – kapitel 9 BRL	13
2.4	Avtalslagen	13
2.4.1	Oskäligen avtalsvillkor – 36 §	13
2.5	Rättsfall och praxis	15
2.5.1	NJA 2013 s. 117	15
2.5.2	TR T 12886–18 – Försenat tillträde och upplåtelse	15
2.5.3	Tingsrätts dom 1893–18 – Försenat tillträde och upplåtelse	16
3	Nyproducerade bostadsrätter	17
3.1	Problematik och aktualitet	17
3.2	Bygga bostadsrätter process	18
3.2.1	Finansiera bostadsrättsprojekt och riskaspekter	19
3.2.2	Vem bär ansvar?	20
3.3	Informationssituationen	21
3.3.1	Trygg BRF – en kvalitetsmärkning från marknaden	22
4	Avtalen	23
4.1	Förhandsavtalet	23
4.1.1	Frånträda förhandsavtal?	24
4.2	Upplåtelseavtalet	24
4.2.1	Frånträda upplåtelseavtal?	25

4.3	Utformning av avtal, generellt	25
4.3.1	Att skriva avtal	26
5	Undersökningen, en riskanalys	28
5.1	Riskanalysen och avtalstolkningen	28
5.2	Exempel på avtal från verkligheten	31
5.2.1	Riskanalys – Bilaga A	31
5.2.2	Riskanalys – Bilaga B	35
5.2.3	Riskanalys – Bilaga C	38
5.2.4	Riskanalys – Bilaga D	41
5.3	Resultat och riskbedömning	42
5.3.1	Sammanfattande tankar om riskanalysen	46
5.4	Riskfördelning mellan kontraktsparterna	46
5.4.1	Fastighetsutvecklare	46
5.4.2	Bostadsrättsförvärvare	46
5.5	Konsekvenser	47
6	Analys och åtgärder	50
6.1	Den aktuella situationen idag, lägesrapport	50
6.2	Åtgärder för en tryggare marknad och avtal	50
6.3	Reflektioner	52
6.4	Slutsats	53
7	Källförteckning	55
7.1	Offentligt tryckta källor	55
7.1.1	Propositioner	55
7.1.2	Statens offentliga utredningar	55
7.2	Elektroniska källor, websidor och tidningsartiklar	55
7.3	Litteraturförteckning	57
7.3.1	Böcker	57
7.3.2	Rättsfallsförteckning	58
	Bilaga A – Förhandsavtal och upplåtelseavtal	60
	Bilaga B – Förhandsavtal och upplåtelseavtal	71
	Bilaga C – Förhandsavtal och upplåtelseavtal	80
	Bilaga D – Förhandsavtal och upplåtelseavtal	87

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Bilaga E – Riskprofiler för avtal i bilaga B	94
Bilaga F – Riskprofiler för avtal i bilaga C	96
Bilaga G – Riskprofiler för avtal i bilaga D	98

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Marknaden för upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter har på 2000-talet haft en positiv prisförändring. Bostadsrättsköp har betraktats som en relativt säker investering under en relativt lång period. Mellan åren 2016 - 2018 svängde marknaden i och med de kreditrestriktioner som infördes av regeringen. Några exempel på åtgärder som har påverkat bostadsrättsmarknaden är amorteringskraven, skuldkvotstaket och höjda kalkylräntor.¹ Regleringarna av kredit- och bostadsmarknaden har lett till en osäkerhet bland fastighetsutvecklare och köpare. Försäljningar av nyproducerade bostadsrätter görs ofta som *köp på ritning*, alltså ett köp baserat på en ritning som sker innan byggstart. Köparna binder sig innan lägenheterna (bostadsrätterna) är färdigbyggda utifrån en ritning som de tagit del av. Många köpare ser en prisnedgång på bostadsrätter och att det avtalade priset kommer vara för högre än det faktiska marknadspriset när betalning ska ske. Det leder till att många vill häva sina förhandsavtal.² I samband med en skiftande marknad har köparna blivit mer försiktiga och det efterfrågas mindre riskfyllda affärer. *Köp på ritning* har således i viss mån minskat som försäljningsmetod.³

I samband med spridning av det nya viruset Covid-19 råder nu stor osäkerhet i världen vilket får effekter även på bostadsmarknaden. Den osäkerhet som sprids kan bidra till att bostadsägare känner stress för att sälja innan ett potentiellt prisras.⁴ Bostadsmarknaden har hittills sett en ökning av bostäder ute till försäljning i mars månad.⁵ Arbetslösheten har ökat i början av 2020, vilket har en begränsande effekt på människors möjligheter att investera i bostadsrätter. Priserna på bostadsrättsmarknaden har börjat skifta.⁶ Med denna bakgrund väcktes intresset att undersöka om nuvarande avtal som används för köp av nyproducerade bostadsrätter är anpassat för ett eventuellt prisras och ökad osäkerhet.

En förändrad bostadsmarknad bör leda till en ej obetydlig förändrad arbetsmodell för fastighetsutvecklarna och ett annorlunda beteende hos köparna. Regelsystemet kring upplåtelse av bostadsrätter bygger på bostadsrättslagens (1991:614, BRL) bestämmelser. Mycket har förändrats på marknaden sedan 1990-talet, det går att se en ökning av antalet tvister de senaste åren för nyproducerade bostadsrätter. Tvisterna beror ofta på de omdebatterade förhandsavtalen som används vid nyproduktion av bostadsrätter. Allt fler har börjat ifrågasätta bundenheten i dessa avtal. Enligt Michelle Hasselbrandt, advokat inom fastighetsrätt, saknas tydlig praxis på området, vilket har gett upphov till fler tvister i samband med att avtalen börjar ifrågasättas.⁷ Det kan finnas

¹ Veidekke 2018. Läs mer om kreditrestriktioner och bostadsmarknaden.

² Julius, H. 2019. s. 1.

³ Dagens industri 2019.

⁴ Sanna Magnusson, mäklare på Fastighetsbyrå Södertälje, telefonsamtal den 25 mars 2020.

⁵ Johansson 2020.

⁶ Svensk mäklarstatistik 2020., Andersson 2020., Arbetsförmedlingen 2020.

⁷ Hasselbrandt 2020.

flera anledningar till att köpare vill frånga förhandsavtal. Exempelvis att köparen lider stora ekonomiska förluster eller andra personliga anledningar. Vid en marknad med enbart stigande priser är det lätt att sälja vidare bostäder om köparen vill avbryta köpet, fastighetsutvecklaren kan då göra än ytterligare vinst. Problemet uppstår i samband med sjunkande priser eftersom någon part måste ta den ekonomiska förlust som uppstår, vilket ofta resulterar i tvister.⁸

Enligt BRL 5 kapitel är förhandsavtal ett bindande avtal som förpliktigar en bostadsrättsförening att upplåta bostadsrätt samtidigt som köparen är förpliktigad att köpa bostadsrätten. Varje köpare tecknar ett förhandsavtal och i vissa fall ett boplingsavtal (säljaren väljer typ av avtal) med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtal fungerar bra när båda parterna ser en vinstpotential och priserna stiger.⁹ Det som är speciellt är att förhandsavtalen kan tecknas innan byggstart och är bindande för båda parter. Bundenheten innebär risktaganden som regleras i avtalsstrukturen. Tillvägagångssätten som används idag, förhandsavtal och upplåtelseavtal, är inte riskfritt. Byggprocessen är en relativt komplicerad process där förseningar och ökade kostnader är något köparen kan förvänta sig. Därför har företagen/organisationerna som jobbar med sådant valt att i avtalen ta höjd för att komplikationer kan inträffa. Intresset att skydda fastighetsutvecklarna ställs emot köparnas intresse av att skapa trygga förhandlingar med skyddsregler.¹⁰ Enligt min åsikt finns det dock goda argument för att öka skyddet för köparna eftersom det på lång sikt leder till att fler vågar teckna förhandsavtal för nyproducerade bostadsrätter, vilket även gynnar fastighetsutvecklarna.

Mot ovanstående bakgrund anser jag att det är intressant att genomföra en riskanalys över avtalen som används vid nyproduktion.

1.2 Syfte

Det huvudsakliga syftet med uppsatsen är att analysera avtalsstrukturen och innehållet i förhandsavtal och upplåtelseavtal för att kunna identifiera riskerna som finns och vart de är fördelade på respektive avtalspart. Det slutliga målet med uppsatsen är att bidra med förslag som kan leda till en tryggare miljö för både säljarna och köparna vid upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter.

1.3 Metod, material och frågeställningar

Uppsatsen skrivs som en juridisk text och undersökning med blandade metoder som kompletterar varandra. Traditionell juridisk metod, tolkning av lagtext med hjälp av traditionella rättskällor, logisk argumentation är grundläggande metoder i arbetet. En genomgång av gällande rätt (lex lata) anses vara aktuellt samt att undersöka vilka historiska utgångspunkter som funnits vid införandet av de aktuella lagarna. För att

⁸ Underskog 2020.

⁹ Julius, H. 2019. s. 1.

¹⁰ Julius, H. 2019. ss. 32 – 33.

utveckla resonemang kring gällande rätt kommer förslag på ändringar beträffande lagtexten (de lega ferenda) tas fram.¹¹ Jag har även varit i kontakt med framstående fastighetsutvecklare och fastighetsmäklare från bostadsbranschen som har lämnat synpunkter och gett en bild över rådande situation på bostadsmarknaden.¹² Samtalen har gett mig vägledande idéer och en bild över branschen som behövs för denna uppsats. Det är relevant med dessa perspektiv eftersom media främst skriver om köparnas perspektiv.

Vid genomgång av gällande rätt används en rättsdogmatisk metod, vilket innebär att allmänt accepterade rättskällor kommer tillämpas (lagstiftning, rättspraxis, förarbeten och relevant litteratur). Med det sagt bör inte juridiska källor tolkas helt dogmatiskt utan med en öppenhet för hur de tillämpas i verkligheten. Lagar och avtal fungerar inte alltid likadant praktiskt som i teorin.¹³ Det görs en empirisk jämförelse av avtal i senare del och således bör det inte uteslutas att det finns skillnader på vad lagar säger och hur verkligheten ser ut. Den empiriska jämförelsen kommer bestå av en systematisk genomgång av inskaffade förhandsavtal och upplåtelseavtal som sammanställs i riskprofiler, se vidare beskrivning av metod i avsnitt 5.

Min hypotes är att eftersom bostadsmarknaden förändras och prisutvecklingen på bostadsrätter är osäker blir det mindre attraktivt att köpa nyproducerade lägenheter på ritning. Då bostadspriserna sjunker eller prisökningen avtar finns det mindre incitament för en köpare att binda sig till ett förhandsavtal långt innan tillträde och upplåtelse.

För att uppnå syftet med uppsatsen ställs följande frågeställningar:

- Vem bär risk vid köp/försäljning av nyproducerade bostadsrätter och vilka konsekvenser kan det få?
- Hur ser avtalsstrukturen ut på förhandsavtal och upplåtelseavtal?
- Vilka risker finns kopplade till förhandsavtalen och upplåtelseavtalen?
- Vilka åtgärder kopplade till avtal kan genomföras för att skapa en tryggare bostadsmarknad?

Riksrevisionen har gjort en rapport gällande konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter som utgavs 30 januari 2020. Rapporten är speciellt aktuell och intressant att granska för uppsatsen.

Material som används i undersökningen är införskaffade förhandsavtal och upplåtelseavtal från verksamma fastighetsutvecklare och fastighetsmäklare, se bilagor A - D. Avtalen analyseras och granskas för att skapa en överskådlig bild på hur avtalsstrukturen ser ut i verkligheten samt hur risken fördelas. Riskanalysen redovisas

¹¹ Seipel, P. 2017. ss. 239 – 250.

¹² Henrik Lindblad och Helena Nilsson, VD och fastighetsutvecklare, FB Bostad, möte 19 februari 2020., Henrik Ekeblad, fastighetsutvecklare Ekeblad Bostad, telefonsamtal 26 februari 2020. Sanna Magnusson, fastighetsmäklare, Fastighetsbyrån Södertälje, telefonsamtal 26 mars 2020.

¹³ Kleineman J. 2013. ss. 21 – 42.

sedan i riskprofiler, se bilagor E – G, som utgör resultatet. Uppsatsen utgår från att avtalen skiljs åt beroende på vilket företag de kommer ifrån. Strukturen på avtalen antas vara relativt likartad och krävs därför inte en större mängd avtal för att få en tillräckligt omfattande analys. Avtalen är hämtade från Svensk Fastighetsförmedling, Fastighetsbyrå i Södertälje, FB Bostad och Ekeblad Bostad. Avtalen väljs ut från stora och mindre företag. Det bör nämnas att avtalen inom den privata sektorn inte alltid är tillgängliga eftersom långt ifrån alla är intresserade av att lämna ut dem. För att begränsa arbetsbördan har 8 avtal inhämtats från spridda aktörer och avtal som är skrivna vid olika tidpunkter i bostadsprojekten.

1.4 Inriktning, fokus och förbehåll

Uppsatsen är inriktad på upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter, alltså inte på överlåtelse av bostadsrätter som sker i andra hand. Arbetet ska ge en bild av hur avtalen som används ser ut och hur risken är fördelad. Huvudfokus är att granska upplåtelseavtal och förhandsavtal för bostadsrätter. Det finns redan tidigare studier som har undersökt huruvida förhandsavtalen är bindande och diskuterat deras rättsliga status.¹⁴ I viss mån blir det oundvikligt att ta upp det men fokus är att genomföra riskanalys av avtalen och studera avtalsstrukturer och klausuler.

Läsaren antas ha grundläggande kunskaper inom fastighetsrätt/juridik och ett intresse för bostadspolitik således behöver inte onödiga förklaringar göras, även om relevanta delar presenteras på ett utförligt och förståeligt sätt. Inom stora bostadsbyggnadsprojekt finns det flera olika typer av avtal, exempelvis: entreprenadavtal med byggbolag, vinstavtal för lägenheter som inte blir sålda, avtal med konsulter, markupplåtelseavtal/köp av mark m.fl.¹⁵ Uppsatsen fokuserar på förhandsavtal och upplåtelseavtal men undersöker inte upplåtelse av bostadsrätt i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Arbetet blandas med åsikter och teoretiska delar, avsnitt utan referenser är antingen sådant som anses vara allmän kunskap eller egna åsikter och reflektioner.

I arbetet används begreppen kund, bostadsrättsförvärvare, förhandstecknare och köpare vilka samtliga syftar till den part som förvärvar en nyproducerad bostadsrätt, privatpersoner. Bostadsrättsförening/förening används synonymt med fastighetsutvecklare för att nämna den som säljer nyproducerad bostadsrätt. Begrepp som är skrivna med *kursivt* innebär att de har en specifik juridisk innebörd och är särskilt viktiga.

¹⁴ Examensarbete, Johan Håkansson. *Vi har nu ingått ett bindande förhandsavtal*. 2018., Examensarbete Charlotte Brunius och Alexander Lorenius. *Osäkerheter kring förhandsavtal för nyproducerade bostadsrätter i Stockholm*. 2019., Examensarbete Rebecca Katsivelis & Jonathan Kaya. *Problematiken i praktiken kring förhandsavtal*. 2019.

¹⁵ Henrik Lindblad och Helena Nilsson, VD och fastighetsutvecklare, FB Bostad, möte 19 februari 2020.

2 Juridiska utgångspunkter

Köp av nyproducerade bostadsrätter regleras inte som vanliga köp, de är specialreglerade i BRL. De lagrum som anses vara relevanta för uppsatsen beskrivs mer ingående. Förhandsavtal är ett bindande avtal för båda parter som tecknas mellan köpare och bostadsrättsförening. Avtalet medger att bostadsrätt i framtiden upplåts av föreningen till köparen. Upplåtelseavtalet medför att en nyttjanderätt i form av bostadsrätt skapas. Köparen har då rätt att flytta in vid avtalat *tillträdesdatum* enligt upplåtelseavtalet.¹⁶

Köp av nyproducerade bostadsrätter ses inte som ett förhållande mellan konsument och näringsidkare, fast det i vissa hänseende kan likna det. Det är en fastighetsutvecklare/bolag (näringsidkare) som indirekt säljer en produkt till en privatperson. Eftersom köparen tecknar avtal med en byggmästarbildad bostadsrättsförening anses det rent juridiskt inte finnas en näringsidkare med i avtalsförhållandet. Därför aktualiseras inte konsumentskyddande lagstiftning så som konsumenttjänstlagen (1985:716) och konsumentköplagen (1990:932).¹⁷ Reglerna kring köp av nyproduktion regleras istället i BRL som tidigare nämnts. BRL hanterar frågor kring upplåtelseavtal, förhandsavtal och bostadsrättsföreningar. Sedan 1930, då BRL infördes har den varit dominerande angående allt relaterat till bostadsrätter. Enligt förarbeterna till BRL ska även avtalslagen (1915:218) tillämpas på förhandsavtal och upplåtelseavtal, särskilt 36 § om oskäliga avtalsvillkor.¹⁸ Utöver det är Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämplig på bostadsrättsföreningarna och enligt 1 kapitel 1 § ska föreningen främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Köplagen (1990:931) gäller inte vid köp av bostadsrätt trots att bostadsrätter anses vara lös egendom enligt jordabalkens 1 kapitel 1 §. I HD:s dom NJA 1997 s. 5 stycke 10 framgår det att KöpL är tillämplig på lös egendom då det föreligger ett köp, det vill säga när någon förvärvar äganderätten till en egendom. Upplåtelse av bostadsrätt anses inte utgöra ett köp, då handlar istället om skapandet av en speciell nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Upplåtelse anses inte utgöra ett traditionellt köp enligt KöpL, således är KöpL ej tillämplig.¹⁹

2.1 Bostadsrättslagen

Nedan i kapitel 2.1 – 2.4 redovisas enligt mig relevant lagstiftning från BRL, AvtL och LEF.

2.1.1 Historik, struktur och syfte

Bostadsrätter som boendeform introducerades i Sverige på 1930-talet med inspiration från ett konsumentkooperativ och folkrörelser, där syftet var att skapa möjlighet för

¹⁶ Fördjupad förklaring av förhandsavtal och upplåtelseavtal se avsnitt 3.2–3.3.

¹⁷ RIR. 2020:3. ss. 11 – 14 och s. 23.

¹⁸ Ibid. s. 17 och ss. 24 – 26., Prop. 1990/91:92. *Med förslag till ny bostadsrättslag*. s. 91.

¹⁹ NJA 1997 s 5.

alla i samhället att köpa lägenhet till ett rimligt pris.²⁰ I samband med att bostadsmarknaden förändrades runt året 1970 riktades kritik mot byggmästarbildade föreningar. En ny BRL kom till stånd 1971, bostadsrättslag (1971:479), där förhandsavtal förbjöds och möjligheten att lämna förskottsbetalningar försvann. Köparen behövde då inte binda sig i tidigt skede och tog därför ingen risk i samband med byggskedet. Exempelvis risk i form av ändringar från överenskommelser i förhandsavtal eller upplåtelseavtal.²¹ Upplåtelsen inträffade alltså när byggnaden stod klar och inga ändringar av bostaden kunde då tillkomma.

Tiden efter 1971 följdes av en positiv prisutveckling på bostadsmarknaden vilket ansågs utgöra skäl för omorganisation av lagen igen, runt 1990-talet. 1991 kom den befintliga BRL (1991:614). Lagen vilar på samma grund som tidigare lagstiftning men med återinförandet av förhandsavtal. En av anledningarna var att köparna skulle få möjlighet att göra personliga tillval till lägenheterna och behövde därmed binda sig tidigare i byggskedet. De fick då större möjligheter att påverka bygget i tidigare skede men med en ökad risk, jämfört med innan. Det ansågs även finnas många praktiska skäl att använda förhandsavtal för aktörerna på bostadsmarknaden.²² Ett exempel är att fastighetsutvecklarna får en bättre överblick över projekten och har större möjligheter att få lån hos banken. De viktiga utgångspunkterna i lagen är fortsatt ett kooperativt synsätt och medlemmars trygghet, som varit ett genomgående tema sedan 1930-talet. En viktig del av lagens syfte är även att inte tillåta ekonomiskt svaga föreningar som inte är hållbara. Exempelvis har det införts krav på att den ekonomiska planen måste upprättas och granskas av två oberoende intygsmän. Kraven på den ekonomiska planen fanns i tidigare lagstiftning men skärptes i samband med denna. Innan 1991 var föreningen tvungen att ha medlemmars godkännande för att genomföra ändringar i bostadslägenheterna. Nu räcker det med majoritet på ett stämmobeslut. Bostadsrätten såsom rättighet är nu mer inskränkt, eftersom boende har sämre möjligheter att förfoga över lägenheten.²³

Termen bostadsrätt definieras som den rättighet som medlemmar i en bostadsrättsförening har i och med upplåtelsen. Bostadsrätten medför rätt att nyttja lägenheten som bostad, förvaltningsrätt inom föreningen och en ekonomisk rätt genom andel i föreningen. En bostadsrätt är lös egendom (jämför fast egendom) och omfattas således inte av bestämmelser i jordabalken (BRL 7 kapitel 4 §).

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening vars exklusiva ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt, se BRL 1 kapitel 1 §. Det är ett krav att ha en bostadsrättsförening vid bildande av bostadsrätter. Det finns även ett medlemskrav i föreningen för att få köpa en bostadsrätt. BRL har till syfte att reglera nyttjanderättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och medlemmarna.²⁴

²⁰ RIR. 2020:3. s. 17.

²¹ Prop. 1990/91:92. ss. 51–54.

²² Prop. 1990/91:92. s 84.

²³ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. Inledning.

²⁴ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. Inledning.

Tillträdet

Det saknas specifikt lagrum som reglerar tillträdesdatumet och nämns därför endast kortfattat här. Tillträdesdatumet bör ske i nära anslutning till upplåtelsen och bör inte ensidigt kunna ändras beroende på förseningar.²⁵ Om tillträdesdatum fastslås i förhandsavtalet är det bindande och i sådant fall då tillträdesdatum ändras i upplåtelseavtalet måste en sådan ändring godkännas av samtliga parter. Tillämpliga regler är 36 § AvtL om avtalet innehåller ett oskäligt sent angett datum för upplåtelse enligt 7 kapitlet 3 § BRL. Resultatet kan då bli hävning av avtal.

2.1.2 Anledning till att förhandsavtal återinfördes

Något som lyftes fram i propositionen till 1991 års BRL som anledning till återinförandet av förhandsavtal var möjligheten att göra personliga tillval till lägenheten i ett tidigt stadiet av byggprocessen. Ett krav för att återinföra förhandsavtal var att en kostnadskalkyl skulle granskas av två intygsmän. Den skulle fungera som ett ekonomiskt underlag för köparen. Tanken var att kunden skulle kunna avgöra de ekonomiska förutsättningarna för projektet med hjälp av kostnadskalkylen.²⁶ I dagens läge går det dock att ifrågasätta hur lämpliga gemeneman är att analysera kostnadskalkyler.

2.2 Aktuella lagrum BRL

2.2.1 Inledande bestämmelser – kapitel 1 BRL

I det första kapitlet definieras grundläggande begrepp, exempelvis vad en bostadslägenhet och bostadsrättsförening är.²⁷ Objektet för upplåtelsen definieras som bostadslägenheten vilket kan innebära hus eller del av hus men även flerfamiljshus eller radhus, 4 § 2 meningen. Mark som ligger intill huset kan ingå i objektet som upplåts och det finns ingen bortre gräns för hur mycket mark som får ingå. Det som gäller är att marken inte får avskiljas med annan fastighet så att det blir ett glapp i fastighetsindelningen. Huset är beläget på mark som förfogas av föreningen genom äganderätt, tomträtt eller liknande nyttjanderätt. Upplåtelsen måste ske till en medlem i BRF, det går inte att dela upp den i andelar men kan däremot ägas gemensamt. Sammanfattningsvis är att första kapitlet syftar till att stadga förutsättningarna för att upplåta bostadsrätter och skulle någon del inte uppfyllas blir avtalskrivningar ogiltiga.²⁸

2.2.2 Föreningens medlemmar – kapitel 2 BRL

Kapitlet blir inte särskilt relevant för upplåtelse av nyproduktion, men det kan vara värdefullt att förklara varför. Medlemskap vid överlåtelse regleras i 3 – 6 §§. Vid upplåtelse av nyproduktion blir medlem antagen i föreningen innan upplåtelseavtalet tecknas. Det föreligger således ingen risk att bli nekad medlemskap jämfört med vid

²⁵ Prop. 1990/91:92 s. 187.

²⁶ Prop. 1990/91:92 s. 84

²⁷ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 1 kapitel 1§ Bostadsrättsförening

²⁸ Ibid. 1 kapitel 1 – 8 §§ Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt.

överlåtelse. Därför är inte det vidare reglerat i lag mer djupgående. Eftersom uppsatsen inte heller går in på ombildning av hyresrätter till bostadsrätter räcker det med att nämna att det finns reglerat i 7 – 8 §§.

2.2.3 Den ekonomiska planen – kapitel 3 BRL

I 3:e kapitlet BRL återfinns bestämmelser om den ekonomiska planen, när den ska upprättas och vad den ska innehålla. Det är helt enkelt olagligt att upplåta bostadsrätter innan en ekonomisk plan är framtagen. Utifrån planen ska det gå att avgöra de ekonomiska förutsättningarna för bostadsrättsföreningen. Syftet är att förhindra ekonomiska ohållbara föreningar som inte har ekonomiska förutsättningar att genomföra bostadsprojekt. Planen måste upprättas av föreningen och granskas av två oberoende intygsmän, vilket är en ytterst viktig uppgift. Hela projektet grundas i den ekonomiska planen och utförs det inte noggrant riskeras hela projektet att kollapsa. Planens position har i flera omgångar förstärkts i lagen för att försöka minska risken. Krisen som drabbade Sverige på 1990-talet ledde till att många bostadsrättsföreningar gick i konkurs, på grund av att de var ekonomiskt ohållbara.²⁹ En utredning om konsumentskydd startades 2015 och ett betänkande avlämnades 2017.³⁰ Utredningen ledde dock inte till några lagändringar men kan tyda på att det eventuellt finns ett behov av att skärpa den ekonomiska planen ännu mer. Eftersom ingen analys görs av ekonomiska planer går inte arbetet in mer djupgående än så.

2.2.4 Upplåtelseavtalen – kapitel 4 BRL

BRL kapitel 4 handlar om själva upplåtelsen av bostadsrätt, som är väsentligt för denna uppsats. Begreppet upplåtelse är olik överlåtelse, i juridisk mening har de helt olika betydelse. Begreppet upplåtelse används juridiskt när bostadsrättsföreningen skriver (upplåtelse-) avtalet med köparen om att en lägenhet för första gången ska innehas med bostadsrätt. Överlåtelse används när redan befintlig bostadsrätt innehas av en medlem och ska säljas i andrahand, vilket inte är föremål för undersökning i uppsatsen. Kapitel blir alltså tillämpligt för upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter eller vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.³¹

När får upplåtelse ske? 1 §, förutsättningarna för upplåtelse är att den ekonomiska planen är fastställd, granskad och godkänd. Dessutom krävs medlemskap för köparen som skriver på avtalet. Tillstånd från Bolagsverket måste finnas för att få upplåta lägenheter med bostadsrätt, 2 §. Det innebär att den ekonomiska planen ska vara registrerad och att säkerhet är ställd hos Bolagsverket. Säkerheten är till för att trygga återbetalning av upplåtelseavgifter och insatser, som kan bli aktuellt vid hävning av upplåtelseavtal.³²

Upplåtelseavtalet 5 §. lagparagrafen går igenom formkraven för upplåtelseavtalet. Det ska vara skriftligt, avtalstidpunkt och avgift ska tydligt framgå. Dock finns det ingen

²⁹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 3 kapitel.

³⁰ SOU 2017:31. Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

³¹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 5 § och 1 §.

³² Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 5 § och 1 §.

tvingande regel om att avtalet ska ha underskrift, något som har fastställts i två hovrättsfall från 2005.³³ Domstolen ansåg att underskrift från båda parter ej krävdes av anledning att det inte står utskrivet i lagtexten. Formkrav ska tolkas restriktivt och om lagstiftaren hade velat ha krav på undertecknande skulle det stått. I avtalet bör objektet definieras så tydligt som möjligt och det måste gå att härleda vad som ingår. Exempelvis brukar det anges enligt följande: ”upplåtelsen avser ett rum och kök, 45 kvadratmeter, lägenhet nr X”. Det måste framgå vad som följer med upplåtelsen. Exempelvis är det inte garanterat att ett förråd följer med upplåtelsen även om det ligger intill huset eller i huset, en köpare skulle kunna tro att det följer med utan vidare eftertanke.³⁴

Skyldighet att upplåta bostadsrätt – 6 §. Lagen fastställer att parterna som ingått förhandsavtal är skyldiga att upplåta eller köpa bostadsrätten enligt avtalet. BRF binder sig att upplåta bostaden till köparen. Avtalet får inte överlämnas till någon annan än make eller sambo. Om köparen vill överlåta bostadsrätten måste han eller hon fullfölja avtalet och sendan överlåta den i andrahand. Det fastställdes i dom NJA 2001 s 75 där HD anförde att det inte går att överlåta en rättighet som ännu inte finns. Upplåtelsen skapas först sedan kan överlåtelse ske. Syftet är att förhindra handel med förhandsavtal.³⁵

Ogiltiga avtal – 7 §. Lagrummet anger ramarna för vilka avtal som är ogiltiga, vilket inträffar ifall de strider emot 3 kapitel 1 § (krav på registrerad ekonomisk plan) eller 3 kapitel 5 § (formkraven). Då bostadsrätt redan upplåtits och avtalet är ogiltigt har förvararen rätt till skadestånd om han eller hon gör anspråk på det inom två år. Avtal blir även ogiltigt om det inte finns en registrerad ekonomisk plan och bostadsrättsföreningen blir skyldig att betala tillbaka alla summor som betalats in av köparen såsom insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Ifall lägenheten redan är tillträdd och ett avtal är ogiltigt kan ett hyresförhållande skapas istället för att häva bostadsrätten.³⁶

Ogiltiga avtal forts. – 8 §. Paragrafen liknar ovanstående men gäller då frågan om en ny ekonomisk plan inte har tagits hänsyn till enligt 3 kapitel 4 § BRL. Ett giltigt avtal finns men köparen har varit i god tro och utgått från en äldre inaktuell ekonomisk plan. Köparen har antagit inaktuella uppgifter från en tidigare ekonomisk plan när affären genomfördes. I sådant fall har köparen rätt till hävning. Vid uppsägning övergår bostadsrätten till föreningen som ska betala skälig ersättning för bostadslägenheten och även annan ersättning för skada till köparen. Ifall tillträde har skett har förvärvaren möjlighet att bo kvar i lägenheten om han eller hon vill, som hyresgäst. Begreppet skälig ersättning bör således tolkas juridiskt, men hur bedöms ersättningsbeloppet för bostadsrätten? Enligt prop. till 1971 års BRL skulle ersättningen grundas på efterfrågan och tillgången på bostäder vid en överlåtelse. Även föreningens ekonomiska ställning ska tas hänsyn till. Det är således rimligt att anta att ett marknadsvärde bör räknas fram

³³ HovR RH 2005:11 I och II.

³⁴ Mer om upplåtelseavtal se avsnitt 3.3., Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 5 §.

³⁵ Ibid 4 kapitel 6 §

³⁶ Ibid 4 kapitel 7 §. Se mer om ogiltiga avtal i avsnitt 3.4

för att bestämma ersättningen för bostadsrätten.³⁷

Rätten att fransäga bostadsrätten – 11 §. Bostadsrättshavaren har i vissa fall rätt att fransäga bostadsrätten. Det är situationer då bostadsmarknaden inte tillåter en rationell försäljning (överlåtelse) av bostadsrätten. Då har föreningen skyldighet att köpa bostadsrätten. Regeln ska skydda privatpersoner från att bära ansvaret för föreningens ekonomi vid en sviktande bostadsmarknad.³⁸

2.2.5 Förhandsavtalen – kapitel 5 BRL

Genom införandet av 1991 års BRL skapades möjligheten att ingå förhandsavtal, ett avtal om att i framtiden upplåta bostadsrätt med rätten att ta ut förskotts betalning.

Rätt att ingå förhandsavtal - 1 §. Det är endast bostadsrättföreningar som får ingå förhandsavtal. Det finns förutsättningar för köparen att frångå förhandsavtal enligt 8 § men samma gäller inte för föreningen. Eftersom förhandsavtal är ett juridiskt avtal gäller allmänna regler om ingående av avtal. Föreningen får istället använda inskrivna villkor i avtalet om de ska ha möjlighet att frångå ett förhandsavtal. Vanligt förekommande villkor är att en viss täckningsgrad ska nås för att avtalet ska vara giltigt. Exempelvis att 70% av lägenheterna är tecknade/sålda via förhandsavtal innan byggprojektet startas.³⁹

Rätt att ta betalt i förskott – 2 §. Lagparagrafen fastslår att föreningen har rätt att ta ut förskotts betalning efter att ha fått tillstånd från Bolagsverket. Taket för en förskotts betalning är likställt med värdet av insatsen.⁴⁰

Formkrav förhandsavtal – 3 §. Förhandsavtalet måste vara skriftligt med parternas namn, lägenhet, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, beräknade avgifter samt förskottsbelopp. Tidpunkten är viktig att vara noga med, det är ofta den som ligger till grund för eventuella hävningar, avtalsbrott eller tvister, 8 § BRL. Begreppet *beräknad tidpunkt* bör enligt förarbetena tolkas restriktivt med ett bestämt datum. TR har dock godkänt intervaller som tidsangivelse i vissa fall, exempelvis kvartal.⁴¹ Håkan Julius med expertkunskap inom ämnet fastighetsrätt har skrivit att tolkningen av 3 § *beräknad tidpunkt för upplåtelse* bör tolkas som ett bestämt datum men att även ett kortare intervall kan godkännas.⁴² Beräknade avgifter för bostadsrättens kostnad ska grundas i kostnadskalkylen, den ska intygas av två oberoende intygsmän. Kostnadskalkylen måste vara ekonomisk hållbar, vad som måste finnas med anges i 8 § Bostadsrättsförordningen (1991:630). Generellt sett är kostnadskalkylen ett underlag av mer preliminär natur jämfört med den ekonomiska planen. Målet är att köparen inte

³⁷ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 8 §.

³⁸ NJA 1930 II s 469., Se även Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 11 §.

³⁹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 1 §.

⁴⁰ Ibid. 5 kapitel 2 §.

⁴¹ Se vidare examensarbete av Johan Håkansson. *Vi har nu ingått ett bindande förhandsavtal.* 2019. Avsnitt: 5.5.1

⁴² Julius, H. 2019. s. 33.

ska behöva räkna med några väsentliga förändringar av uppgifter som finns i kostnadskalkylen.⁴³

Ogiltiga förhandsavtal – 4 §. Ett förhandsavtal som inte lever upp till formkraven i 3 § förklaras ogiltigt och kan i sådant fall hävas. Även allmänna förutsättningarna för avtals ogiltighet enligt AvtL gäller, särskilt 36 §.⁴⁴ Mer om ogiltiga förhandsavtal i avsnitt 4.1.1.

Rätten att frånträda förhandsavtalet – 8 §. Lagparagrafen blir central i uppsatsen då frågan är direkt kopplad till avtalsstrukturen och riskfördelningen. En köpare kan frånga ett bindande förhandsavtal om föreningen agerat i strid med deras skyldigheter enligt BRL. Det får anses rimligt att lagstiftaren valt att fördela den stora delen av risken på föreningen eftersom de kontrollerar processen vid avtalens upprättande. Enligt generella regler kring avtal får den som själv orsakar fel inget skydd.⁴⁵ I lagen fastställs 3 punkter då köparen har rätt att frånträda förhandsavtalet:

- 1) Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttning
- 2) På grund av föreningen sker inte upplåtelsen inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten.
- 3) Avgifterna som ska betalas till föreningen är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet.

Köparen får enligt punkt 1 säga upp avtalet om lägenheten inte upplåtits senast vid inflytt. Rent juridiskt bör tolkningen av inflytt vara vid det tillfälle personen får tillträde till lägenheten och faktiskt kan flytta in. Lagen vill säkerställa att en person som flyttat in även försäkras rättigheterna som följer med upplåtelsen och medlemskapet. Utan upplåtelsen har köparen inte fått någon nyttjanderätt, inget inflytande i föreningen och ingen ekonomisk andel i föreningen. Utan upplåtelse har inte själva nyttjanderätten skapats och det saknas legal grund att stå på. Den boende har då inget inflytande i föreningsbeslut genom avsaknaden av rösträtt och kan inte vidta några åtgärder i lägenheten.⁴⁶

Punkt 2 ovan gäller då upplåtelse inte sker inom *skälig tid* enligt överenskommelsen. Det kan bero på många anledningar exempelvis förseningar i bygget såsom vattenskador eller andra skador på huset som upptäcks försent. Enligt förarbeten innebär uttrycket *skälig tid* att upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den överenskomna tidpunkten.⁴⁷ Det saknas dock praxis för tidsangivelser angående förseningar vid nyproduktion. Ytterligare krav är att föreningen måste ha varit försumlig. Situationer där föreningen inte hade kunnat vidta några andra åtgärder kan inte leda till att köparen säger upp avtalet. Det är fritt att avtala om tillträde vid en

⁴³ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 3 §. Avsnitt 01–02.

⁴⁴ Mer om avtals ogiltighet se avsnitt 2.2.2 och 4.3–4.5.

⁴⁵ Björkdahl P, E. 2019. s. 46

⁴⁶ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 8 § avsnitt 01–03.

⁴⁷ Prop. 1990/91:92 s. 187.

senare tidpunkt än upplåtelsestartpunkten. Vissa BRF har dock valt att själva skjuta fram datumet för tillträde senare i upplåtelseavtalet, vilket det inte finns lagstöd för. Orsaken till förseningen spelar inte så stor roll om det inte beror på förhandstecknaren. Dock krävs det att anledningen till förseningen beror på att föreningen handlat oaktsamt och inte kunde förutse händelsen.⁴⁸

Enligt punkt 3 ovan får förhandstecknaren säga upp avtalet om det skett en oskälig avgiftshöjning av årsavgiften. Anledningen till att avgiftshöjningen spelar ingen roll men det ska skiljas från förhandsavtalet och kostnadskalkylen. Hur stor är då en oskälig höjning? Uppgifterna i kostnadskalkylen får betydelse vid bedömningen om det är oskälig höjning. Ifall kostnadshöjningen är sådan som kunde förutses bör det således inte vara oskäligt och inte heller om det är höjningar som är utanför föreningens kontroll. Exempelvis ett lån som fått föreningen tagit på en specifik ränta men som sedan ändras. Ändringar i kapitalkostnader räknas som oförutsägbara. En exakt gräns på en oskälig avgiftshöjning går dock inte att fastslå, det får göras en bedömning utifrån fall till fall.⁴⁹

Rätt till ersättning – 9 §. Då avtalet är ogiltigt eller om tillstånd från Bolagsverket saknas har förhandstecknaren rätt till ersättning. Köparen har då rätt att få tillbaka eventuellt inbetalat förskott jämte ränta.⁵⁰ Föreningen är även skyldig att ersätta kostnader för andra skador. Exempelvis skador som uppkommer genom ett ogiltigt förhandsavtal eller försenad upplåtelse. Mer detaljerat än så finns ej beskrivet i propositionen.⁵¹ Det är upp till domstol att pröva vad som ingår i annan skada, det skulle tänkas vara eventuella kostnader för olägenheter orsakade av föreningens försummelse.

2.3 Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, 1 kapitel 1 § BRL. Jämförelsevis med en ekonomisk förening som karakteriseras som ett kooperativ där medlemmarna är med och beslutar om den ekonomiska verksamheten. Bostadsrättsföreningar är en ekonomisk förening och regleras i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt BRL kapitel 2 och 9. Lagarna reglerar hur de får agera och skapar ramar för deras verksamhet. LEF gäller endast om det står angivet i BRL. Den ekonomiska föreningens syfte är att främja medlemmars ekonomiska intresse och bedrivs utan personligt ekonomiskt ansvar. En förening är en juridisk person efter att den registrerats hos Bolagsverket.⁵² Ur föreningsrättsliga principer har något som kallas för *likhetsprincipen* växt fram, det förekommer dock inte som skriven text i lag. Grundläggande uppfattningen om likhetsprincipen är att alla medlemmar ska behandlas lika. LEF 6 kapitel 38 § och 7 kapitel 42 § är liknande paragrafer. Ställföreträdare eller

⁴⁸ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 8 § avsnitt 01–03.

⁴⁹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 8 § avsnitt 01–03.

⁵⁰ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 9 §.

⁵¹ Prop. 1990/91:92 s 96.

⁵² Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 9 kapitel Inledning.

föreningen inte får ge enskilda medlemmar otillbörlig fördel eller nackdel, vilket i praktiken innebär likabehandling av alla föreningsmedlemmar.⁵³

2.3.1 Bestämmelser kring föreningen m.m. – kapitel 9 BRL

BRL 2 § hänvisar till LEF:s regler gällande bildandet (2 kapitel LEF) av en förening, den görs på liknande sätt som en ekonomisk förening. Vidare kan inte föreningen teckna juridiska handlingar innan den är registrerad hos Bolagsverket (2 kapitel 4 § LEF). Tidpunkten för bildande hänvisas till dagen för det konstituerande sammanträdet. Om föreningen tecknar avtal innan registreringen gäller följande: Om den ena avtalsparten vid avtalslutet inte kände till att föreningen inte var registrerad får den parten frånträda avtalet så länge föreningen inte har registrerats (2 kapitel 6 § LEF). Resterande paragrafer kapitel 9 reglerar hur föreningen ska fungera och vad de får och inte får göra. Det granskas inte vidare i denna uppsats.⁵⁴

2.4 Avtalslagen

En upplåtelse med bostadsrätt är en förmögenhetsrättslig transaktion som baseras på avtal, följaktligen tillämpas AvtL:s regler. Intressant för uppsatsen är oskälighetsregeln i 36 § AvtL. Avtalsrätten utgår från några huvudprinciper och teorier som är värt att ta upp: Var och en har rätten att fritt ingå avtal (*avtalsfrihet*) och skyldighet att infria avtalet (*avtalsbundenhet*). Alla har möjlighet att själva bestämma om de ska ingå avtal eller inte. Domstolarnas ansvar är att avgöra omfattningen av avtalets rättigheter och skyldigheter. Avtalsbundenheten ska följas men det finns undantag (*pacta non sunt semper servanda*), exempelvis vid förseningar. En annan princip som är värd att nämna är *lojalitetsprincipen* som innebär att avtalsparterna ska hjälpa varandra så långt det är möjligt. Motparterna ska även beakta varandras intressen och inte agera illojalt. Det finns alltså en förpliktelse att hjälpa motparten, exempelvis kan det handla om information och att underrätta motparten om betydelsefulla händelser så som avgiftshöjningar. AvtL har utgångspunkten att alla kan själva avgöra vad som är bäst för dem personligen, verkligheten kan dock se annorlunda ut och då kan vissa typer av konsumentskydd behövas. Teoretiskt kan konsumentskydd uppstå frivilligt från marknaden eftersom en välmående marknad borde efterfråga det.⁵⁵ Ett exempel på det är Trygg BRF, en certifiering som vuxit fram frivilligt av marknaden Trygg BRF beskrivs mer djupgående i avsnitt 3.3.

2.4.1 Oskäliga avtalsvillkor – 36 §

Paragrafen trädde i kraft 1976 via Generalklausulsutredningens betänkande: Generalklausul i förmögenhetsrätten och propositioner 1975/76:81 med förslag till ändring i AvtL. Lagen är i huvudsak inriktad på att pröva om ett visst avtalsvillkor är oskäligt.⁵⁶ Oskäliga avtalsvillkor kan jämkas eller åsidosättas helt. Hela avtalet kan även lämnas utan hänseende om det är skäligt, då blir hela överenskommelsen ogiltig.

⁵³ Tegelberg, L. 2016. ss. 35–36.

⁵⁴ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 9 kapitel 2 §.

⁵⁵ Ramberg, J. och Christina. 2016. ss. 29 - 40

⁵⁶ Norlén, A. 2004. s. 27.

Att jämka avtalsvillkor innebär att innehållet ändras. Domstolar prövar 36 § och bedömer om avtalsvillkor är oskäligen. Varje avtal är unikt och bedömning görs från fall till fall.⁵⁷ Vid införandet av generalklausulen lämnade lagrådet det öppna för domstolarna att skapa vägledande och principiella domar. Den 36 § har fått en övergripande ställning i AvtL och täcker ett brett område av avtal och har nästan ersatt övriga paragrafer i 3 kapitlet AvtL. Det anges även i propositionen att lagrummet i första hand ska tillämpas då en av avtalsparterna intar en underlägsen ställning.⁵⁸ Frågan om köpare av bostadsrätt har en underlägsen ställning eller om det räknas som ett rent affärsmässigt avtalsförhållande kan diskuteras beroende på åsikter och vilka åtgärder som vidtagits vid avtalsskrivningen. En fastighetsutvecklare kan exempelvis förmedla olika mycket information, vilket påverkar köparens ställning avtalsmässigt.

Villkor som anses vara oskäligen involverar ofta någon form av ensidighet eller ensamrätt över exempelvis ändringar i klausuler, prishöjningar eller tidsbestämmelser. Frågan om det råder ett affärsmässigt avtalsförhållande eller konsumentförhållande får en avgörande roll vid bedömningen om avtalsvillkor är oskäligen. Vid konsumentförhållande får lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållande tillämpning. Vid affärsmässiga förhållanden ses båda parter som medvetna risktagare och då tillämpas 36 § mer restriktivt. Propositionen till AvtL uttrycker dock att ett konsumentförhållande kan föreligga även utanför i fall som räknas upp i avtalsvillkorlagen (1994:1512). Exempel där AvtL är tillämpliga kan vara vid fastighetsköp då försäkring tecknas eller banklån tas. 36 § är en tvingande lagstiftning och kan inte avtalas bort.⁵⁹ Det synes troligt att köp av bostadsrätt skulle klassas som ett konsumentförhållande. Trots det får lagrummet sällan praktisk tillämpning. Skulle köp av bostadsrätt betraktas som konsumentförhållande finns det dock större möjligheter till det.⁶⁰ Regeringen menade i samband med införandet av BRL att den som tecknar förhandsavtal faktiskt anses vara en konsument.⁶¹

I rättsfallet RH 1997:116 lyftes frågan om ett villkor var oskäligt gällande ett förhandsavtal om upplåtelse för bostadsrätt. Föreningen hade skrivit en klausul som innebar att de skulle få behålla hela förskottsbeloppet för skadestånd ifall förhandsavtecknaren inte fullföljde avtalet. Eftersom föreningen inte kunde bevisa att de lidit skada ansågs villkoret vara oskäligt enligt 36 § AvtL.⁶²

Paragrafen har mött en del kritik för att vara oprecis och användningsområdet behöver ytterligare mer vägledning. Precisering av lagen behövs, inte minst bland tvister kring förhandsavtal och upplåtelseavtal.⁶³ Dessutom finns behov av att utreda om 36 § kan tillämpas restriktivt eller inte vid privaträttsliga avtalssituationer. Det står inte klart huruvida köpare kan tillämpa 36 § AvtL vid avtalstvister.

⁵⁷ Prop. 1975/76:81. Avsnitt: 36 §. Generalklausul om oskäligen avtalsvillkor. Avsnitt 5.

⁵⁸ Ibid avsnitt 5.

⁵⁹ Prop. 1975/76:81. Avsnitt 5., NJA 1988 s 230.

⁶⁰ RIR 2020:3. s 24.

⁶¹ Prop. 1990/91:92. s 91.

⁶² RH 1997:116.

⁶³ Norlén, A. 2004. s. 11.

2.5 Rättsfall och praxis

2.5.1 NJA 2013 s. 117

Byggstyrelsen hänsyn till framtida medlemmars intressen.

Högsta domstolens slutsats i domen är att bostadsrättsföreningar inte behöver bejaka intressen som rör framtida medlemmar. Domen innebär att styrelsen inte kan anklagas för skador som berör framtida medlemmar men beslutats tidigare av föreningen. HD:s slutsats är kontroversiell och skapar en osäkerhet samt en risk för köparna som utgör dem framtida medlemmar. Byggmästarföreningarna är tillfälligt ditsatta för att styra byggnadsprojekten under byggprojektet för att sedan överlämnas. Byggmästarföreningarna har då möjlighet att fatta beslut som gynnar dem ekonomiskt men som missgynnar dem framtida medlemmarnas intressen.⁶⁴ Det går inte att undkomma att framtida bostadsrättshavare är i ett underläge eftersom de inte har möjlighet att påverka ändringar som kan uppkomma på deras framtida bostadsrätt.

2.5.2 TR T 12886–18 – Försenat tillträde och upplåtelse

Försenad upplåtelse med 12 dagar samt försenat tillträde med 2 månader ansågs vara okej enligt Tingsrätten i Stockholm.

Domen handlar om försening av upplåtelse och tillträde av nyproducerade bostadsrätter i Stockholm. Oscar Properties var byggherre som inte färdigställde bostadsrätterna i tid. Det aktuella förhandsavtalet angav 3:e kvartalet 2017 som *preliminär tidpunkt för upplåtelse*. Först prövades ifall formkravet enligt 5 kapitel 3 § BRL om *beräknad tidpunkt för upplåtelse* var uppfyllt. Tingsrätten tolkade ordalydelsen och begreppet *beräknad tidpunkt* i domen. TR menade att ordet *beräknad* tyder på att det inte behöver vara en exakt tidsangivelse medan begreppet *tidpunkt* tyder på att det måste vara en exakt tidsangivelse. Min analys som snart färdig civilingenjör inom lantmäteri - fastighetsrätt är att en *beräkning* kan vara exakt men kan även vara oprecis (ett intervall). En tidpunkt däremot borde vara en bestämd punkt i tiden och tyder således inte på att ett intervall bör anges. I lagkommentarer till BRL anses ett intervall (kvartal) vara okej som tidsangivelse i ett förhandsavtal.⁶⁵ TR instämde i domen att ett kvartal är en rimlig tidsangivelse i ett förhandsavtal, de fastslog således att inget formfel förelåg i avtalet. Eftersom det är en TR dom leder det inte till någon vägledande slutsats.

Sedan prövades frågan om förseningen var oskälig eller inte. Upplåtelsen skulle ske under 3:e kvartalet i 2017, ett upplåtelseavtal erbjöds den 12 oktober 2017 men köparna ville inte längre fullfölja på grund av förseningen. TR använde sista datumet i 3:e kvartalet på 2017 (30:e september) som utgångspunkt vid beräkningen av längden på förseningen. Jag anser det rimligt eftersom en försening inte hade förelegat om upplåtelse skulle ske exempelvis 30:e september. Beräkningen resulterade i en 12 dagar försening för upplåtelsen. Rätten att frånträda förhandsavtal finns om upplåtelse inte erbjudits inom *skälig tid* för angivet datum i förhandsavtalet. TR ansåg att 12 dagar inte utgjorde en oskäligt lång försening.

⁶⁴ NJA 2013 s. 117.

⁶⁵ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel 3 §.

Enligt avtalet skulle även tillträde ägt rum 3:e kvartalet 2018 men blev försenat med 2 månader. Det prövas slutligen om förseningen var en grund för att häva avtalet. TR började med att konstatera att de avtalsrättsliga reglerna är tillämpliga. De nämnde även att en viss klausul som skulle frånta köparna rätten att häva avtalet inte var tillämplig. Det som gäller angående tillträdet är att det saknas regleringar i BRL. Det finns inga krav att tillträde ska ske samtidigt som upplåtelse men i nära anslutning. Parterna får fritt avtala om tillträdesdatum och Oscar Properties hade en klausul som sa att *tillträdesdatum senare ska anges i upplåtelseavtal*. Parterna ansågs vara överens om att tillträdesdatumet skulle anges i senare upplåtelseavtal. Eftersom tidsangivelsen var angivet som ett intervall i förhandsavtalet tolkades det som att båda parter förstod att tillträde skulle ske någon gång i det intervallet. Således förelåg en försening med 2 månader. TR bedömde slutligen om det var en oskälig försening. Eftersom bygget var en del i ett större byggnadsprojekt och pågått i flera år ansågs en 2 månader försening vara en liten avvikelse och således inte ett väsentligt avtalsbrott. De menade på att stora projekt är svårare att bedöma tidpunkter på.

Min åsikt angående rättsfallet är att eftersom företaget är mer teknisk sakkunnig borde det vara naturligt att de har bäst möjlighet att avgöra när bygget blir klart. Det borde därför vara BRF:en som tar ansvar gällande beräknad tidpunkt, de har möjlighet att lägga den längre fram om de anser att det är svårbedömt. Bedömningen är att tingsrätten gjorde en felbedömning, 2 månader är relativt lång tid att vänta på att få flytta in. Domen leder till osäkerhet och minskar tryggheten på marknaden för nyproducerade bostadsrätter även om Oscar Properties är nöjda kan det på lång sikt få större skador.

2.5.3 Tingsrätts dom 1893–18 – Försenat tillträde och upplåtelse

Försenat tillträde och upplåtelse med 6–10 veckor var oskäligt mot bostadsrättsförvärvaren

Rättsfallet handlar om ett försenat tillträde enligt angivet datum i förhandsavtal. Enligt avtalet var upplåtelse angivet 3 månader innan tillträde och tillträdet var angivet till december 2017. TR i domen ger förvärvaren fördel på så sätt att de utgår från att tillträdet skulle varit den första december 2017. Upplåtelsen var då alltså angiven till 1 september. Genom upplåtelseavtalet ändrade tillträdesdagen till februari 2018 och upplåtelsesdatum till 15 november 2017. Förseningen för upplåtelsen blev därmed 10 veckor. TR medger att en försening om 6 - 10 veckor är oskäligt lång. En viss friskrivningsklausul som skrevs in i upplåtelseavtalet var oskäligt enligt 36 § AvtL. Föreningen försökte skriva in en klausul som gjorde det omöjligt att kräva avgifter eller häva köpet på grund av förseningar som skulle uppkomma.

TR gav i domen mer fördel till förvärvaren jämfört med i T 12886–18 ovan. Exempelvis vid beräkningen av förseningen och bedömningen om tiden för förseningen var att anse för lång. 6 veckor försening var alltså oskäligt.

3 Nyproducerade bostadsrätter

3.1 Problematik och aktualitet

En del köpare anser att de har hamnat i en dålig situation när de har bundit sig till ett förhandsavtal men sedan ångrat sig. Förhandsavtalen avtalas innan byggnaden är färdig, vanligtvis mellan 6 – 24 månader före tillträdet. Mycket kan hända under tiden från att förhandsavtalet ingåtts fram till tillträdet. Orsaker till att en köpare ångrar sig kan vara många, sjunkande bostadspriser, personlig konkurs, hälsoaspekter, ändringar i byggskedet eller stigande årsavgifter. Rättsläget är oklart och har hittills inte prövats av HD eller HovR än. Det råder alltså en osäkerhet gällande förhandsavtalen och upplåtelseavtalen. Det finns en hel del missnöjda kunder som bundit sig till förhandsavtal.⁶⁶

Problematiken är speciellt aktuell eftersom bostadsmarknaden är i förändring just nu, som nämnts tidigare avsnitt. Bostadsmarknaden är mer osäker nu än för ca 5 år sedan. Enligt en ny artikel från Göteborgs Posten förväntas bopriserna minska på grund av Corona-utbrottet som råder. 42% av hushållen förväntar fallande priser i april, jämfört med mars då samma siffra var på 8%. Andelen som tror på stigande priser gick från 55% till 22%, enligt SEB:s Boprisindikator.⁶⁷ Dock dras inte allt för stora slutsatser av snabba nedgångar under en kort tid. Den aktuella situationen påverkar bostadsmarknaden och inte minst förhandsavtalen, då färre vågar teckna förhandsavtal. Då marknaden är på uppgång och förväntningarna mer positiva finns inte lika stort incitament för köpare att häva förhandsavtalen. En del bostadsrättsjurister hävdar att många förhandsavtal ute på marknaden är ogiltiga på grund av att formkravet inte är uppfyllt. Ingrid Ugglå som arbetar med juridiska frågor gällande fastighetsrätt hävdar att en del skriver sina preliminära tidpunkter i förhandsavtalen med för stora intervall (två kvartals intervaller) och avtalen blir då ogiltiga. Några få avtal anger årlånga tidsintervall, vilket definitivt är ogiltigt. Flertalet privatpersoner sitter just nu med bindande förhandsavtal som vissa har möjlighet att hoppa av. Effekterna kan i sådant fall ses på bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.⁶⁸ Många köp på nyproduktionsmarknaden i Stockholm är spekulationsköp, vilket innebär att köparna undersöker möjligheten att häva avtalen vid prisnedgång. Enligt Marcus Ohlson VD vid Notar Nyproduktion är tre fjärdedelar spekulationsköp på Stockholmsmarknaden.⁶⁹ Den siffran kan vara något högt angivet, men visar ändå på att många köper bostadsrätter i rena vinstsyften, villaköp är ofta annorlunda och mer långsiktiga investeringar. Med ovan sagda finns anledning att analysera närmare på avtalsstrukturen och om det föreligger speciella riskfaktorer, se avsnitt 5.

⁶⁶ Lönnroth, V. 2019.

⁶⁷ Oscarsson, C. 2020.

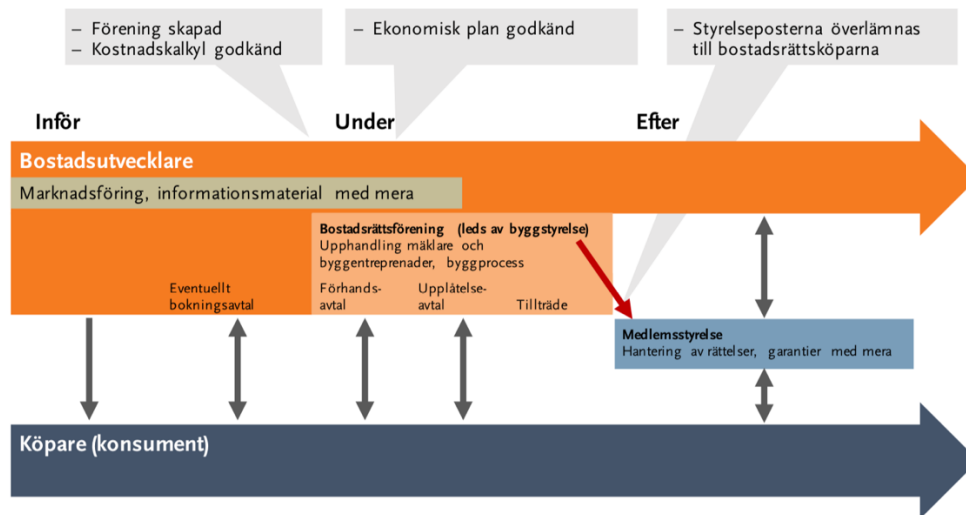
⁶⁸ Hellekant, J. 2018.

⁶⁹ Hellekant, J. 2018. a.

3.2 Bygga bostadsrätter process

Bostadsrätter tar generellt sätt lång tid att bygga, ofta flera år, vilket beror på processen. Nedan i figur 1 illustreras processen på en tidslinje.

Figur 1 Schematisk bild över köpprocessen i nyproducerade bostadsrätter.



Källa: Riksrevisionens sammanställning
Figur 1. Processen för bostadsrättsbyggande

Fastighetsutvecklaren eller bolaget som ska bygga gör ofta en marknadsundersökning initialt för att se om det finns intresse för projektet. Nästa steg är att införskaffa mark för att bygga på, det görs antingen via köp av äganderätt eller nyttjanderätt. När kommunen äger marken och den ska innefattas av detaljplan kan det upprättas ett markanvisningsavtal mellan kommun och byggherre. Markanvisningsavtalet ger en byggherre ensamrätt att under en viss tid och villkor att förhandla med kommunen gällande markområdet som ska detaljplanläggas. Om marken ligger inom detaljplanlagt område upprättas ofta även ett exploateringsavtal med kommunen. Syftet med exploateringsavtal är att säkerställa att byggherren följer Plan och Bygglagens (2010:900) riktlinjer och uppfyller detaljplanens syfte. Exempelvis är det viktigt att vägar och allmänna platser får utrymme att konstrueras utöver byggherrens egen bebyggelse.⁷⁰ Efter marken är säkrad och tillstånden klara kan en byggmästarförening (BRF) bildas. Bygglov och lantmäteriarenden bör även sökas i tidigt skede för att effektivisera processen.⁷¹

Föreningen ska ta fram en kostnadskalkyl där de ekonomiska förutsättningarna för projektet redovisas, även stadgarna i föreningen antas. När kostnadskalkylen är klar och registrerad kan föreningen nu teckna bindande förhandsavtal med köpare. Förhandsavtalen indikerar att en viss mängd av lägenheterna kommer bli sålda och kan användas för att få lån hos banken. Föreningen eller fastighetsutvecklaren anställer

⁷⁰ Boverket 2015.

⁷¹ RIR 2020:3. ss. 20-21.

externa eller interna byggföretag, som de tecknar entreprenadavtal med. Innan upplåtelseavtal kan upprättas måste föreningen ta fram en ekonomisk plan. Därefter kan parterna som skrivit förhandsavtalen teckna sig för upplåtelseavtalet och även nya köpare kan komma in i detta skede och teckna upplåtelseavtal om byggprojektet inte är slutsålt. Innan inflytt krävs att slutbesiktning blivit godkänd och sedan slutbesked erhållits av den lokala byggnadsnämnden. Sedan kan tillträde ske efter avtalat datum ⁷²

Fastighetsutvecklarna väljer ut personer inom koncernen som blir medlemmar i byggmästarföreningarna, fram tills upplåtelseavtalen skrivs, då antas nya medlemmar. Fastighetsutvecklarna har alltså inflytande över byggprocessen fram tills bygget står klart, byggändringar och andra beslut fattas genom föreningen. Enligt rättsfall NJA 2013 s 117 behöver inte föreningen ta hänsyn till framtida medlemmars intresse. Vanligtvis är det bestämt innan bygget startar hur lägenheterna och huset ska utformas och eventuella tillval är gjorda av köparna. ⁷³

3.2.1 Finansiera bostadsrättsprojekt och riskaspekter

Fastighetsutvecklarna har olika möjligheter att genomföra sina bostadsprojekt på. Beroende på vilken företagsstruktur som används och tillgången på eget kapital (EK) inom företaget/koncernen tillämpas olika metoder. Metod och finansiering har en effekt på hur avtalen utformas. I början av 1990-talet såg finansieringen annorlunda ut, BRF:ar kunde då finansiera över 90 % av byggkostnaderna med hjälp av statligt subventionerade lån. ⁷⁴ Det var alltså staten som tog risken för räntan genom räntebidrag. ⁷⁵ Det betyder att köparna betalade betydligt lägre insatser men med högre avgifter. Föreningen hade högre kapitalkostnader eftersom större delen av byggprojekten var finansierade via lån. Men runt 1990-talet genomfördes en omorganisation då politiker ansåg att statens ansvar var för riskfyllt. ⁷⁶ De subventionerade lånen togs bort och risken fördelades på aktörerna på marknaden istället (fastighetsutvecklarna och byggbolagen). Idag finansieras bostadsrätterna med de privata köparnas insatser till större del, ca 75% av byggkostnaden. ⁷⁷ Risken för stigande räntor och marknadsnedgångar är därmed till större del fördelad på de privata köparna och fastighetsutvecklarna jämfört med innan 1990-talet då staten tog ett större ansvar. Nuvarande system har lett till att förhandsavtal och upplåtelseavtal används och att fastighetsutvecklarna och köparna själva får reglera risken genom avtalsstruktur och olika typer av klausuler.

Det bör nämnas att alla risker kopplade till ett bostadsprojekt inte beror på avtalsstrukturen och kan därför inte minskas utan bara fördelas mellan avtalsparterna. Risker som beror på externa aktörer eller faktorer som inte går att påverka kan fördelas mellan parterna. Riskerna som beror på avtalsstrukturen och formuleringarna kan

⁷² RIR 2020:3. ss. 20–21.

⁷³ Ibid. ss. 24 – 25.

⁷⁴ SOU 2017:108 *Lån och garantier för fler bostäder*. s. 239.

⁷⁵ SOU 1999:72 *Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner - bostadsrättsföreningar och egnahem*. s. 48.

⁷⁶ SOU 2017:108 s. 242.

⁷⁷ RIR 2020:3 s. 22.

omfördelas och inte heller minskas. Om risken ska minskas kan det ske genom en ökad tydlighet, exempelvis nya regler eller förtydligande rättsfall från HD. En risk kan minskas om ett förtydligande av något oklart görs, exempelvis att lagstiftaren bestämmer tidsangivelser som är lagliga. Annars kan risken/otydligheten bara fördelas.

I samtal med fastighetsutvecklare Henrik Ekeblad på Ekeblad Bostad har följande diskuterats: Fastighetsutvecklarnas stora utmaning är att få kapital till sina investeringar. Bankerna kräver ibland att 60–70% av lägenheterna är sålda (60–70% täckningsgrad) för att få lånelöfte till projekten. Idag kan det vara svårt att nå den täckningsgraden och det resulterar i att fastighetsutvecklarna får investera projekten genom eget kapital istället. Då är det de själva som bär den ekonomiska risken istället för bankerna och köparna. Det kan handla om ökade kostnader under byggprocessen som fastighetsutvecklaren får stå för. Ett exempel är oväntade fyndigheter i marken som kan påträffas vid geotekniska undersökningar. Är det mer berggrund i marken än vad som räknats med i kostnadskalkylen måste mer utförligare sprängarbeten utföras. För mindre bolag kan det vara svårt att komma in på bostadsmarknaden då de inte har lika mycket EK som de stora bolagen. Konsekvensen blir att konkurrensen minskar bland fastighetsutvecklare på bostadsmarknaden och det byggs mindre bostäder.⁷⁸ Om det byggs mindre resulterar det i att bostäderna blir dyrare och de som inte har råd att köpa måste flytta in i hyreslägenheter istället, vilket inte är positivt för bostadssituationen i Sverige. Frågan är om det nuvarande systemet är det mest effektiva för att bygga mycket bostäder, eftersom vissa projekt inte går att genomföra på grund av att bankerna inte kan ta mer risk. Går det att utreda kommuners bostadsförsörjningsansvar mer, har vi det mest effektiva systemet för att tillgodose bostäder åt alla? En hänvisning till vidarestudier inom ämnet behövs.

3.2.2 Vem bär ansvar?

Ansvar och risk fördelas på parterna beroende på vilket stadie ett bostadsprojekt är i. Mycket kan hända från tidpunkten då förhandsavtal tecknades fram till tillträde till lägenheten. Priserna på bostadsmarknaden kan sjunka, köparen kan förlora sitt lånelöfte från banken på grund av ekonomiska motgångar. Inte förrän lån har garanterats för upplåtelse vet köparen och säljaren om affären kan fullbordas. Det är köparens ansvar att se till att lånelöftet hos banken fullbordas. Det råder alltså för köparen en osäkerhet/risk fram till tillträde. Fastighetsutvecklarna har ansvar för att byggnationen blir klar i tid och att möta köparens förväntningar. Fram tills att nya medlemmar tas in i bostadsrättsföreningen är det fastighetsutvecklarens representanter som styr över bostadshusets utformning och drift. Efter en viss tid är målet att lämna över förvaltningen av föreningen helt till de nya boende så att fastighetsutvecklaren kan överlämna projektet.⁷⁹

Mäklare har ansvar gentemot köparen och säljaren att agera enligt god mäklarsed. Det är viktigt att mäklarna är helt opartiska och endast agerar mellanhand. En viktig uppgift som mäklarens har är att förmedla information om objektet vilket leder in till nästa

⁷⁸ Henrik Ekeblad, fastighetsutvecklare Ekeblad Bostad, telefonsamtal 26 februari 2020.

⁷⁹ RIR 2020:3. s. 36.

avsnitt.⁸⁰ Det är viktigt att mäklaren förstår skillnaden på överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätt för att kunna förmedla korrekt information till köparen. Mäklaren bör förklara de ingående rättsverkningarna av förhandsavtalet och upplåtelseavtalet. Utöver det är mäklaren skyldig att erbjuda en boendekostnadskalkyl enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) 18 § samt att leverera den ekonomiska planen. Köparen har rätt till en objektsbeskrivning, exempelvis att det inte går att pantsätta nyproduktion eftersom den ännu inte är skapad. Uppgifter om bostadsrättsföreningens namn, lägenhetsnummer samt avgifter som kommer tas ut såsom årsavgift, insats och eventuell upplåtelseavgift. Mäklaren måste alltså anpassa arbetet till att det är en upplåtelse och inte ett vanligt köpobjekt. Informationen som behövs speciellt vid nyproduktion är: uppgift om ansvarig bostadsproducent och kontaktperson, uppgift om byggmästareföreningen, planförhållanden, tidpunkt för tillträde, info om medlemskap i föreningen, köparens rättigheter och skyldigheter till föreningen, BRF ekonomi och förutsättningar. Det är alltså ett relativt långtgående ansvar som mäklaren har vid försäljning av nyproduktion vilket är viktigt för att skapa en trygg affär.⁸¹

3.3 Informationssituationen

Branschaktiva aktörer har god kunskap om regler och priser på bostadsmarknaden jämfört med gängse köpare. Det kan vara svårt för privatpersoner att sätta sig in i komplexa processer med klausuler och avtal. Det är därför viktigt att mäklare och fastighetsutvecklare jobbar med att förmedla tydlig information till köparen, för att skapa en så jämlig situation som möjligt. Informationen som borde förmedlas är köpets risker, utgångspunkter och lämpliga villkor för genomförandet. Riskerna går inte att eliminera genom information men kan skapa en medvetenhet hos köparen som gör det möjligt att göra ett mer medvetet val. Exempel på information kan vara mer ingående förklarat vad det innebär att skriva på ett förhandsavtal, hur en eventuell hävning går till och vad bundenheten innebär. Dessutom bör eventuella konsekvenser vid avtalsbrott eller prissänkningar på bostadsmarknaden finnas med. Bostadsrättsföreningens ekonomi bör även klargöras och förtydligas, varför det ibland kan bli avgiftshöjningar och vad dess påföljder kan vara. Det ska nämnas att köparen inte är utan information idag, vanligtvis använder fastighetsutvecklarna och mäklarna: bofaktablad, säljmaterial, tekniska beskrivningar, materialbeskrivningar, kostnadskalkyler, ekonomiska planer och annan muntlig information samt information på fastighetsutvecklarnas webbplatser. Det räcker kanske inte att ange att ett förhandsavtal är bindande, för köparen förstår inte fullt ut vad bundenheten innebär. Det framgår inte i vilket skede som det finns möjlighet att häva eller frångå ett förhandsavtal. Vissa fastighetsutvecklare erbjuder dock avbokningsskydd som ger möjlighet till mildare konsekvenser då köparen ångrar sig.⁸² Avbokningsskydd är användbart om syftet är att minska risken för köparen och kan bidra till att fler vågar teckna förhandsavtal.

⁸⁰ Fastighetsmäklarinspektionen 2019.

⁸¹ Tegelberg, L. 2016. ss. 215–216.

⁸² RIR 2020:3. ss. 46–47.

Köparen får tillgång till kostnads kalkylen men får själv tolka innebörden. Det kan ibland vara svårt att avgöra hur stabil en bostadsrättsförenings ekonomi är nu och i framtiden. Syftet med kostnads kalkyler är dock inte att det skulle användas som tolkningsunderlag utan köparen och fastighetsutvecklaren ska kunna lita på att intygsgivarnas gör en korrekt bedömning.⁸³

3.3.1 Trygg BRF – en kvalitetsmärkning från marknaden

Trygg BRF är en organisation som bildades 2018 som har till syfte att bidra till en sund konkurrens med lika villkor för fastighetsutvecklarna samt öka tryggheten för köparna. Trygg BRF menar att om kunderna är mer välinformerade och medvetna har bostadsmarknaden bättre förutsättningar att vara välfungerande. En tryggare marknad är bättre för samtliga inblandade aktörer, köparna, fastighetsutvecklarna, bankerna och samhället. Stora aktörerna på marknaden⁸⁴ och andra fastighetsutvecklare värnar om upplåtelseformen bostadsrätt med bostadsrättsförening på ett långsiktigt perspektiv. Syftet med certifieringen Trygg BRF är att upprätthålla ett rättvist och hälsosamt sätt att sälja och köpa bostadsrätter. Målet är att eftersträva en större tydlighet inom det juridiska, tekniska och finansiella aspekterna vid bostadsrättsupplåtelse. Trygg BRF fungerar som en kvalitetsmärkning där företagen tar ansvar att redovisa nyckeltal och obligatoriska uppgifter för bostadsrättsföreningar. Ökad transparens hos föreningen gör det enklare för kunden att skapa en bild om föreningens ekonomiska status. Då företag och kunder får konkurrera på lika villkor förbättras bostadsmarknadens funktionalitet enligt Trygg BRF.⁸⁵ Något som bör nämnas är att alla företag inte tillämpar certifieringen, skulle det vara mer effektivt att reglera det i lag? Att det råder ett informationsövertag verkar de flesta vara eniga om, vilka arbetsmetoder som tillämpas är dock upp till varje företag att besluta om.

Nästa avsnitt handlar om förhandsavtal och upplåtelseavtal och en del generella riktlinjer som används vid konstruktion av avtal.

⁸³ Prop. 2002/03:12. *Olika bostadsrättsfrågor*. ss. 31 – 33.

⁸⁴ Initiativtagare till Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige är JM AB, Veidekke Eiendom AB, Skanska AB, Peab Bostad AB, BESQAB AB, OBOS Sverige AB och Bostadsrättsföreningarna.

⁸⁵ Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige 2019. a och b.

4 Avtalen

4.1 Förhandsavtalet

Förhandsavtal är en överenskommelse om framtida upplåtelse av bostadsrätt mellan en bostadsrättsförening och en eller flera köpare (förvärvare). Avtalet binder föreningen att upplåta lägenhet med bostadsrätt vid en *beräknad tidpunkt* och förvärvaren blir bunden att köpa bostadsrätten. Föreningen blir även skyldig att bevilja medlemskap till köparen innan upplåtelsen. Genom förhandsavtalen, tillsammans med ett tillstånd från Bolagsverket, kan fastighetsutvecklarna ta emot förskottsbelopp. Förskottsbeloppen och lån från banken utgör det kapital som nyttjas till bostadsprojektet.⁸⁶ Följande formkrav måste vara uppfyllt för att förhandsavtalet ska vara giltigt:⁸⁷

- Skriftlighet
- Parternas namn
- Den lägenhet som avses upplåtas (lägenhetsnummer)
- Beräknad tidpunkt för upplåtelsen
- Avgifterna för upplåtelsen
- Förskottsbelopp (om det lämnas)

Tidigare var förhandsavtal förbjudna enligt lag, det var på grund av att de boende ofta blev uteslutna för länge från bostadsrättsföreningarna. Det kunde dröja en tid efter tillträde innan de boende kunde delta i föreningsbeslut och de saknade dessutom insyn i förvaltningen.⁸⁸

Det finns inget tvång att använda förhandsavtal, om förutsättningarna är uppfyllda kan upplåtelseavtal skrivas direkt.⁸⁹ Det behövs inga tillstånd för att upprätta förhandsavtal, bara om föreningen vill ta ut förskottsbelopp på insatsen, då krävs tillstånd från Bolagsverket.⁹⁰ Förutsättningar för att kunna ingå förhandsavtal är att en kostnads kalkyl har upprättats samt att säkerhet har ställts för de lämnade förskotten. Nuförtiden används förhandsavtal flitigt vid nyproduktion av bostadsrätter. Ibland upprättas de innan detaljplan eller bygglov vunnit laga kraft, vilket i vissa fall har skapat förseningar och tvister.⁹¹

⁸⁶ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel avsnitt 01 inledning.

⁸⁷ Se avsnitt 2.2.5.

⁸⁸ Prop. 1990/91:92. s. 84. Se även avsnitt 2.1.2 varför förhandsavtal återinfördes.

⁸⁹ Se mer i avsnitt 2.2.5.

⁹⁰ Tegelberg, L. 2016. ss. 225 - 228.

⁹¹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 5 kapitel.

4.1.1 Frånträda förhandsavtal?

Eftersom förhandsavtalet är bindande måste det föreligga ett avtalsbrott för att ha möjlighet att frånträda avtalet utan konsekvenser. Ett avtalsbrott kan bli kostsamt för båda berörda parter. Det finns tre undantag då det är möjligt att frånträda förhandsavtalet lagligt enligt 5 kapitel 8 § BRL (Försenad upplåtelse/tillträde eller väsentligt höjd årsavgift), se avsnitt 2.2.5.⁹² Enligt propositionen till 1991 års BRL ska upplåtelse komma till stånd i nära anslutning till den angivna tidpunkten i avtalet. Uttrycket *skälig tid* ska tolkas restriktivt.⁹³

Utifrån de tingsrättsdomar som finns presenterade i arbetet har det hittills indikerat att tidsintervall som gäller är: 6 – 10 veckor var en oskälig försening men i ett annat fall var 8 veckor inte oskäligt. Det beror till viss del att det är olika omständigheter, men vid studie av fallet på 8 veckors försening var anledningar enligt min åsikt svaga. Se kapitel 2.5 för fördjupning av rättsfallen. Det går alltså inte riktigt uttyda en tydlig tidsgräns för vad som räknas som en oskälig försening, eftersom TR inte är prejudicerande och dessutom ger olika budskap.

4.2 Upplåtelseavtalet

Upplåtelseavtalet har andra förutsättningar än förhandsavtalet eftersom det skrivs närmre in på tillträdesdatumet.⁹⁴ Det är en rättshandling där en BRF upplåter en lägenhet med bostadsrätt till en medlem för första gången. Eftersom det inte är en överlåtelse av något är det inte ett derivativt fäng.⁹⁵ Upplåtelse syftar på tillkomsten av en begränsad nyttjanderätt men kategoriseras ändå som ett av de traditionella fången, av rent praktiska skäl. Samtidigt som avtalet upprättas skapas bundenhet och i rättslig mening rättigheten (bostadsrätten). Upplåtelsen kan överlåtas (överlåtelse) till andra efter att den skapats.⁹⁶

Upplåtelseavtalet som sådant har ingen egen rättslig status, det nämns bara på ett ställe i lagen som en underrubrik i kapitlet om upplåtelse i BRL 4 kapitel 5§. Det finns alltså ingen direkt rättslig konsekvens av att det är just ett upplåtelseavtal utan ses som ett allmänt avtal med det exklusiva syftet att upplåta bostadsrätt. Vid en juridisk tolkning får alltså termen upplåtelse tolkas avskilt från avtal. Generella avtalsbestämmelser tillämpas för att tolka vad som är tillåtet att ha med och inte.⁹⁷ Upplåtelseavtalet har inte något krav på underskrift vilket kan tyckas märkligt men det kan finnas andra omständigheter som gör ett avtal giltigt ändå. Exempelvis om föreningen har antagit medlem som betalt in tillträdesbelopp eller annat ekonomiskt bidrag vilket även har bekräftats i praxis.⁹⁸ Upplåtelseavtalet kan reglera ansvar när det kommer till

⁹² Konsumentverket 2019.

⁹³ Prop. 1990/91:92 s. 187.

⁹⁴ Tegelberg, L. 2016. s. 218.

⁹⁵ Allt om juridik 2014.

⁹⁶ Se BRL 1 kapitel 4 § och 6 kapitel.

⁹⁷ Björkdahl P, E. 2019. ss. 37 – 45.

⁹⁸ RH 2005:11 I och II.

reparation, underhåll och installationer av lägenhetshuset eftersom det råder avtalsfrihet.⁹⁹ Det finns formkrav för hur ett upplåtelseavtal ska se ut i BRL 4 kapitel 5 §. Avtalet ska ske skriftligen med informationen: parternas namn, vilken lägenhet, belopp (insats, årsavgift och eventuellt upplåtelseavgift).

Vissa förutsättningar måste vara uppfyllda innan ett bindande och giltigt upplåtelseavtal kan upprättas. Huvudregeln är att alla kostnader måste vara kända, men det är ofta svårt vid nyproduktion då verkliga kostnader blir känt då allt står färdigt. Undantag får göras från kravet på kända kostnader i vissa avseenden. Bolagsverket kan godkänna att upplåtelse kan ske även om alla kostnader inte är kända. Första steget är en registrerad ekonomisk plan och sedan att föreningen har ställt en säkerhet till Bolagsverket för eventuella återbetalningar av insatser och upplåtelseavgifter. Efter det kan Bolagsverket lämna tillstånd för att upplåtelse får ske. Upplåtelseavtal som står i strid med ovan nämnda villkor resulterar i att avtalet blir ogiltigt, då det inte uppfyller formkraven i BRL 4 kapitel 7 §.¹⁰⁰

4.2.1 Frånträda upplåtelseavtal?

Om inte alla förutsättningar är uppfyllda för att upprätta ett upplåtelseavtal blir avtalet ogiltigförklarat och kan därmed frångås lagligt. Skulle förhållandena ändras från förhandsavtalet till upplåtelseavtalet råder *ändrade förhållanden* och eftersom båda parter är bundna av förhandsavtalet måste de i sådant fall komma överens om ändringen. Ingen kan ensidigt binda den andra parten att exempelvis ändra datum för tillträde i upplåtelseavtalet. Köparen är då inte tvungen att skriva på ett sådant avtal (efter en ändring). Får förvärvaren inte tillträda i tid har han eller hon rätt till reducerad årsavgift och rätt att häva om inflytt inte har skett.¹⁰¹

En fråga är om det är möjligt att upplåta en bostadsrätt för en bostadslägenhet som inte är färdigbyggd. Det finns nämligen några bolag som har försökt rädda en försening genom att upprätta en upplåtelse fastän bygget inte står klart.¹⁰² Det skulle kunna jämföras med att någon upplåter en nyttjanderätt för ett hus som inte finns, vilket är ologiskt. Det skulle förmodligen föreligga ytterligare risker, vad händer om fel inträffar?

4.3 Utformning av avtal, generellt

Ett avtal är en rättshandling (ett dokument som har rättslig effekt) som noggrant behöver utformas. Vissa väsentliga uppgifter måste finnas med för att ett avtal ska anses uppkommit, med utgångspunkt i vilken avtalstyp det gäller. Några viktiga funktioner som avtal har är att ange vilka parterna är, binda parterna samt att reglera deras förpliktelser gentemot varandra. I ett avtal råder ofta någon slags samverkan mellan parterna, förhandlingen kan vara utmanande att få till på ett helt tillfredställande sätt.

⁹⁹ Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. 2019. 4 kapitel 5 §.

¹⁰⁰ Tegelberg, L. 2016 ss. 223–224.

¹⁰¹ Juridiktillalla 2019.

¹⁰² Wahlberg, S. 2018.

Den ena parten kan ibland försöka skjuta balansen för egen vinning, risken fördelas.¹⁰³ Vid utformning av avtal finns det många faktorer att ta hänsyn till, eftersom avtalen reglerar något värdefullt. Avtal utgör en viktig del i processen och mycket fokus bör läggas vid kvalitetssäkring av dem. För att undvika dubbelarbete används ofta avtalsmallar där vissa delar anpassas efter specifika förutsättningar i just den affären. Mallar säkerställer att kvalitén är oförändrad och sparar tid. Tidspress kan vara en orsak till slarviga och otydliga avtal.¹⁰⁴ Det svårt att säga exakt hur utformning av ett avtal ska se ut men det finns vissa generella riktlinjer att utgå ifrån som beror på omständigheterna i det specifika fallet. I följande avsnitt beskrivs hur avtalen kan se ut och vad som är viktigt att tänka på vid avtalskrivning.¹⁰⁵

4.3.1 Att skriva avtal

Standardavtal används flitigt inom företagen som utvecklar och bygger bostadsrätter. Kunderna är många och det skulle vara för tidskrävande att skapa nya individuella avtal för varje ny kund. Dock utesluter inte det att förhandling sker mellan kunderna och fastighetsutvecklaren. Standardavtal ger möjlighet att förebygga rättsosäkerhet där det saknas tydlig praxis att utgå från. Branschanpassade avtal med klausuler som är praktiska kan utvecklas för just den typen av avtal. Målet är att skapa en förutsebarhet och minimera transaktionskostnader inom försäljning av bostadsrätter. Ofta utnyttjas avtalsfriheten så långt det är möjligt och risken kan fördelas mellan båda parterna beroende på situationen. Det finns dock en problematik i och med att det är den starkare avtalsparten som upprättar standardavtalen. Ibland nyttjas deras ställning för att skapa en eventuellt ensidigt gynnsam riskfördelning. Vid avtalsfrihet har branschen ibland själv utvecklat normer inom avtalen vilket föranleder speciella risker då standardavtalen ibland ensidigt speglar företagets egna intressen. Främst föreligger risk för köparna men även mindre företag kan drabbas av standardavtalens utformning som har mindre förhandlingsutrymme.¹⁰⁶

Vid avtalskrivning är det viktigt att texten följer det svenska språkets skrivregler och grammatik, något som kan få stora konsekvenser vid avtalstolkning om de inte följs. Texten bör följa det ändamål den ska tjäna med lättlästa meningar och en tilltalande design.¹⁰⁷

Strukturen på avtal är beroende på längden, korta och långa avtal behöver ha olika disposition.¹⁰⁸ Korta avtal är mer överskådliga, medan långa avtal behöver en mer detaljerad framställning av strukturen, genom innehållsförteckningar och hänvisningar. Följande disposition kan ses som en generell skelettstruktur för avtal:

¹⁰³ Thoresson, C. Thore. 1994. ss. 11–12.

¹⁰⁴ Digitala avtal. 2020.

¹⁰⁵ Formkrav u.å. *Avtalets struktur*.

¹⁰⁶ Bernitz, U. 2008. ss. 15–26.

¹⁰⁷ Formkrav u.å. *Skrivregler*.

¹⁰⁸ Ett långt avtal räknas som ett på mer än 5 sidor, exklusive försättsblad, innehållsförteckning, bilagor m.m. Detta är inget vetenskapligt utan en uppfattning från formkrav.se med lång erfarenhet med avtal.

1. Försättsblad

2. Innehållsförteckning

Avtalets disposition, tillämpas vid långa avtal.

3. Förteckning över bilagor

Lista över bilagor som hänvisas till i avtalet, används om det finns många bilagor och avtalet är långt.

4. Förteckning av avtalets parter

Lista på parter som ska ingå i avtalet.

5. Definitioner

Syftet med avsnittet är att underlätta för alla involverade parter, men speciellt för dem med mindre kunskap om juridiska eller branschrelaterade begrepp. Om avtalet är korta kan definitioner läggas in direkt i avtalstexten. Det får bara finnas en definition per begrepp. Definiera inte sådant som tydligt framgår av lagtext. Undvik cirkelresonemang i definitionerna, exempelvis bör inte det definierade ordet eller begreppet finnas med i själva definitionen. Det kan finnas en poäng i att definiera personer, exempelvis vissa långa företagsnamn kan förkortas.¹⁰⁹ Eftersom tydlighet är syftet bör det eftersträvas i definitionsavsnittet.

6. Avtalstext

I avsnittet kommer själva klausulerna/formuleringarna, helst uppdelade i underrubriker efter kategori. Här kan även en bakgrundstext återges i kronologisk ordning. Standardiserade bestämmelser om lagval, tvistelösning, meddelande, sekretess m.m. placeras ofta längst bak i avtalstexten.¹¹⁰

7. Undertecknande

Del där parternas signaturer anges med namnförtydligande och ofta tillhörande datum.

8. Bilagor

Bilagor är ett hjälpmedel för att bryta ut väsentliga delar som avgränsar tydligt, exempelvis en teknisk beskrivning. Det är viktigt att vara tydlig med vilken koppling bilagan har till avtalet. En mening som hänvisar till bilagan är bra, exempelvis ”lägenhet nr 1 utformas enligt bilaga A”. Det händer att bilagor endast hänvisas till i innehållsförteckningen vilket försvårar tolkningen. Ett tydligt sätt att beteckna bilagor är med bokstäver A, B, C och så fortsättningsvis.¹¹¹

¹⁰⁹ Formkrav u.å. *Definitioner*.

¹¹⁰ Formkrav u.å. *Avtalets struktur*

¹¹¹ Formkrav u.å.

5 Undersökningen, en riskanalys

I avsnittet redovisas själva undersökningen och riskanalysen. Fyra förhandsavtal och fyra upplåtelseavtal analyseras. Avtalen är inhämtade från olika kontakter inom fastighetsbranschen. Undersökningens syfte är förmedla en bild över hur avtalen kan se ut i verkligheten och deras riskfördelning. Det bör noteras att det är totalt åtta avtal vilket inte speglar en fullständig bild över hur alla förhands- och upplåtelseavtal kan se ut, en sådan undersökning hade varit allt för omfattande. Intressanta klausuler och formuleringar väljs ut som jag tycker är särskilt intressanta och undersöks mer ingående. Undersökningen grundas på avtalsrättens principer och aktuella lagrum tidigare beskrivna i uppsatsen. Som huvudregel är den som tecknar avtal bunden till det. Det finns goda skäl att se till att avtalen är utformade så att de inte orsakar kostsamma överraskningar. Företag bör göra avtalsgranskning och riskanalyser på alla avtal som rör deras organisation.¹¹²

Risk definieras som chansen att en händelse inträffar multiplicerat med kostnaden. Det föreligger i princip alltid en privatekonomisk risk för köparen och en företagsekonomisk risk för bolaget. Tvister som når domstolsärenden handlar i slutändan ofta om monetära värden, såsom vem som får betala skadestånd och rättegångskostnader. I uppsatsen ligger fokus på den risk som är kopplad till avtalsstrukturen i förhandsavtal och upplåtelseavtal. Hur riskbedömningen görs beskrivs i avsnitt 5.1 nedan.

5.1 Riskanalysen och avtalstolkningen

I avsnittet beskrivs mer ingående hur riskanalysen genomförs och vilka teoretiska utgångspunkter som tillämpas. I riskanalysen ingår det att tolka avtalen och bedöma hur stora risker vissa typer av formuleringar/klausuler utgör.¹¹³ Vid bedömning av olika typer av avtalsklausuler och formuleringar är det viktigt att ta hänsyn till olika bakomliggande faktorer: Exempelvis vad parterna antagit i avtalet, förhållanden under avtalsskrivningen, avtalets syfte och ändamål. Ordalydelsen i avtalen är grundläggande vid avtalstolkning för att komma fram till vad parterna syftade på.¹¹⁴ Det antas att ordalydelsen är parternas gemensamma vilja så länge inte någon hävdar motsatsen.¹¹⁵

Avtalstolkning är ett brett ämne och berörs därför bara på ytan med några huvudsakliga regler som tillämpas:

Minimiregeln, innebär att otydliga avtalsvillkor tolkas så att den minst betungande innebörden väljs för den part som har påtar sig skyldigheter.

Okklarhetsregeln, innebär att vid ett tveksamt innehåll i ett skriftligt avtal tolkas villkoret till nackdel för den part som skrivit det eller den part som hade kunnat förhindra att oklarheten inte förtydligades innan avtalet blev bindande. Se rättsfall NJA

¹¹² Thoresson, C. Thore. 1994. s. 3.

¹¹³ Lehrberg, Bert. 2016. ss. 15–19.

¹¹⁴ NJA 2007 s. 35.

¹¹⁵ Ramberg, J. och Christina. 2016. ss. 160 - 161.

1990 s. 24 där det lilla bolaget hade formulerat otydligt men där det stora bolaget haft möjligheten att inse och förhindra att avtalet tolkades till nackdel för dem.¹¹⁶ Ensidigt upprättade avtal bör därför tolkas till nackdel för bostadsrättsföreningen vid oklarheter på grund av att de har tillgång till mer information.

Tyngande klausuler som friskrivningsklausuler i ensidigt upprättade avtal tolkas restriktivt mot den som upprättat avtalet. Friskrivningsklausuler som är allt för långtgående håller oftast inte i domstol och kan exempelvis vara oskäligen enligt 36 § AvtL. Enligt svensk rättspraxis är det inte heller möjligt med friskrivningar från grov vårdslöshet.¹¹⁷ Eftersom BRL är tvingande går det inte att avtala i strid emot bestämmelserna.

Force Majeureklausuler

Vissa avtal har så kallade force majeureklausuler inskrivna vilket innebär att parternas förpliktelser tillfälligt kan skjutas upp. Klausulerna blir aktuella vid extrema oförutsägbara situationer så som krig, pandemier, ekonomiska kriser m.m. När rådande kris eller hinder är borta kan avtalet sedan fullgöras såsom avtalats tidigare fast vid ett senare tillfälle. Syftet med sådana klausuler är att gynna samtliga avtalsparter, ensidiga klausuler är följaktligen inte förenligt med syftet. Regeln innebär en senareläggning av parternas åtagande och stoppar att viten eller andra skadestånd kan utkrävas. Det går även att skriva in att avtal får hävas om krisen varar en viss tidslängd.¹¹⁸ Avtalsfrihet råder och det är viktigt att en force majeureklausul utformas noggrant med tydlig ordalydelse så att det inte är föremål för en bred tolkning i domstol. Force majeure finns inte utskrivna i lagtext men principerna återfinns i KöpL 23, 27, 40, 50, 53 och 57 §§. Eftersom KöpL inte är tillämplig används inte det direkt men principen kan fortfarande appliceras i praktiken genom en mellanstatlig organisation kallad UNIDROIT (Unidroit Principles of International Commercial Contracts). Det är ett regelverk som ska komplettera den privaträttsliga civilrätten utanför köprätten. Principerna som anges är inte lagstadgade med används av domstolar som argumentation. I principerna ingår den så kallade force majeureklausulen och de pekar på att det går att hävda force majeure inom civilrätten om inte parterna avtalat något annat.¹¹⁹ Det skulle innebära en minskad risk för den part som gynnas av att avtalsförpliktelserna tillfälligt förskjuts. Vem som får den minskade risken beror på den eventuella situationen som uppstår. Exempelvis en ekonomisk kris med fallande bostadspriser skulle leda till att köparen skyddas. En naturkatastrof som försenar bygget leder till minskad risk för fastighetsutvecklaren som inte längre är bundna att hålla tiden. Det är svårt att avgöra vilken part som gynnas mest eftersom force majeure handlar om oförutsägbara händelser.

¹¹⁶ SOU 1974:83 s. 115, Prop. 1975/76:81 s. 116.

¹¹⁷ Bernitz, U. 2008. ss. 84 – 96.

¹¹⁸ Thoresson, C. Thore. 1994. s. 38

¹¹⁹ Setterwalls. 2020.

Hur görs riskbedömningen?

Avtalens klausuler delas upp i huvudgrupper som analyseras separat. Varje avtal analyseras och sammanställs i form av riskprofiler. Riskprofilerna fungerar som vägledande dokument för att skapa en bild hur riskfördelningen i avtalen ser ut. Dessa ska visa på vilka risker som föreligger samt var riskerna är fördelade och hur stora de är.¹²⁰

Risken bedöms på tre olika nivåer: liten, måttlig och stor risk. Det är inte intressant att räkna fram exakta siffror (exempelvis 5% risk, 76% risk). Syftet är att redovisa en uppskattad riskbild för avtalen, för att sedan åtgärda eventuellt stora risker. *Stor risk* indikerar på att klausulen/formuleringen innefattar en stor osäkerhet och att det bör granskas mer djupgående. Risken som avses är en produkt av sannolikheten för att händelsen ska inträffa och värdet på skadan som då skulle uppstå. Det vill säga det förväntade värdet av risken. För att göra en komplett och noggrann riskanalys av specifika klausuler behövs det expertkompetens inom respektive område, därför kommer analysen innebära att riskfyllda klausuler anmärks och om de anses vara små måttliga eller stora. Riskbedömningen är beroende på den bostadspolitiska och ekonomiska situationen i samhället. Uppsatsen utgår från nuvarande beskrivna samhällsutveckling från tidigare avsnitt.¹²¹

Vid riskanalysen görs en systematisk genomgång av avtalens klausuler som kategoriseras i fyra huvudgrupper baserat på innehåll:

Allmänna klausuler, innefattar kvalitet, kontraktsparter, signering och mer allmänt hållna klausuler. *Tekniska klausuler*, innehåller specifikationer och funktionsbeskrivningar om objektet. *Juridiska klausuler*, innefattar lagrum och texter som har rättsverkan. *Ekonomiska klausuler*, innehåller betalnings- och kreditvillkor samt formuleringar som har med ekonomiska faktorer att göra.¹²²

Exempel på frågeställningar som inte nödvändigtvis besvaras men som utgör underlag för riskbedömningen är: *Ansvarsbegränsningar*, hur är parternas åtagande och begränsningar av deras ansvar? Hur noggrann är gränsdragningen, är den tydlig nog? Är det klarlagt vem som har vilket ansvar och hur omfattande det är? Är parterna medvetna om vad ansvaret innebär? Vilka typer av *garantier* har avtalats? När ska bostaden stå klar och i vilket skick? Är det reglerat vem som ansvarar vid eventuella förseningar eller produktfel? Finns det klausuler som reglerar konsekvenserna vid förseningar/fel och är de i sådant fall giltiga? Är *betalningsvillkor* reglerat och hur är de fördelade? Gynnar villkoren köparen eller säljaren? Är övertagandet av bostadsrätten reglerat och i sådant fall när övergår risken från leverantören till köparen? Finns det reglerat hur övertagandeprocessen går till? Är det reglerat gällande övertagandeprov och funktioner i byggnaden som ska prövas? Hur ska avvikelser från överenskommet regleras?¹²³

¹²⁰ ibid ss. 20 - 73

¹²¹ ibid. s. 25.

¹²² Thoresson, C. Thore. 1994. ss. 27–35

¹²³ Ibid. ss. 27 – 73.

Det skiljs i uppsatsen på dold och medveten risk i avtalen. Vissa klausuler informerar om en viss risk där det tydligt framgår att ena parten axlar denna. Dold risk kan vara risker som inte framgår av texten men som finns underliggande i klausulen. Dold risk är en större osäkerhet och bör undvikas så långt det är möjligt. I övrigt kommer det kontrolleras att avtalen överensstämmer med regler i BRL som presenterats ovan. Samtliga åtta avtal analyseras i nästa avsnitt 5.2 och sammanställs i åtta riskprofiler, se avsnitt 5.4.

5.2 Exempel på avtal från verkligheten

Förhandsavtalen och upplåtelseavtalen finns som bilagor längst bak i uppsatsen, se bilaga A - D. I avsnitt 5.2.1 väljs intressanta klausuler/skrivelser ut och analyseras särskilt i avsnitt 5.3 redovisas riskanalysen sammanfattade som riskprofiler.

5.2.1 Riskanalys – Bilaga A

Förhandsavtal – FB Bostad

Allmänna klausuler: Kontraktsparterna är korrekt angivna i avtalet.

Tekniska klausuler: Det framgår tydligt vilket objekt som gäller i upplåtelsen (5 kapitel 3 § BRL) sedan är det upp till parterna att välja vilken ytterligare information om objektet som ska finnas med. Följande klausul om objektet lyfts fram, se figur 2.

Bostadsyta ca X kvm Förhandstecknaren är medveten om att bostadsrätten och övriga eventuella upplåtna utrymmen inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga avvikelser mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area.

Figur 2: Klausul om objektets area. se bilaga A s. 1. Förhandsavtal.

Enligt klausulen garderas bostadsrättsföreningen mot risken att arean inte blir samma som i ritningen. Det anses rimligt att skydda föreningen från risker men den osäkerhet som föreligger här är att kunden inte vet hur mycket arean kan komma att ändras. Det finns ingen maxdifferens på arean angiven, vad händer om det skiljer 10 kvadratmeter? Vad som menas med en *ca area* skulle enligt domstol kunna uppfattas som otydligt. För att göra klausulen mer tydlig kan föreningen sätta ett tak på hur mycket arean maximalt får skilja. Köparens chans att häva en sådan klausul/avtal är om avtalet kan anses vara oskäligt (36 § AvtL) på grund av otydlighet. I verkligheten får det dock anses relativt osannolikt men föreligger en måttlig osäkerhet/risk som har fördelats på köparen

Ekonomiska klausuler:

Information om hur betalning finns i flertalet klausuler i avtalet, i figur 3 har föreningen varit tydlig med vad som gäller.

Det framgår av klausulen att det är förhandstecknarens ansvar att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen och att det inte går att häva köpet om den inte är det. En sådan

Förhandstecknaren är informerad om vikten att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen. Förhandstecknaren är medveten om att detta avtal är bindande och att köpet inte kan återgå för det fall då finansieringen inte är ordnad. Utebliven betalning kan föranleda skadeståndsskyldighet enligt villkoren i detta avtal.

Figur 3: Finansieringsklausul. se bilaga A. s. 2. Förhandsavtal

formulering innebär enligt mig en måttlig men medveten risk för köparen då det inte finns någon garanti på att ett lån är möjligt vid tillträdesdatumet. Klausulen i sig är rimlig från föreningens synvinkel eftersom de måste ha betalt för upplåtelsen. Här noteras att risk föreligger på köparen och det är svårt att avtala bort en risk som beror på tredje man (banken). Köparen skulle eventuellt vilja ha med en formulering som fångar in oförutsägbara händelser. Exempelvis: ”Vid oförutsägbara händelser som sjukdom, krig eller liknande krissituationer får betalning skjutas fram tills läget är normalt”. En så kallad *force majeure*klausul. Tillräckligt med information har enligt avtalet gått ut om de ekonomiska förutsättningarna för att göra en riskbedömning. Bedömningen och andra sidan är helt upp till köparen själv att göra. Bedömningen grundas på kostnadskalkylen men den kan ändras. Det framgår tydligt att kunden har rätt att frånträda avtalet om avgifterna är väsentligt högre än vad som angivits. Här föreligger en viss osäkerhet för kunden då han eller hon inte kan förutsäga hur mycket en *väsentlig ökning* är.

Juridiska klausuler: Intressanta klausuler är de som handlar om tidpunkter för tillträde och upplåtelse. I avtalet har föreningen valt att ange ett specifikt datum, se figur 4, vilket är fördelaktigt mot kunden vid en eventuell försening.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse är i (datum, år-månad-dag).

Figur 4: Klausul om tidpunkt för upplåtelse. bilaga A s. 2. förhandsavtal

Det blir tydligt vilket utgångsdatum som ska användas vid beräkning av hur lång en eventuell försening är, om det skulle leda till en domstolstvist. Jämfört med klausuler som anger sina upplåtelsedatum i intervall vilket dock har ansetts okej enligt TR praxis och förarbeten.

Beräknad tidpunkt för inflyttning är dock angiven i ett månadsintervall, se figur 5.

Beräknad tidpunkt för inflyttning är i (månad och år).

Figur 5: beräknad tidpunkt för inflytt, se bilaga A s. 2. förhandsavtal

Något som saknas i avtalet är en formulering gällande vad som händer vid andra eventuella avvikelser från objektsbeskrivningen, vilka rättigheter kunden har om föreningen beslutar om ändringar i byggstadiet. Det regleras till viss del i klausul om kostnadskalkyl, bofaktablad, inredning mm. Se figur 6. Klausulen ger föreningen möjlighet att ändra på omfattningen av bostaden som den är beskriven enligt dokumenten i avtalet. Klausulen är ganska bred och för köparen svårt att avgöra vad som kan ändras. Här ligger risken helt och hållet på köparen eftersom det råder en osäkerhet om vad som kommer att ingå i köpet.

Förhandstecknaren har i god tid tagit del av Bofaktablad och information om inredning/utrustning av bostaden innan detta avtal ingåtts. Beskrivning av bostad och projekt är preliminär och kan i viss omfattning komma att ändras.

Figur 6: Klausul om ändring i inredning. Se bilaga A s. 2. förhandsavtal.

Ett scenario skulle exempelvis kunna vara om föreningen beslutar att ta bort induktionsspisar i lägenheterna för att spara pengar. Sådana besparing är inget som köparen kan göra något åt. Det skapar dock en mer flexibel byggprocess då det går att reglera bostadsinnehållet allt eftersom projektet fortlöper. Att skriva flexibla avtal har ett ekonomiskt värde för föreningen som måste få ihop budgeten och spara pengar genom att ändra på exempelvis inredning.

I övrigt är avtalet väl genomfört med klausuler som följer BRL regler. Även ett återgångsvillkor finns med som skyddar föreningen från att hamna i en sits där de har lovat bostäder till folk men inte har möjlighet att slutföra projektet (riskminimeringsklausul). Det saknas dock en direkt hänvisning och en formulering att bostadsrätten ska utformas efter bilagor, det kan anses som självklart men att skriva det i text gör det ännu tydligare.

Se sammanställd riskprofil i avsnitt 5.3.

Upplåtelseavtal – FB Bostad

Observera att upplåtelseavtalet är kopplat till föregående förhandsavtal och en del analyser är därför likartade och tas inte upp igen.

Allmänna klausuler: Kontraktsparter är tydligt angivna i avtalet.

Tekniska klausuler: Tidigare angiven klausul gällande arean på bostadsrätten är oförändrad med tillägget att det nu ingår en tomtyta med *ca kvadratmeter*, se figur 7. Samma resonemang används som tidigare gällande att en *ca areal* är en osäkerhet för köparen. Eftersom upplåtelseavtalen ofta är upprättade nära inpå tillträdet bör arean kunna fastställas med större precision. Det borde vara möjligt att räkna ut en maxdifferens på den verkliga arean. Det skulle minska risken för köpare och leda till en tryggare affär.

Tomtyta: ca X m²
I upplåtelsen ingår bostad med tillhörande förråd och upplåten mark enligt Bofaktablad och Situationsplan.

Figur 7: Klausul om tomtyta om ca areal. se bilaga A s. 1. Upplåtelseavtal.

I upplåtelseavtalet har föreningen valt att skriva in en klausul emot störningar som beror av färdigställandet av byggandet, se figur 8. Formuleringen minskar risken för föreningen eftersom kunden inte kan klaga vid senare skede. Frågan är hur länge ett sådant åtagande gäller? Det föreligger en osäkerhet för kunden som inte vet när sådana arbeten kommer upphöra.

Det kanske bör finnas en tidsram som ger skyldighet åt föreningen att färdigställa byggprojektet inom en viss tid annars kan kunden ställa viteskrav. Klausulen bidrar

Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan förekomma avseende nyttjandet av Bostadsrättsföreningens fastighet till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till bostadsrätten hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid Tillträdesdagen. Någon rätt för förvärvaren att på grund av pågående arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.

Figur 8: Klausul gällande olägenheter under bygget. se bilaga A. s. 3 Upplåtelseavtal.

dock till en tryggare ställning för föreningen som kan färdigställa bygget och slipper oroas för oväntade viten eller skadeståndsanspråk.

Liknande klausul finns gällande efterarbeten i lägenheten, se figur 9.

Efter att förvärvaren tillträtt bostadsrätten, ska Förvärvaren kunna hålla bostadsrätten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten eller övriga nödvändiga arbeten. Förvärvaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Figur 9: Klausul gällande tillgång till bostadsrätten.se bilaga A. s. 3. Upplåtelseavtal.

Som köpare föreligger en osäkerhet gällande innebörden av efterarbeten och garantiarbeten, lägenheten ska ju vara besiktad och klar innan tillträde? Det är svårt för köparen att avgöra hur omfattande sådana arbeten kan vara. Kanske är det något som går utöver skyldigheten som boende har att låta föreningen göra underhålls- och reparationsarbeten inom lägenheten. Föreningen kan förklara vad sådana arbeten innebär för att göra klausulen mer tydlig. En liknande regel finns i Jordabalken 26 kapitel 12 §, gällande förbättringsarbeten i hyresförhållanden. Hyresgästen är då skyldig att låta hyresvärd få tillträde till lägenheten för att genomföra förbättringsarbeten. Skyldigheten som hyresgästen har anses inte som oskäligt och kanske kan jämföras med en bostadsrättssituation. Eftersom bostadsrätt är en nyttjanderätt som ofta jämföras med äganderätt är det en liten gråzon gällande hur mycket inskränkning som en bostadsrättshavare får tåla.

Ekonomiska klausuler: I princip liknande förutsättningar som i förhandsavtalet.

Juridiska klausuler: Klausulen om besiktning/städ nedan, se figur 10, innebär att föreningen tar ansvar för att ordna slutbesiktning som förvärvaren får vara med på.

En viss otydlighet anses föreligga gällande eventuella avvikelser som upptäcks i

Bostadsrätten med utrustning och tillbehör ska innan Tillträdesdagen besiktigas av en oberoende besiktningsman utsedd av Bostadsrättsföreningen. Vid detta besiktningstillfälle inbjuds Förvärvaren att medverka och Förvärvaren kommer att få ta del av protokollet. Förvärvaren har även rätt att vid efterfrågan få ta del av efterkommande protokoll eller egenkontroller över utförda åtgärder fram till Tillträdesdagen.

Figur 10: Klausul om besiktning/städ. S. 3 upplåtelseavtal. Bilaga A

besiktningen. Det är säkert så att föreningen i allra flesta fall åtgärdar det som upptäcks på besiktningen men det saknas laglig grund att kräva det. Klausulen, figur 10, lämnar bara information om att besiktning kommer att ske, köparen bör få veta mer gällande konsekvenser och rättigheter vid besiktningen. Otydlighet föreligger och därmed även en måttlig risk för köparen.

Se sammanställd riskprofil i avsnitt 5.3.

5.2.2 Riskanalys – Bilaga B

Förhandsavtal – Svensk fastighetsförmedling

Allmänna klausuler: Kontraktsparterna är tydligt angivna på första sidan av avtalet, ingen risk föreligger. Det saknas dock en definition på bostadsrättsföreningen, exempelvis: ”Bostadsrättsföreningen XX XX benämns fortsättningsvis som Bostadsrättsföreningen”. Men det får anses självklart vilken förening som åsyftas vid benämning i senare klausuler. Liten risk föreligger för föreningen.

Tekniska klausuler: Objektet redovisas även i avtalet med en cirka area, se figur 11.

Lägenhetsyta
Ca 115 kvm.

Figur 11: objektklausul gällande lägenhetsarea. Förhandsavtal s. 1. Bilaga B.

Det skapar en viss osäkerhet för köparen samtidigt som det minskar risken för föreningen för avvikande arealer vid bygget. För att minska osäkerheten för köparen kan en max avvikande areal anges.

Det finns även en klausul om bostadens skick vilket är bra i sig, den bidrar med tydlighet och gör det klart för köparen vad han eller hon kan förvänta sig, se figur 12.

Bostadsrätten ska nyproduceras i allt väsentligt i enlighet med förhandsavtalets bilagor ”Bofaktablad daterade XX” och ”Grundutförandet med rumsbeskrivning daterat XX”. Eftersom slutlig projektering ännu inte är utförd är Förhandstecknaren medveten om och accepterar att vissa avvikelser kan komma att ske i Bostadsrätten än vad som anges i tillhörande bilagor.

Figur 12: Klausul gällande avvikelser. Förhandsavtal s. 2. Bilaga B.

Skicket ska utformas enligt bilagorna, vilket är en viktig detalj som inte fanns med i förgående förhandsavtal, bilaga A. Dock föreligger det samma osäkerhet om hur stora avvikelser köparen kan förvänta sig. Avtalet påpekar att det föreligger risk i och med dessa ändringar. Det handlar således om en medveten risk för köparen och därmed bedöms risken vara liten.

Ekonomiska klausuler: Beräknad insats är skriven som ett exakt belopp, se figur 13, men ordet beräknad kan i juridisk bemärkelse ha en oklar innebörd. Det kan tyda på att beloppet är preliminärt, se TR dom i avsnitt 2.5.2. Men nyproduktion säljs som fastpris och bör således inte ändras. Den risk som skulle kunna inträffa här är att fastighetsutvecklaren kan kräva en annan insats än den angivna, men det får antas vara väldigt liten chans som i praktiken inte borde inträffa.

Beräknad insats Beloppet med bokstäver En miljon niohundra nittiofyra tusen kronor
--

Figur 13: Beräknad insats. Förhandsavtal s 1. Bilaga B.

För att göra det tydligare kan ordet *beräknad* tas bort från formuleringen. Månadsavgiften beskrivs som *beräknad månadsavgift* men är föremål för förändring.

Juridiska klausuler: I avtalet återges *beräknad tidpunkt för upplåtelse* som ett kvartal, se figur 14, vilket har ansetts vara godtagbart enligt flera TR domar och förarbeten.¹²⁴ Men det har aldrig prövats i högre instanser så det går inte att utesluta helt att en sådan formulering kan vara för bred angiven, även om det lutar mot att det är godtagbart. Därför föreligger alltid en risk vid tidsangivelser i intervall. För att öka tydligheten bör det anges mer noggrant datum men samtidigt ökar risken för föreningen eftersom det är så pass svårt att bestämma exakta datum långt i förväg.

Beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Kvartal 2021.

Figur 14: klausul om beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Förhandsavtal s. 2. Bilaga B.

I förhandsavtalet har föreningen tagit med en speciell klausul gällande bygglov, se figur 15, för att skydda föreningen från nekat eller försenat bygglov. Det kan eventuellt stoppa projektet eller orsaka förseningar. Klausulen minskar risken för båda parter som inte längre blir bundna av avtalet. En sådan klausul rekommenderas för avtal där bygglov inte har vunnit laga kraft.

Det är en förutsättning för detta avtal är att bygglov för uppförande av bostadsrättsföreningens hus vinner laga kraft samt att bostadsrättsföreningen erhåller startbesked
Detta avtal ska återgå om Bostadsrättsföreningen inte erhållit bygglov samt startbesked senast 2020-06-01

Figur 15: Återgångsvillkor gällande bygglov. förhandsavtal s 3. Bilaga B.

¹²⁴ Se vidare avsnitt 6 och 3.1.

Sammanfattningsvis har avtalet tagit höjd för många olika scenarion dock kan det förtydligas med hjälp av små korrigeringar. Avtalet följer BRL regler om formkrav, hävning och ersättning. Avtalet saknar bestämmelser vad som händer vid eventuellt oförutsägbara situationer, exempelvis en fastighetskris eller annan samhällskris (force majeure). Köparen är ekonomisk blottad och är skyldig att erlægga betalning oavsett, vi har alla sett hur det kan förändras snabbt i och med covid-19 pandemin. Om en köpare förlorar sitt jobb och inte längre kan ta lån har han eller hon satts i en dålig position i och med det bindande förhandsavtalet. Köparen bär en stor risk när ekonomin är osäker.

Upplåtelseavtalet

Observera att upplåtelseavtalet inte är kopplat till ovan analyserade förhandsavtal, men inhämtad från samma organisation.

Allmänna klausuler: Avtalet innehåller inget som sticker ut eller innebär risk i de allmänna delarna.

Tekniska klausuler: Objektet beskrivs tydligt i avtalet, värt att notera är att föreningen valt att beskriva boarean som en exakt siffra, se figur 16, och inte en cirka storlek som i tidigare avtal. Tydlighet skapar mer trygghet för köparen.

Boarea: 112.5 kvm enligt ekonomisk plan.

Figur 16: Klausul gällande boarea. s 1 upplåtelseavtal. Bilaga B.

Att föreningen väljer att skriva en exakt siffra beror förmodligen på att föreningen är säker på hur stor lägenheten är i verkligheten, här spelar tiden in, hur långt innan tillträdet avtalet upprättades. För att skapa en tryggare affär med köparen bör arean skrivas som exakt i ett upplåtelseavtal enligt mig.

I avtalet finns liknande klausuler som i förgående upplåtelseavtal, Bilaga A, som handlar om efterarbeten, se figur 17.

Sedan slutbesiktning av Föreningens fastighet har skett, ska Förvärvaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för avhjälpande av anmärkningar i slutbesiktningsprotokollet. Förvärvaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Figur 17: klausul gällande avhjälpande. s 3 Upplåtelseavtal. Bilaga B.

Men i formuleringen framgår det på ett tydligare sätt att efterarbeten handlar om avhjälpande av avvikelser som upptäcks vid slutbesiktningen. Det framgår tydligt att det endast är fråga om sådana typer av avhjälpande. En tydlig klausul är mindre riskfylld, för då är risken inte dold. Klausulen nedan antyder även att föreningen kommer avhjälpa avvikelser som dyker upp i slutprotokollet.

Skicket anges ganska kortfattat i klausulen nedan, figur 18.

Standard och utrustning framgår av tidigare mottagna handlingar.

Figur 18: Gällande lägenhetens skick. s 2. Upplåtelseavtal. Bilaga B.

Formuleringen hänvisar till tidigare dokument. Innebär det i sådant fall att inga ändringar har gjorts sedan förhandsavtalet ingicks? Eftersom handlingarna gällande lägenhetens beskrivning förmodligen togs fram vid förhandsavtalets ingående. Det föreligger en viss osäkerhet eftersom det inte riktigt framgår gällande ändringar, köparen får gissa. Vid ett avtalsbrott och en eventuell domstolstvist skulle en sådan klausul behöva tolkas av en domstol.

Ekonomiska klausuler: Det kan nämnas att även i detta avtal saknas *force majeure*klausul för köparens räkning. Det är inget krav men skulle rekommenderas för att minska risken för köparen.

Juridiska klausuler: Tillträdesdagen i avtalet är satt till en specifik dag vilket skapar en trygg ställning för köparen. Det blir lättare att hävda att tillträdet är försenat om det är satt till ett specifikt datum istället för ett intervall. En del av klausulen om dröjsmål, se figur 19, är intressant, föreningen har lagt det ekonomiska ansvaret för tillval på köparen vid det fall då avtalet hävs.

Hävs avtalet och har Förvärvaren avtalat om tillägg eller ändring, av Bostadsrättens standard och utrustning, s k tillval, ska kostnaden för sådana tillval betalas av Förvärvaren.

Figur 19: Klausul gällande hävning och tillval. s 2 Upplåtelseavtal. Bilaga B.

Om avtalet hävs på lagliga grunder (enligt avtalet) får köparen ändå betala för gjorda tillval i lägenheten. Föreningen har lagt risken på köparen, det är viktigt att han eller hon noggrant läser avtalet och är medveten om det. Klausulen utgör inte en dold risk, köparen får avgöra själv om han eller hon vill teckna ett sådant avtal.

Sammanställd riskprofil finns i Bilaga E.

5.2.3 Riskanalys – Bilaga C

Förhandsavtal Fastighetsbyrå

Allmänna klausuler: Det saknas definition av Bostadsrättsföreningen, det är dock tydligt vilken förening som åsyftas i avtalet. Annars finns hänvisning till bilagor och signaturer. Ingen särskild risk föreligger inom området.

Tekniska klausuler: Det finns två stycken klausuler som kategoriseras som tekniska i avtalet. Objektsbeskrivningen på sida 1 där en ”beräknad” area är angiven på 55 kvm. Som nämnts i tidigare avtal föreligger här en viss risk för köparen med ordvalet ”beräknad” då den anger att arean inte är exakt. I klausul ”§ 6” om lägenhetens utformning meddelas att förvärvaren accepterar en *viss avvikelse* från vad som angetts i ritningen och att dessa förändringar ska meddelas. Som även här nämnts tidigare föreligger risk för köparen då han eller hon inte vet vad *viss avvikelse* innebär eller hur omfattande det kan vara.

Ekonomiska klausuler: Klausulen som anger insatsen, se figur 20, har en viss osäkerhet eftersom det står att det är en ”beräknad insats”, vilket tyder på att den är preliminär och kan ändras. I avtalet finns dock en klausul som meddelar att insatsen kommer fastställas av föreningen i samband med att lägenheten upplåts med bostadsrätt, det har inte funnits i tidigare förhandsavtal. Det är positivt eftersom det skapar en ökad riskmedvetenhet för köparen som annars kanske inte hade vetat om att insatsen kan förändras och när den fastställs.

Föreningens styrelse fastställer insatsen och upplåtelseavgiftens storlek i samband med att lägenheten upplåts med bostadsrätt. I samband med betalning av insatsen och upplåtelseavgifterna ska avdrag göras med ett belopp motsvarande betalt förskott.

Figur 20: Klausul om att insats bestäms vid senare tillfälle. s 3. Förhandsavtal. Bilaga C.

Juridiska klausuler: Något att notera är att datumen för upplåtelse och tillträde saknar årsangivelser, det framgår dock förmodligen av andra handlingar men det skadar inte att skriva med direkt i avtalet. Vid en domstolsvist skulle otydligheten kunna innebära en risk för föreningen. För en fullständig bedömning krävs att omständigheterna vid avtalets tecknande är kända.

Formulering nedan medger att köparen ska betala ersättning för skador som föreningen lider, se figur 21.

Om förhandstecknaren inte vill fullfölja avtalet och grund för uppsägning enligt ovan inte föreligger ska förhandstecknaren ersätta föreningen för den skada som föreningen drabbats av.

Figur 21: Klausul § 7 om avtalsbrott. Förhandsavtal s 3. Bilaga C.

Skrivelsen är rimlig men innefattar en viss osäkerhet eftersom köparen aldrig kan beräkna hur stort ett sådant skadestånd skulle kunna hamna på. Det är därför väldigt svårt för en köpare att försöka avgöra vilken typ av risk han eller hon tar. Ett tak för skadeståndet föreslås för att göra risktagandet mer medvetet.

Det saknas en *force majeureklausul* i avtalet för köparens räkning. Se sammanställd riskprofil i Bilaga F.

Upplåtelseavtalet

Upplåtelseavtalet är kopplat till ovan analyserade förhandsavtal, vissa formuleringar kommer vara liknande och tas i sådant fall inte upp igen.

Allmänna klausuler: Liknande som förhandsavtal.

Tekniska klausuler: Objektsbeskrivningen i upplåtelseavtalet har preciserats mer, boarea anges med en exakt siffra (55 kvm) och det framgår även att balkong samt källarförråd ingår. Risken övergår därmed på fastighetsutvecklaren men förmodligen stämmer den uppmätta arean överens med den angivna, bedömningen är att en mycket liten risk föreligger.

I avtalet finns en intressant klausul om lägenhetens skick, som reglerar tidpunkten för ansvaret, se figur 22.

Föreningen ansvarar för bostadsrättens skick gentemot förvärvaren fram till tillträdesdagen.

Från och med den avtalade tillträdesdagen övergår ansvaret på förvärvaren, även om förvärvaren vid den tidpunkten på grund av förvärvarens dröjsmål inte tillträder bostadsrätten.

Figur 22: Skrivelse i klausul om skick. s 2. Upplåtelseavtal. Bilaga C.

Det är bra för köparen att föreningen ansvarar för lägenhetens skick fram tills inflytt. I formuleringen skiljs här på *tillträdesdagen* och *den avtalade tillträdesdagen*, vid en försening så är den faktiskt tillträdesdagen då köparen får nycklarna och flyttar in. Det *avtalade tillträdesdatumet* är fastlagd i avtalet och kan inte förändras. Klausulen är väl skriven, kortfattad men fångar in mycket.

Ekonomiska klausuler: inget nytt att notera.

Juridiska klausuler: I klausul § 2 som är en garantiklausul garanteras att det inte finns några inskränkningar i förfoganderätten, se figur 23.

Föreningen garanterar;
- att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är belastad av någon inskränkning i förfoganderätten.

Figur 23: garantiklausul § 2. Upplåtelseavtal s 1. Bilaga C.

Det verkar som att köparen fritt får sälja lägenheten vidare direkt efter tillträde. En sådan skrivelse är såklart okej att ha med men den öppnar upp för fler spekulationsköpare, som inte syftar att flytta in i lägenheten. Det kan skapa en situation där många har köpt på spekulation. Om marknaden skiftar och priserna sjunker kan det finnas många som vill hoppa av. Det finns alltså en viss risk för fastighetsutvecklaren i en sådan formulering men samtidigt kan det vara en medveten strategi för att locka fler kunder.

Vid upplåtelseavtalet kan även noteras att rätten att få tillbaks inbetalda pengar blir svårare vid avtalsbrott. Förvärvare har exempelvis inte längre rätt att få tillbaks beställda tillval till lägenheten om han eller hon vill häva avtalet (lagligt). Det saknas klausuler om eventuella efterarbeten och garantiarbeten (utanför och inne i lägenheten). Det är en risk för föreningen som eventuellt kan bli skadeståndsskyldiga för sådant.

Se sammanställd riskprofil i bilaga F.

5.2.4 Riskanalys – Bilaga D

Följande förhandsavtal och upplåtelseavtal har ingåtts i ett senare skede i byggprocessen än de andra analyserade och kunde därmed lämna mer garantier.

Förhandsavtalet

Allmänna klausuler: Avtalsparterna är tydligt definierade.

Tekniska klausuler: Även i detta förhandsavtal beskrivs boarean med en ”*uppskattad Boarea: 80.2 kvm*”. Om den nu är preciserad med en decimals noggrannhet kan det tänkas att den är ganska säker? Ordet *uppskattad* är förmodligen onödigt, det skapar en osäkerhet vid avtalstolkningen. Risken ligger både på föreningen och köparen, eftersom vid en domstolstvist förmodligen kan tolkas till nackdel för föreningen.

Vid beskrivningen av skicket hänvisas läsaren till att lägenheten *överlåts* på tillträdesdagen till Förvärvaren, se figur 24.

Bostaden överlåts på tillträdesdagen i av Förvärvaren godkänt och besiktigat skick.

Figur 24: klausul gällande lägenhetens skick. s 2 Förhandsavtal. Bilaga D.

Eftersom lägenheten inte än är upplåten till föreningen kan den inte överlåtas av föreningen, den kan bara upplåtas. Det är bättre att byta ut ordet *överlåts* till exempelvis *överlämnas*. Syftet med klausulen är dock att påpeka vilket skick Förvärvaren kan förväntas vid inflytt, därför anses risken endast som måttlig för föreningen. Men för att inte skapa otydligheter kan det vara lämpligare med en annan ordalydelse.

Ekonomiska klausuler: Inga särskilda risker hittas mer än de som nämnts tidigare.

Juridiska klausuler: Tidpunkt för inflytt och upplåtelse är angivna med exakt dag, vilket beror på att avtalet upprättades relativt sent i byggprocessen. Men angivelsen av andelstal är skriven som *Preliminärt andelstal*. Ordalydelsen *Preliminärt* kommer kan endast en domstol tolka, det antyder att siffran kan ändras. Det föreligger en viss risk hos köparen som inte vet om andelstalet kommer vara det angivna eller hur mycket det eventuellt kan ändras. Det finns inte någon *force majeureklausul* för föreningen eller förvärvaren i aktuellt avtal, vilket innebär att köparna är exponerad för risker såsom krig, kriser mm.

Se sammanställd riskprofil i bilaga G.

Upplåtelseavtalet

Aktuellt upplåtelseavtal är kopplat till förgående förhandsavtal.

Allmänna klausuler: Inget nytt att notera.

Tekniska klausuler: Inget nytt att notera.

Ekonomiska klausuler: Inget nytt att notera.

Juridiska klausuler: I klausulen om dröjsmål finns en *force majeureklausul* för föreningens vägnar som slipper ansvar vid försenat tillträde på grund av krig, strejk, farsot eller annat. En sådan skrivelse skulle eventuellt kunna få tillämpning under den pågående Corona pandemin, då farsot är synonym till pandemi, se figur 25.

Föreningen ansvarar dock inte för att färdigställandet eller att tillträdet av Bostadsrätten försenas eller omöjliggörs till följd av omständigheter utanför Föreningens kontroll såsom krig, försvarsberedskap, eldsvåda, farsot, strejk, blockad, lockout eller därmed jämförliga omständigheter.

Figur 25: *force majeure* klausul s 2. Upplåtelseavtal. Bilaga D.

En *force majeureklausul* har till syfte att gynna båda avtalsparter. Frågan dyker upp om det är oskäligt att låta köparen fortfarande vara bunden till sina förpliktelser vid en kris medan föreningen inte är det? Här behövs ett förtydligande från praxis eller en bedömning av en domstol för att veta vad som är rätt svar. Det konstateras att det föreligger en osäkerhet och därmed en risk.

Se sammanställd riskprofil i bilaga G.

5.3 Resultat och riskbedömning

Resultatet från riskanalysen redovisas nedan i riskprofiler. Endast två riskprofiler har tagits med direkt i rapporten resten finns som bilagor, se bilagor E – G. Varje avtal har en riskprofil vardera.

Vid bedömning av riskprofilerna är resultatet att vissa typer av klausuler är mer riskfyllda än andra. De som sticker ut ur mängden är klausuler gällande tidsaspekter för upplåtelser i förhandsavtal samt hävningsklausulerna i förhandsavtalen och upplåtelseavtalen. En gemensam faktor i alla avtal var att köparen inte har någon *force majeureklausul*, men att det oftast fanns med för föreningens räkning. Tidsangivelsen för upplåtelsen varierade mellan avtalen, det beror antagligen på att avtalen är skrivna olika nära byggstart eller tillträde. En annan risk som ofta påpekades var att arealen är beskriven som preliminär utan någon information om hur mycket den kan ändras. Avtalen var generellt sätt väl skrivna men med andra formuleringar kan risker elimineras utan att flytta över risken allt för mycket på föreningen. Otydliga formuleringar kan vara både negativt för föreningarna om det går till domstol eftersom de inte vet vad utfallet blir. För köparen är det riskfyllt på så sätt att breda formuleringar innebär att resultatet är osäkert i viss mån. Även köparna har risken att förlora en eventuell domstolstvist.

Vissa andra risker föreligger i avtalen som inte beror på avtalsstrukturen. Det handlar om risker som beror på tredje man, exempelvis en bank som inte längre kan ge kredit för upplåtelsen. Ytterligare är tidsangivelserna svåra att riskminimera i avtalen utan ett avgörande från HD, det kommer fortsättningsvis föreligga en osäkerhet i dessa klausuler fram tills att en vägledande dom finns tillgänglig. En annan risk som är svår

att eliminera genom avtalskonstruktion är risken för sjunkande marknadspriser på bostadsmarknaden.

Riskprofil förhandsavtal – Bilaga A

Avtal: Förhandsavtal, bilaga A. Risk för köpare - Risk för BRF

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				- Endast fel/obehörig avtalspart skulle kunna utgöra fel här.
Förhandsupplåtare	X			
Förhandstecknare	X			
Teknisk				- Arealavvikelser - Inredning ändras
Objekt		X	X	
Inredning				
Ekonomisk				- Beroende av bank - Kriser, krig mm. + Svårt för kund att avgöra
Beräknad insats	X			
Beräknad uppl. Avg.	X	X		
Beräknad årsavg. 0,8%				
Dellikvid	X			
Finansiering			XX X	- bra med specifikt datum, försening alltid risk.
Beräkning av årsavg. 0,8%				
Juridisk				- klausulerna följer BRL regler. De flesta är riskreducerande.
Tidpunkt upplåtelse		XX		
Tidpunkt inflytt		XX		
Upplåtelse/förvärv	X			
Medlemskap	X			
Överlåtelse	X			
Uppl. Till. Inflytt	X			
Rätt att frånträda	X			
Återgångsvillkor	X			
Avtalsbrott	X			

Riskprofil Upplåtelseavtal - Bilaga A

Avtal: Upplåtelseavtal Risk för köpare - Risk för BRF

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Upplåtare	X			- slarvfel eller obehörig part kan utgöra risk.
Förvärvare	X			
Bilagor till avtal	X			
Övriga handlingar	X			
Teknisk				
Blivande bostadsrätt		X		- Arealavvikelser?
Inredning		X		- Inredning ändras?
Olägenheter			X	- osäker tidsram
Efterarbeten		X		- otydlig innebörd m. efterarbete/garantiarbete
Ekonomisk				
Insats	X			
Upplåtelseavgift	X			
Årsavgift	X			
Betalningsvillkor		X		- föreligger alltid en risk att betalning inte sker.
Tillval	X			
Finansiering		XX		Beror dock inte på avtalstrukturen.
Juridisk				
Tidpunkt för tillträde	X			
Tillstånd	X			
Uppl./Förv./förfogande	X			
Medlemskap/stadgar	X			
Överlåtelse	X			
Besiktning/städ		X		- otydliga konsekvenser
Avtalsbrott/Dröjsmål			X	- Ingen force majeureklausul för kunden.
Övrigt	X			

5.3.1 Sammanfattande tankar om riskanalysen

Redovisade riskprofiler ger en indikation på var i avtalet risk förekommer, för att kunna indikera på osäkerheter och otydligheter i avtalen. Det går inte att utskilja exakt vad konsekvensen av risken blir, det är förmodligen ett svårt och omfattande arbete som kräver detaljundersökning för varje formulering/klausul.

Varje avtalspart avgör själva vad de gör med den riskmedvetenhet de har, antingen kan de underteckna avtalet medveten om risken eller välja att avstå. Vissa är mer benägna att ta risker än andra.

Att göra riskprofiler ett bra sätt att indikera på var i avtalet risk föreligger och kan vara ett första steg att indikera på att något behöver göras. Vad blir nästa steg efter riskanalysen? För ett företag bör det vara att fördela personal med expertkunskaper till respektive område och se över specifika formuleringar. För köparen är det annorlunda, de har inte samma möjligheter att analysera avtal som företag har, därför behöver de skyddas.

5.4 Riskfördelning mellan kontraktsparterna

Risken fördelas på alla inblandade avtalsparter men de har olika möjligheter att hantera det. Uppsatsen tar endast hänsyn till risker kopplade till avtalen.

5.4.1 Fastighetsutvecklare

Fastighetsutvecklarna ansvarar i princip för risken gällande bostadsrättens utformning och skick fram till tillträdesdatumet. Tidsangivelser som *tidpunkt för upplåtelse* ligger även på fastighetsutvecklarna fram till tillträdesdatumet. Tidpunkten då föreningen överlämnar bostadsrätten för inflyttning är den kritiska för att avgöra vem som har ansvar. Ansvar har till viss del avtalats bort med hjälp av förhandsavtalen som binder köpare i tidigt skede att köpa en viss lägenhet. Att formkrav enligt BRL följs i avtalen är fastighetsutvecklarnas ansvar, eftersom avtalen upprättas av dem. Som granskats i analysen brukar föreningen avtala med preliminära uppgifter om bostaden som ger dem en viss flexibilitet om resultatet inte blir som planerat. Det är oundvikligt att ange preliminära uppgifter i ett förhandsavtal eftersom det upprättas långt innan färdigställandet. Det föreningen kan göra är att ange maxintervall på avvikelser. Fastighetsutvecklarna tar även risken för ökade byggkostnader som kan uppstå, vilket resulterar i lägre lönsamhet.

5.4.2 Bostadsrättsförvärvare

Fram till tillträde har köpare svagt skydd mot prisnedgångar på bostadsmarknaden, på grund av att de är bundna till förhandsavtalen. Köpare bär även risken att något oförutsägbart händer i livet som gör dem oförmögna att fullfölja förhandsavtalen. Ett lånelöfte från banken gäller i ca 3 – 6 månader, förhandsavtalet tecknas ibland två år innan upplåtelse/tillträde. Köparen är inte garanterad att få lån vid tillträdet om givna omständigheterna har förändrats. Det kan exempelvis vara att han eller hon förlorar jobbet eller hamnar i en sämre ekonomisk ställning av andra orsaker. Sådana ändrade

omständigheter ger inte rätt att frånträda förhandsavtalet, då blir alternativet avtalsbrott.¹²⁵ Ändringar i bygget beslutade av föreningen får köparen godta utan ersättning eftersom de inte behöver ta hänsyn till framtida medlemmars intresse. Avsaknaden av force majeureklausuler innebär att köparen tar risker för samhällsekonomiska kriser, exempelvis ökad ränta vid en ekonomisk kris eller förlorat jobb på grund av samhällskris.

5.5 Konsekvenser

Om en av parterna inte håller sina skyldigheter enligt avtalet och avtalet inte fullgörs föreligger avtalsbrott. Det regleras ibland i speciallagstiftning, men upplåtelse av bostadsrätt hamnar utanför många speciallagar och det är huvudsakligen allmänna avtalsprinciper gäller. Om det föreligger ett avtalsbrott enligt AvtL och inte enligt BRL får den drabbade själv bestämma vilken påföljd han eller hon vill göra gällande emot den andra avtalsparten. Påföljder kan då vara: hålla inne prestation (betalning), fullgörelse (kräva att avtalet fullgörs), prisavdrag, hävning och skadestånd. Om exempelvis fastighetsutvecklaren är skyldig att upplåta bostadsrätt vid en viss tid men misslyckas har den andra parten rätt att hålla inne prestationen (betalningen).¹²⁶

Då ett avtal har ingåtts och förklarats ogiltigt gäller att fullgjorda förpliktelser ska återgå, enligt ett HD-avgörande från 1963.¹²⁷ Dessutom måste ersättning för nerlagda kostnader betalas tillbaka och ersättning för ränta på pengarna. I NJA 2008 s 392 framgick det att ett avtal om upplåtelse var ogiltigt och en bostadsrättsförening fick betala tillbaka insatt kapital med avkastningsränta.¹²⁸ Skadeståndsskyldighet kan bli aktuellt då ena parten har agerat olagligt enligt Skadeståndslag (1972:207) 2 kapitel 2 §. Köpare som inte kan fullfölja förhandsavtalen förlorar ofta inbetalat förskottsbelopp och blir även skyldiga att betala mellanskillnaden i avtalat pris och senare marknadsvärde (det faktiska försäljningspriset).¹²⁹ Köpare blir ofta skyldiga att betala eventuella tillval, men det är olika beroende på vad som avtalats. Dock saknades det ofta klausuler som gav köparna rätt till skadestånd för ändringar eller förseningar. Ibland kan köparna hamna i situationer där de drabbas av en skada men inte får någon ersättning, på grund av att skadan inte är tillräckligt stor för att utgöra ett avtalsbrott. Vitesklausuler skulle kunna vara en lösning på situationer där köparna inte kan gå till domstol. Det är vanligt med vitesklausuler vid leveransförseningar för att täcka skadan som avtalsparten lider. Viten kan även användas som ett påtryckningsmedel och en enkelt och snabb uppgörelse istället för en långdragen rättsprocess i domstol (lägre transaktionskostnader). Vitesbelopp går även att begränsas för att ingen part ska betala ett oskäligt högt vite, vilket begränsar risken och gör det möjligt att förutse

¹²⁵ RIR 2020:3. ss. 36–37

¹²⁶ Ramberg, J. och Christina. 2016. ss. 222–223.

¹²⁷ NJA 1963 s. 195.

¹²⁸ Se vidare avsnitt 6.4 gällande rättsfallet., Ramberg, J och Christina. 2016. s. 140.

¹²⁹ Suneson, B. 2008.

riskexponeringen. Vitesbeloppet sätts vanligtvis inte högt (ca 0,5% av köpeskillingen per vecka).¹³⁰

Konsekvenserna beror på hur långt varje avtalspart vill ta tvisten, det är enklast att lösa tvister med kommunikation i första hand. Det är tidskrävande och dyrt att gå till domstol och merparten föredrar nog att inte gå dit. Med det föregående sagda ser konsekvenser ut på olika sätt beroende på avtalets konstruktion. Alla tvister utgår från vad som är avtalat, det blir referensen som används vid bedömning av: förseningar, avgifter, ogiltiga formkrav. För att undvika långdragna domstolstvister kan vite eventuellt vara en lösning.

Väsentligt höjda avgifter

Köparen har rätt att säga upp avtalet om avgifter blir väsentligt högre än vad som var angivet (5 kapitel 8 § BRL). Vad som är en *väsentligt höjd avgift* bedöms av en domstol utifrån uppgifterna i kostnadskalkylen. Konsekvensen kan enligt BRL bli att köparen kan frånträda avtalet. Men domstolar tar hänsyn till specifika förutsättningar och bakomliggande faktorer i varje fall, det är inte säkert att det anses vara en väsentlig ökning. I sådant fall får köparen acceptera högre avgifter utan någon ersättning.

Försenad upplåtelse

Förhandsavtal kan hävas om upplåtelsen inte sker vid avtalad tidpunkt och förseningen anses vara oskäligen (5 kapitel 8 § BRL). Försenad upplåtelse bedöms utifrån den *beräknade tidpunkten för upplåtelse* angiven i förhandsavtalet. Det avgörs av domstolar vad som är en *skäligen försening*. Förseningen sätts i relation till omfattningen av bostadsprojektets längd och storlek, det verkar som att större projekt har fått mildare bedömning av skäligen försening.¹³¹ Om en oskäligt lång försening föreligger kan avtalet hävas annars får köparen acceptera förseningen utan ersättning.

Ogiltiga upplåtelseavtal eller förhandsavtal

Om avtal upprättats i strid med formkravet (4 kapitel 7 § BRL) eller oskäliga formuleringar enligt 36 § AvtL finns kan avtalet hävas. Vad som uppfyller formkravet är relativt konkret i jämförelse med vad som ska anses utgöra en oskäligen avtalskrivelse. Även då kan det bli fråga om häva avtal eller klausuler. Prövning av formkrav sker i en domstol, det kan göras genom avtalsanalys av specifika formuleringar. Därför är det viktigt att på förhand noggrant granska och analysera avtalen.

Försenat tillträde

Konsekvensen av försenat tillträde är nedsatt årsavgift för den tid som förvärvaren inte bodde i lägenheten. Är köparen hindrad från att tillträda lägenheten och det är väsentligt får han eller hon säga upp bostadsrätten. Om hindret av tillträde beror på att föreningen har slarvat finns det även rätt till skadestånd.¹³² Bedömningen görs enligt allmänna avtalsprinciper och domstol avgör ifall eventuellt avtalsbrott är väsentligt. Prövningen

¹³⁰ Examensarbete av Maria Karlsson. *Vitesklausuler – vid dröjsmål av kommersiella avtal*. 2006. ss. 69 – 71.

¹³¹ Se TR T 12886–18.

¹³² Tegelberg, L. 2016. s. 225.

görs från fall till fall och är beroende av omständigheterna i det specifika fallet. Det går inte att tillämpa BRL på tillträde på samma sätt som för försenad upplåtelse, för det finns inte reglerat direkt i lag. Enligt förarbeten ska tillträdet ske i nära anslutning till upplåtelsen.¹³³ För att kunna häva avtalet på grund av förseningen måste den utgöra ett väsentligt avtalsbrott.

¹³³ Prop. 1990/91:92 s. 187.

6 Analys och åtgärder

6.1 Den aktuella situationen idag, lägesrapport

Hur ser det ut idag, behöver någonting göras och i sådant fall vad? Uppsatsen går igenom regler och avtal i det inledande skedet av en bostadsrättsupplåtelse, för att belysa parternas ställning i bostadsrättsprocessen och se vilka risker de tar. Samtliga parter tar risker men köparna har sämre förutsättningar att bedöma och analysera dem. Bindande förhandsavtal är ett hjälpmedel som fastighetsutvecklarna behöver för att erhålla kredit för bostadsprojekten. Konsumentskyddet är inte som på liknande marknader där köparna har konsumentskyddande lagstiftning det konstaterades även i riksrevisionens rapport från 2020.¹³⁴ Bostadsmarknaden ökar i betydelse för människors privata ekonomi då det är den enskilt största affären som görs för dem. Det torde således vara rimligt att öka tryggheten vid nyproducerade bostadsrätter, vilket skulle gynna alla inblandade parter i ett långsiktigt perspektiv.

Uppsatsen redogör även för en kvalitetsmärkning, Trygg BRF, vilket är ett initiativ från fastighetsutvecklarna som vill skapa en tryggare miljö i samband med köp av nyproducerade bostadsrätter. Det finns alltså en vilja även från fastighetsutvecklarna att skapa en tryggare marknad. Den fria marknaden tenderar att regleras självständigt i vissa hänseende och det hade den kanske gjort i en perfekt värld utifrån ett nationalekonomiskt perspektiv. I ett samhälle som innehåller externa effekter och höga transaktionskostnader är det dock inte säkert att det är självreglerande. Negativa externa effekter kan drabba köparna, vilket inte är optimalt i ett samhällsperspektiv. Exempelvis kan säljarna dra nytta av avtalsfriheten och den otydlighet som råder i praxis och lag, vilket drabbar köparna.¹³⁵ Det indikerar på att det finns ett behov av regleringar för att skydda utsatta grupper. I nästa avsnitt nämns några åtgärder för att bidra till en tryggare bostadsrättsmarknad.

6.2 Åtgärder för en tryggare bostadsmarknad och avtal

Avtalen hamnar i centrum vid köp av nyproducerade bostadsrätter då de är utgångspunkten för hela affären. Avtalsstrukturen formas utifrån avtalsfriheten och formkraven i BRL samt AvtL men det har skapat en situation där vissa hamnar i kläm. Det saknas tydlighet i BRL om vad som gäller vid förseningar, avgiftshöjningar och köparnas ekonomiska ställning. BRL saknar till viss del skyddande lagparagrafer för köparen av nyproducerade bostadsrätter, i jämförelse med köp av villor. Köparen är inte skyddad från: ändringar i bostadsrätten under byggskedet, personlig konkurs och oväntade samhällskriser.

Mitt första förslag är att lagstiftaren behöver ta fram tydligare regler som stadfäster tidsintervaller eller tidpunkter vid förseningar för upplåtelse och tillträde av bostadsrätt. Det bör även ges större utrymme för mer konsumentskyddande regler i BRL,

¹³⁴ RIR. 2020:3. ss. 58–63.

¹³⁵ Frank Roberts H. 2008. s. 560 och s. 543.

exempelvis skydd från ändringar av bostadsrätten i byggskedet. Ett förtydligande från lagstiftaren vad som gäller angående tidsaspekter och ändringar i bostadsrätten skulle minska otydligheten för alla parter och därmed även minska den totala risken. Vidare behöver frågan utredas innan något beslut kan fattas gällande ny lagstiftning och en avvägning av var risken ska placeras bör göras. En minskning av köparens risk bör vägas mot kostnaden för fastighetutvecklarna. Köparen föredrar eventuellt en lägre kostnad men med en högre risk.

Mitt andra förslag är att starta en utredning för att undersöka behovet av en certifiering av förhandsavtal och upplåtelseavtal. Likt som en ekonomisk plan granskas av intygsmän skulle avtalen vid nyproduktion kunna granskas av två oberoende intygsmän. Kvalitetsmärknings Trygg BRF som finns på marknaden idag är frivillig och tillämpas inte av alla fastighetsutvecklare, vilken tyder på att det finns ett behov av en liknande certifiering. Då marknaden är osäker och banker exempelvis inte vågar låna ut pengar eller köpare inte vågar investera kan en sådan certifiering fungera som en extra trygghet. Utredningen bör även undersöka vilken part som ska betala kostnaden för en sådan kvalitetsmärkning.

Mitt tredje förslag är en rekommendation till lagstiftaren av BRL: Utred möjligheten att införa krav på force majeureklausuler i förhandsavtal och upplåtelseavtal för samtliga ingående parter. Avsaknaden av force majeureklausuler för köparens räkning indikerar på att risken inte är jämt fördelad gällande krissituationer. Det är inte ett måste att fördela risken jämt men eftersom en samhällskris är vanskligt att förutspå och ta med i riskberäkningar är det svårt för en gängse köpare att beräkna kostnaden av att bära en sådan risk. En risk som är problematisk att beräkna borde inte vara något som köpare är intresserad av att axla eftersom han eller hon inte vet storleken på en sådan kostnad. Det är komplicerat att göra en rimlig riskbedömning, särskilt för en icke sakkunnig. Då fall force majeureklausulerna är ensidigt upprättade är det inte förenligt med dess syfte. Enligt UNIDROIT:s regelverk är force majeure tillämplig även utanför KöpL:s ramar och det föreligger inget hinder att inrätta en sådan bestämmelse på civilrättsliga kommersiella avtal. I en force majeureklausul fördelas risken olika beroende på vilken typ av kris/händelse som inträffar och fördelas därefter. Det är för tillfället frivilligt att använda force majeureklausuler i avtalen och eftersom marknaden inte är självreglerande kan det finnas ett behov av att justera det i lag. Klausulerna fungerar som ett skydd då avtalspart tvingas till ett avtalsbrott på grund av en oförutsägbar händelse. Något som bör tas hänsyn till är att det fortfarande råder avtalsfrihet och att en sådan klausul måste vara noggrant utförd för att inte skapa ytterligare otydligheter. Förslaget bör dock vidare utredas av lagstiftaren innan beslut kan fattas.

Fjärde förslaget är att införa viteskrav vid försenad upplåtelse och tillträde. Köparen hamnar ibland i en position där det är svårt att ställa krav på leverantören, då skulle vite vid förseningar kunna införas i avtalen. Det sätter press på leverantören att färdigställa projektet i avtalad tid, annars finns det risk att den otydliga praxisen ger spelrum för att vissa förseningar accepteras. Så fort en försening sker är köparen då garanterad en viss ersättning (vitesbelopp) och slipper gå till domstol. Det skulle i slutändan kunna spara

tid och pengar för både fastighetsutvecklaren och köparen. Viten används ofta i avtal i samband med leveransförseningar. Det bör bestämmas en maximal vitessumma för att begränsa risken, det skulle även leda till att avtalsparterna kan bättre förutse deras riskexponering. Med bättre förutsebarhet och tydlighet gällande kostnaden för risker ökar möjligheten att göra medvetna val och borde leda till en tryggare affär.

Jag tycker alla fyra förslagen är aktuella i tiden av Coronakris som samhället lever i vid tidpunkten för uppsatsen. Många förlorar jobben och har sämre ekonomi, om då avtalen är utformade efter en välfungerande marknad kan många lida stora ekonomiska konsekvenser.

6.3 Reflektioner

Varför bör förhandsavtal och upplåtelseavtal analyseras? Avtalen fungerar som ramar för hur bostadsrätterna utformas och vilka regler parterna måste stå i förhållande till. Strukturen på avtalen är därför direkt kopplade till hela affären och är ytterst betydelsefull. Brister som går att upptäcka i god tid kan hanteras genom avtalen. Det finns potentiellt stora ekonomiska värden att spara och mycket arbete. Företagen kan öka lönsamheten på projekten, det går att styra företagets ekonomiska och tekniska verksamhet bättre genom att undvika överraskningar. Frågor som kan innebära hög risk går alltså till viss del att reglera genom avtal. Ansvariga experter inom respektive arbetsområde bör göra den mest kvalificerade bedömningen av utformningen av klausulerna. Det finns alltså goda incitament att göra noggranna och trygga avtal för alla inblandade parter.

Att skapa en konsument- och näringsidkarrelation mellan köpare och förening är en idé men som förmodligen skulle få stora konsekvenser på rättssäkerheten. En väldigt bred lagstiftning skulle i sådant fall bli tillämplig på köp av nyproducerade bostadsrätter: KöpL och konsumentskyddande lagstiftning. Nu finns BRL och den är välfungerande på många områden. Det finns dock anledningar att skydda köparna på samma sätt som konsument, exempelvis genom ändring i BRL.

Vilka konsekvenser olika förslag skulle få i verkligheten är svårt att sja om och det skulle avspeglas bättre i praktiken än spekulationer. Det som går att fastställa är att det föreligger risker i vissa typer av formuleringar medan vissa klausuler är riskfyllda i sin natur. Att klausuler är naturligt riskfyllda behöver inte bero på avtalets struktur och kan i sådant fall åtgärdas genom ändring av lag eller införandet av helt nya klausuler i avtalet. De fall då skrivelser är gjort slarvigt eller otydligt bör de helt enkelt åtgärdas genom att förtydliga, ändra eller lägga till förklaringar i formuleringarna. Riskerna som beror på avsaknad av praxis eller otydliga regler går att minska för båda avtalsparter genom att skapa en större tydlighet. Exempelvis genom förtydligande från lagstiftare. En risk som inte beror på avtalsstrukturen kan dock bara fördelas mellan parterna om ingen åtgärd kommer från tredje man. Risker som beror på avtalsstrukturen eller formuleringar kan inte minskas utan bara omfördelas på avtalsparterna. Exempelvis att en beräknad *ca areal* ändras till en *preciserad areal* med exakt siffra, då övergår risken från köparen till BRF.

6.4 Slutsats

Slutsatsen gällande riskanalysen av avtalen är att grundstrukturen är likt men klausuler tillkommer beroende på de specifika omständigheterna vid upprättandet av avtalen. Oftast beror variationer i avtalen på tidpunkten relativt till byggstadiet, om det är nära inpå tillträdet kan avtalen ingås med större precision, vilket utgör säkrare avtal. Något som skiljde avtalen åt var precisionen på den angivna tidpunkten för upplåtelse i förhandsavtalen. Eftersom det saknas praxis (från HD/HovR) gällande tidsangivelser för upplåtelse- och tillträdestidpunkter föreligger det en naturlig osäkerhet i sådana klausuler. Vissa anger tidsangivelserna i intervall på några månader medan andra preciserar på dagen. En högre precision innebär mindre risk för köparen men högre risk för BRF. Slutsatsen är att lagstiftaren behöver förtydliga oklarheterna gällande tidsangivelser i förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Riskprofiler visar på vart i avtalen risken finns och om de är små, måttliga eller stora samt vilken avtalspart de är fördelade på. Slutsatsen av att granska riskprofilerna är att köparen tar en större del av risken än föreningarna. Att köparna tar större risker är inte fel i sig. Om en part tar större risk bör priset bli lägre. Huruvida om priset bestäms utifrån risken går inte att utläsa från denna uppsats, det skulle kräva en vidare studie inom ämnet. Hur mycket är en köpare villig att betala för att ta mindre risk och finns det tydligt samband mellan risktagande och pris? Här hänvisas till vidarestudier. Riskprofilerna uppfyller sitt syfte och indikerar på vart risken är och om den är liten, måttlig eller stor samt var den är fördelad.

Vissa formuleringar i klausulerna kan förtydligas men i övrigt är de bra reglerade. I samtliga avtal saknas det så kallade force majeureklausuler för köparens räkning. Syftet med force majeureklausuler är att gynna båda avtalsparter därför borde det finnas med även för köparens fördel. Det är speciellt aktuellt eftersom samhället är i en pågående pandemi. Skulle arbetslösheten öka kraftigt blir det svårt att hålla avtalsförpliktelserna för de som tecknat förhandsavtal, eftersom de inte längre kan ta lån och betala insatsen för lägenheten. Avtalsbrott vid köp av nyproducerade bostadsrätter kan få verkligt stora konsekvenser för människors privata ekonomi då det kan handla om stora skadestånd om priserna på bostadsmarknaden skulle minska kraftigt. Köparen får oftast betala skadestånd för mellanskillnaden i värde för en senare försäljning och avtalat pris för bostadsrätten. Därför föreslås att force majeureklausuler ska tillämpas i samtliga avtal för att skydda både köparen och föreningen från extrema situationer. Avtalsförpliktelserna skulle då kunna skjutas upp tills den eventuella krisen är över.

Köparen kan hamna i en situation där det föreligger försenad upplåtelse eller tillträde till lägenheten men som inte är tillräckligt långa för att häva avtalet. Då måste köparen acceptera förseningen utan vidare konsekvenser. Alternativet som finns är att pröva i domstol, men det är kostsamt och majoriteten vill förmodligen undvika det. En lösning är vitesklausuler, vilket är negativt för föreningen men det skulle samtidigt skapa större incitament att hålla tiderna. Med vitesklausuler får köparen rätt till ersättning utan att behöva dras med långa domstolsprocesser. På lång sikt behöver det inte vara negativt

för fastighetsutvecklarna eftersom det skapar en större trygghet för kunderna, vilket i sin tur leder till att fler vågar skriva på förhandsavtal.

Trygg BRF är en kvalitetsmärkning som används av några stora aktörer eftersom de har märkt att köparna efterfrågar en trygg bostadsrättsaffär. Alla aktörer tillämpar inte en sådan kvalitetsmärkning och det finns ett behov av det, därför bör det ställas som ett krav på samtliga företag som utvecklar bostadsrätter. Det måste vara en oberoende part som granskar likt intygsmännen som granskar den ekonomiska planen. En certifiering skapar en kostnadsfråga eftersom någon måste betala för det. Frågan måste således utredas vidare innan definitiv slutsats kan fastställas.

Vid författandet av denna uppsats är det för tidigt att avgöra vilken effekt Covid 19 kommer att få på bostadsmarknaden på lång sikt och kort sikt. Rimligtvis blir det ännu svårare för bostadsproducenter att teckna förhandsavtal på en marknad som präglas av osäkerhet. Priserna har de senaste månaderna börjat fluktuera nedåt, vilket tyder på ett trendbrott på fastighetsmarknaden. Även arbetslösheten ökar vilket innebär att färre kommer ha möjlighet betala sina kapitalkostnader samt möjlighet att ta lån. Ovan nämnda effekter har rimligtvis en negativ effekt på bostadsmarknaden.

En ändring av BRL som skapar tvingande regler om införande av vite- och force majeureklausuler kan vara en väg att gå för att förbättra risksituationen för köparna. Sammanfattningsvis handlar det om att skapa en trygg miljö för både kunderna och fastighetsutvecklarna. Det är inte säkert att det går att göra frivilligt genom initiativ utan behöver genomdrivas med lag. En ändring av BRL är därför aktuell med tvingande regler om vite och force majeureklausuler. Eftersom köparna inte anses vara konsumenter och saknar konsumentskydd är det nödvändigt att säkerställa en tryggare miljö vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

7 Källförteckning

7.1 Offentligt tryckta källor

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

7.1.1 Propositioner

Prop. 2002/03:12. *Olika bostadsrättsfrågor.*

Prop. 1990/91:92. *Med förslag till ny bostadsrättslag.*

Prop. 1975/76:81. Avsnitt: 36 §. *Generalklausul om oskäligen avtalsvillkor.*

Prop. 1971:12. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.*

7.1.2 Statens offentliga utredningar

SOU 2017:108 *Lån och garantier för fler bostäder.*

SOU 2017:31. *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.*

SOU 1999:72 *Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner - bostadsrättsföreningar och egnahem*

SOU 1988:14. *Översyn av bostadsrättslagen m. m.*

SOU 1974:83. *Generalklausul i förmögenhetsrätten.*

7.2 Elektroniska källor, websidor och tidningsartiklar

Andersson (2020). *Mörk prognos för bostadsmarknaden.* Sveriges Radio. 6 maj.
<https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=7467417>

Allt om juridik (2014). *derivativt fång.* 1 juli.
<https://www.alltomjuridik.se/ordlista/derivativa-fang/>

Arbetsförmedlingen (2020). *Arbetslösheten fortsätter att stiga.* 27 maj.
<https://arbetsformedlingen.se/om-oss/press/pressmeddelanden?id=4FCE15F3AC808865> (hämtad 2020-05-08).

Boverket (2015). *Planering: Detaljplan: Förutsättning för genomförande.*
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/>
(hämtad 2020-04-08).

Dagens industri (2019). *Färre vill köpa bostad på ritning – lättare närmare tillträde.* 9 maj.
<https://www.di.se/nyheter/farre-vill-kopa-bostad-pa-ritning-absolut-lattare-att-salja-narmare-tilltrade/>

Digitala avtal (2020). *5 enkla steg för att få koll på dina avtal – så gör du.*

<https://digitala-avtal.se/avtal-5-steg/> [2020-04-13]

Fastighetsmäklarinspektionen (2019). *Mäklarens ansvar och roll*.
<https://fmi.se/vad-galler-vid-formedling/maklarens-ansvar-och-roll/>

Formkrav (u.å). *Avtalets struktur*.
<https://formkrav.se/avtal/struktur/> [2020-04-13].

Formkrav (u.å). *Skrivregler*.
<https://formkrav.se/grunder/sprakradets-svenska-skrivregler> [2020-04-13]

Formkrav (u.å). *Definitioner*.
<https://formkrav.se/avtal/definitioner> [2020-04-13]

Formkrav (u.å). *Bilagor till avtal*.
<https://formkrav.se/avtal/bilagor> [2020-04-13]

Hasselbrandt (2020). *Stora ekonomiska värden men ingen rättspraxis*. Dagens Juridik. 6 februari. <https://www.dagensjuridik.se/nyheter/stora-ekonomiska-varden-men-ingen-rattspraxis/>

Hellekant, J. (2018). *Varning för ogiltiga avtal i nyproduktionen*. Svenska Dagbladet. 30 januari.
<https://www.svd.se/expertes-varnar-tusentals-ogiltiga-kop-i-nyproduktionen>

Hellekant, J. (2018). *Vd: Många vill hoppa av sina avtal i nyproduktionen*. Svenska Dagbladet. 20 februari. a.
<https://www.svd.se/maklar-vd-alla-vill-hoppa-av-sina-avtal-i-nyproduktionen>

Juridiktillalla (2019). *Häva köp av nyproduktion pga försening?*
<https://juridiktillalla.se/fraga/2019-07-03-hava-kop-av-nyproduktion-pga-forsening>

Johansson, Å (2020). *Risk för prisras stressar bostadsmarknad*. Svenska Dagbladet, 24 mars.
<https://www.svd.se/risk-for-prisras-stressar-bostadsmarknad>

Konsumentverket (2019). *Säga upp förhandsavtal*. Hallåkonsument.se. 20 maj.
<https://www.hallakonsument.se/tips-for-olika-kop/kopa-och-hyra-produkter/boende/kopa-bostad/kopa-bostadsratt/saga-upp-forhandsavtal/>
[2020-04-10].

Lönnroth, V (2019). *Så fastnar bostadsrättsköpare i fällan – experten: ”lagstiftningen usel”*. Göteborgs Posten. 27 oktober.
<https://www.gp.se/ekonomi/sa-fastnar-bostadsrattskopare-i-fallan-experten-lagstiftningen-usel-1.19575306> [2020-05-05]

Oscarsson, C. (2020). *Hushållens förväntningar på bopriser rasar i coronavirusets spår*. Göteborgs Posten. 6 april.

<https://www.gp.se/ekonomi/hushallens-forvantningar-pa-bopriser-rasar-i-coronavirusets-spar-1.26438734>

Setterwalls. (2020). *Saknas force majeure-klausul i ditt avtal?* 20 mars.

<https://setterwalls.se/aktuellt/artikel/saknas-force-majeure-klausul-i-ditt-avtal>

Suneson, B. (2008). *Skanska ändrar sina boavtal*. Svenska Dagbladet. 10 december.

<https://www.svd.se/skanska-andrar-sina-boavtal>

Svensk mäklarstatistik (2020). *Nedåt för bostadsrätter, små förändringar för villor*.

<https://www.maklarstatistik.se/pressmeddelanden/nedat-for-bostadsratter-sma-forandringar-for-villor/> (hämtad 2020-05-09)

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige (2019). *Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige – en kvalitetsmärkning*. Stockholm.

<https://tryggbostadsrattsmarknad.se/om-oss/> [2020-04-09]. a.

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige (2019). *Vår märkning*. Stockholm. b.

<https://tryggbostadsrattsmarknad.se/var-markning/> [2020-04-09].

Underskog (2020). *Stora ekonomiska värden men ingen rättspraxis*. Dagens Juridik. 6 februari. <https://www.dagensjuridik.se/nyheter/stora-ekonomiska-varden-men-ingen-rattspraxis/>

Veidekke (2018). *Den svenska bostadsmarknaden*.

<http://veidekke.se/incoming/article27599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden%20april%202018> (hämtad 2020-02-24).

Wahlberg, S. (2018). *Dagens förhandsavtal blir domstolens dilemma – risk att lagstiftaren faller på eget begrepp*. Dagens Juridik. 28 mars.

<https://www.dagensjuridik.se/nyheter/ogiltiga-forhandsavtal-bli-domstolens-dilemma-risk-att-lagstiftaren-faller-pa-eget-grepp/>

Wallin, P. (2019). *Oscar vann dom i tingsrätten*. Fastighetsvärlden. 13 september.

<https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/oscar-vann-dom-i-tingsratten/>

7.3 Litteraturförteckning

7.3.1 Böcker

Bernitz, U. (2008). *Standardavtalsrätt*. Uppl. 7:1. Stockholm: Nordstedts Juridik AB. ss. 15–26.

Björkdahl P, E. (2019). Bostadsrättens och upplåtelseavtalets rättsliga natur. I Julius, H. Munukka, J. och Baheru, H. (red.) *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*. Stockholm: Stockholm Centre for Commercial Law. juridiska fakulteten.

Frank Robert H. (2008). *Microeconomics and behavior*. Uppl. 7:1. New York: McGraw-Hill Education.

Julius, H. (2019). Förhandsavtal, upplåtelse och tillträde vid nyproduktion av bostadsrätter. I Julius, H. Munukka, J. och Baheru, H. (red.) *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*. Stockholm: Stockholm Centre for Commercial Law. juridiska fakulteten.

Kleineman J. (2013). Rättsdogmatisk metod. I Korling F och Zamboni M. (red.) *Juridisk metodlära*. Uppl. 1:3. Lund: Studentlitteratur AB.

Lehrberg, B. (2016). *Avtalstolkning*. Uppl. 7:1. Uppsala: Iuste AB.

Nilsson Hjorth, B och Ugglå, I. (2009). *Bostadsrättslagen – En kommentar*. Uppl. 6. Juno/Karnov: Nordstendt Juridik. Digitalt ISBN: 9789139116172. Saknar sidangivelser.

Norlén, A. (2004). *Oskälighet och 36 § avtalslagen*. Linköping: UniTryck.

Ramberg, J. och Christina. (2016). *Allmän Avtalsrätt*. Uppl. 10:3. Stockholm: Wolters Kluwers Sverige AB.

Seipel P. (2017). Uppsatsarbete. I Bernitz U, Carlsson M, Heuman L, Leijonhufvud M, Sjöberg M C, Warnling-Nerep W, Vogel HH. (red.) *Finna rätt: juristens arbetsmaterial och metoder*. Uppl. 14:1. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Tegelberg, L. (2016). *Köp och förmedling av bostadsrätt*. Uppl. 1:1. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Thoresson, C. Thore. (1994). *Risikanalyser av offerter och kontrakt*. Stockholm: Juristförlaget JF AB.

7.3.2 Rättsfallsförteckning

TR T 12886–18.

TR T 1893–18.

NJA 2013 s. 117.

NJA 2008 s. 392

NJA 2007 s. 35.

RH 2005:11 I och II.

NJA 2001 s 75.

NJA 1997 s 5. R

RH 1997:116.

NJA 1990 s. 24.

NJA 1988 s 230.

NJA 1963 s. 195.

NJA 1930 II s 469.

Bilaga A – Förhandsavtal och upplåtelseavtal

Bilaga A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FÖRHANDSAVTAL	
Förhandsupplåtare	Bostadsrättsföreningen X, organisationsnummer: xxxxxx-xxxx, Adress: x
	Nedan benämnd Bostadsrättsföreningen.
Förhandstecknare	Andel: Namn: Personnummer: Adress: Epost: Telefon:
	Andel: Namn: Personnummer: Adress: Epost: Telefon:
	Nedan ensamt/gemensamt benämnd/a Förhandstecknaren.
	Objekt
	Bostadsrätten till bostad nr X i Brf X i Ort. I upplåtelsen ingår tillhörande markyta enligt bilagd situationsplan som förvärvaren erhållit vid tecknandet av detta förhandsavtal. Bostadsyta ca X kvm Förhandstecknaren är medveten om att bostadsrätten och övriga eventuella upplåtna utrymmen inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga avvikelser mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area. Antal rum X Beräknat andelstal X % Bostadsrätten upplåts som permanentbostad. Objektet är nedan kallat bostadsrätten.
Beräknad insats	Beräknad insats är X kronor.

Sida 1 av 5

Bostadsrättsföreningen
Postadress:
Postort:

Säte:
Organisationsnummer:

Signaturer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Beräknad Upplåtelseavgift	Beräknad upplåtelseavgift är X kronor.
Beräknad årsavgift	Beräknad årsavgift är X kronor/år.
Beräknad tidpunkt för upplåtelsen	Beräknad tidpunkt för upplåtelsen är (Datum, år-månad-dag)
Beräknad tidpunkt för inflyttning	Beräknad tidpunkt för inflyttning är i (månad och år).
Dellikvid (X% av insatsen)	<p>En dellikvid (förskott) på X % av insatsen ska betalas i samband med att beslut om byggstart fattas av styrelsen i Brf X. Om förhandsavtalet tecknas efter beslut om byggstart ska dellikviden på X % betalas i samband med tecknandet.</p> <p>Skyldigheten att betala dellikvid förutsätter att föreningen har fått Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott.</p> <p>Styrelsen ska omedelbart informera förhandstecknaren när beslut om byggstart fattas och Bolagsverkets tillstånd erhållits. Dellikviden ska erläggas inom X bankdagar därefter till av föreningen anvisat konto.</p>
Upplåtelse/ Förvärv	<p>Bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta ovan angivna lägenhet med bostadsrätt till Förhandstecknaren i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.</p> <p>Förhandstecknaren å sin sida förbinder sig att förvärva bostadslägenheten med bostadsrätt.</p>
Kostnads kalkyl, Bofakta- blad, Inredning mm	<p>Beräknade avgifter grundas på en kostnads kalkyl för projektet, daterad (Datum, år-månad-dag). Kostnads kalkylen har granskats och godkänts av två av Boverket godkända intygsgivare. Förhandstecknaren har tagit del av Kostnads kalkylen.</p> <p>Förhandstecknaren har tagit del av Bofaktablad och information om inredning/utrustning av bostaden innan detta avtal ingåtts. Beskrivning av bostad och projekt är preliminär och kan i viss omfattning komma att ändras.</p> <p>Kostnaden för gjorda tillval regleras i separat avtal med X och betalas i samband med att slutlikviden erläggs ca X bankdagar innan faktisk inflyttning.</p>
Finansiering	<p>Förhandstecknaren är informerad om vikten av att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen.</p> <p>Förhandstecknaren är medveten om att detta avtal är bindande och att köpet inte kan återgå för det fall att finansieringen inte är ordnad. Utebliven betalning kan föranleda skadeståndsskyldighet enligt villkoren i detta avtal.</p>
Medlemskap	Förhandstecknaren ansöker härmed om medlemskap i bostadsrättsföreningen och ska beviljas medlemskap i föreningen senast när den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap BRL och lägenheten står klar för inflyttning.

Sida 2 av 5

Bostadsrättsföreningen
Postadress:
Postort:

Säte:
Organisationsnummer:

Signaturer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Överlåtelse	Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make/maka i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make/maka ska gälla även sådan sambo på vilken sambolagen ska tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig enligt lag.
Upplåtelse, tillträde och inflyttning	Innan tillträde ska upplåtelseavtal undertecknas. Senast X bankdagar innan meddelat inflyttningsdatum ska slutlikvid för bostaden betalas tillsammans med kostnad för eventuella tillval. Definitivt datum för inflyttning kommer att meddelas senast X månader före faktisk inflyttning.
Beräkning av årsavgift mm	De beräknade avgifterna (årsavgift och insats) grundas på ovan angiven Kostnadsräknytt. Avgifterna kan komma att ändras.
Rätt att frånträda avtalet	Förhandstecknaren får, i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614), efter skriftlig uppsägning genast frånträda avtalet, om: <ul style="list-style-type: none"> - lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, - upplåtelsen genom försummelse av Bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller - de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som anges i detta avtal och Förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då Förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften. Frånträder Förhandstecknaren avtalet skall betalt förskott i sin helhet jämte ränta enligt räntelagen omedelbart återbetalas. Bostadsrättsföreningen ska även ersätta Förhandstecknarens skada som Bostadsrättsföreningen orsakat genom försumlighet.
Återgångsvillkor	Det är en förutsättning för detta köp, dels att förhandsavtal avseende minst X av X bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen har tecknats senast (Datum) eller det lägre antal som Bostadsrättsföreningens styrelse kan komma att fastställa senast (Datum), samt att Bostadsrättsföreningens styrelse har fattat beslut om byggstart. Avtalet skall därför återgå om denna förutsättning inte i rätt tid uppfylls och Bostadsrättsföreningen senast (Datum) begär att köpet skall återgå. Begäran om återgång skall inom angiven tid framställas till Förhandstecknaren direkt. Om Bostadsrättsföreningen utnyttjar sin rätt att frånträda avtalet ska Förhandstecknaren informeras omgående. Detta avtal upphör då att gälla och parterna kan därefter inte ställa ytterligare anspråk på varandra.
Avtalsbrott	Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning. Skulle avtalsbrottet vara väsentligt, har motparten dessutom rätt att häva avtalet. Vid Förhandstecknarens avtalsbrott regleras Bostadsrättsföreningens ersättning i första hand ur betalt förskott. Om förskottet inte täcker Bostadsrättsföreningens skada, är Förhandstecknaren skyldig att genast betala mellanskillnaden. Är skadans storlek mindre än förskottet, skall mellanskillnaden återbetalas till Förhandstecknaren.

Sida 3 av 5

Bostadsrättsföreningen
Postadress:
Postort:

Säte:
Organisationsnummer:

Signaturer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Skriftliga meddelanden	<p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska framställas genom e-post, personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev eller rekommenderat brev till den/de adresser som angetts motparten på detta avtals första sida samt med kändedomskopia till ansvarig fastighetsmäklare och till Bostadsrättsförening.</p> <p>Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <p>a, om avsänt med e-post: vid avsändandet;</p> <p>b, om avlämnat personligen/bud: vid överlämnandet;</p> <p>c, om avsänt med brev: vid mottagandet;</p> <p>d, om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.</p>
Tagit del av handlingar	<p>Förhandstecknaren har i god tid tagit del av ovan angiven Kostnadskalkyl och intyg av intygsgivare.</p> <p>Förhandstecknaren har även tagit del av bofaktablad, situationsplan, objektsbeskrivning/inredningsbeskrivning, bostadsrättsföreningens stadgar samt skriftlig information om undersökningsplikten.</p>
Kontaktuppgifter	<p>Det åligger förhandstecknaren att hålla bostadsrättsföreningen uppdaterad med aktuella kontaktuppgifter såsom namn, adress, telefonnummer och e-postadress.</p>
Uppdatering personuppgifter	<p>Förvärvaren åtar sig att hålla X uppdaterad vad gäller sina personuppgifter: namn, personnummer, telefonnummer, mail och adress. Så snart en förändring sker i någon av ovan angivna uppgifter ska Förvärvaren skriftligen meddela X omgående.</p>
GDPR	<p>Förvärvaren godkänner registrering av sina personuppgifter i enlighet med X's Integritetspolicy, som återfinns på hemsidan (https://xxxxx).</p>

Sida 4 av 5

Bostadsrättsföreningen
Postadress:
Postort:

Säte:
Organisationsnummer:

Signaturer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Utväxling av avtal	Detta avtal med medföljande bofaktablad samt situationsplan är upprättat i tre likalydande exemplar. Bostadsrättsföreningen och Förhandstecknaren tar var sitt och ett behålls av fastighetsmäklaren som arkivhandling.
Föreningens underskrift	_____ den _____ År _____ _____
Förhandstecknarens /-nas underskrift	_____ den _____ År _____ _____
Förhandstecknarens /-nas underskrift	_____ den _____ År _____ _____

Sida 5 av 5

Bostadsrättsföreningen
Postadress:
Postort:

Säte:
Organisationsnummer:

Signaturer:

Upplåtelseavtalet

Bilaga A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

UPPLÅTELSEAVTAL	
Upplåtare	Bostadsrättsföreningen X, organisationsnummer: xxxxxx-xxxx, Adress: X Nedan kallad Bostadsrättsföreningen.
Förvärvare	Andel: Namn: Personnummer: Adress: E-post: Telefon:
	Andel: Namn: Personnummer: Adress: E-post: Telefon:
	Nedan ensamt/gemensamt benämnd/a Förvärvaren/Förvärvarna.
Blivande bostadsrätt	Bostadsrätten till bostad med lägenhetsnummer X i Brf X med postadress: X
	Bostadsyta: ca X m ² Tomtyta: ca X m ² I upplåtelsen ingår bostad med tillhörande förråd och upplåten mark enligt Bofaktablad och Situationsplan. <i>Förvärvaren är medveten om att bostadsrätten och övriga eventuella upplåtna utrymmen/ytor inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga viss avvikelse mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area.</i> Antal rum: X Andelstal: X %
	Bostadsrätten upplåts som permanentbostad utan begränsning i tiden.
	Objektet är nedan kallat Bostadsrätten.

Sida 1 av 6

Brf X
Postadress: X
Postort: X

Säte: X
Organisationsnummer: xxxxxx-xxxx

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Insats	Insats är X kronor.
Upplåtelseavgift	Upplåtelseavgift är X kronor.
Tidpunkt för tillträde	Bostadsrätten skall vara avlämnad och tillgänglig för tillträde senast den X (dag-månad-år). Nedan kallad Tillträdesdagen.
Årsavgift	<p>Årsavgiften X kronor/år som angetts i den ekonomiska planen registrerad (Datum) avser den årsavgift som gäller på Tillträdesdagen. Förvärvaren är medveten om att årsavgiften kan komma att ändras efter beslut av styrelsen eller föreningsstämman i enlighet med vad som framgår av Bostadsrättsföreningens stadgar. Årsavgiften betalas fr.o.m. Tillträdesdagen månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Vid försenad betalning äger Bostadsrättsföreningen rätt att utkräva dröjsmålsränta enligt räntelagen.</p> <p>Årsavgiften skall betalas från och med Tillträdesdagen oavsett när inflyttning sker.</p> <p>Betalning skall ske till Bostadsrättsföreningen på så sätt som Bostadsrättsföreningen särskilt anvisar.</p> <p>Årsavgift för tappvatten tillkommer enligt ekonomisk plan.</p>
Betalningsvillkor	<p>En dellikvid på X % av insatsen har betalats av Förvärvaren.</p> <p>Resterande belopp, X % av insatsen, eventuell upplåtelseavgift samt tillval skall betalas av Förvärvaren senast X bankdagar före Tillträdesdagen dvs senast den (Datum).</p> <p>Insats och eventuell upplåtelseavgift skall betalas till X på bankgiro: X Tillval skall betalas till X på bankgiro: X.</p> <p>Inbetalningar skall vara märkta med lägenhetsnummer, namn och fakturanummer.</p>
Tillstånd	Bostadsrättsföreningen garanterar att förutsättningarna för att upplåta bostadsrätter föreligger i enlighet med 4 kap bostadsrättslagen.
Upplåtelse/Förvärv/ Förfoganderätt	<p>Bostadsrättsföreningen upplåter härmed ovan angiven Bostadsrätt med bostadsrätt till Förvärvaren i enlighet med Bostadsrättslagen och Bostadsrättsföreningens stadgar.</p> <p>Förvärvaren å sin sida förvärvar härmed Bostadsrätten med bostadsrätt.</p> <p>Bostadsrättsföreningen garanterar att Bostadsrätten på Tillträdesdagen ej belastas av pantsättning, nyttjanderätt eller annan inskränkning i förfoganderätten.</p>
Tillval	<p>Summa beställda tillval: X kr.</p> <p>Se paragraf "betalningsvillkor" för hur beställda tillval betalas.</p>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Finansiering	<p>Förvärvaren är informerad om vikten av att ha finansieringen för den specifika Bostadsrätten ordnad.</p> <p>Förvärvaren är medveten om att detta avtal är bindande och att köpet inte kan återgå för det fall att finansieringen inte är ordnad. Utebliven betalning kan föranleda skadeståndsskyldighet enligt villkoren i detta avtal.</p>
Medlemskap/Stadgar	<p>Förvärvaren beviljas medlemskap i Bostadsrättsföreningen i och med att föreningen tagit beslut om medlemskap och att detta Upplåtelseavtal undertecknats. Det åligger förvärvaren att betalning av insats och i förekommande fall tillval fullgörs enligt avtal.</p> <p>Bostadsrättsföreningen äger rätt att säga upp detta avtal med omedelbar verkan i det fall villkoren om betalning av insats och i förekommande fall tillval inte fullgörs inom aviserad tid varvid medlemskapet i Bostadsrättsföreningen upphör.</p> <p>Förvärvaren har tagit del av Bostadsrättsföreningens stadgar och ekonomiska plan och är medveten om de rättigheter och skyldigheter som följer av medlemskapet.</p>
Överlåtelse	<p>Förvärvaren får, innan tillträdet, inte sätta någon annan än sin make/maka i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make/maka ska gälla även sådan sambo på vilken sambolagen ska tillämpas. Om en överlåtelse eller pantsättning sker i strid med dessa bestämmelser äger Bostadsrättsföreningen rätt att säga upp detta avtal med omedelbar verkan varvid medlemskapet i Bostadsrättsföreningen upphör.</p>
Olägenheter	<p>Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan förekomma avseende nyttjandet av Bostadsrättsföreningens fastighet till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till bostadsrätten hörande, ytre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid Tillträdesdagen. Någon rätt för Förvärvaren att på grund av pågående arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.</p>
Efterarbeten	<p>Efter att Förvärvaren tillträtt Bostadsrätten, skall Förvärvaren kunna hålla bostadsrätten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten eller övriga nödvändiga arbeten. Förvärvaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.</p>
Besiktning/Städ	<p>Bostadsrätten med utrustning och tillbehör skall innan Tillträdesdagen besiktigas av en oberoende besiktningsman utsedd av Bostadsrättsföreningen. Vid detta besiktningstillfälle inbjuds Förvärvaren att medverka och Förvärvaren kommer att få ta del av protokollet. Förvärvaren har även rätt att vid efterfrågan få ta del av efterkommande protokoll eller egenkontroller över utförda åtgärder fram till Tillträdesdagen.</p> <p>Bostadsrättsföreningen ombesörjer att Bostadsrätten och förrådsutrymmet är utrymda och rengjorda på Tillträdesdagen.</p>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Avtalsbrott/Dröjsmål	<p>Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning. Skulle avtalsbrottet vara väsentligt, har motparten dessutom rätt att häva avtalet. Vid bedömning av denna ersättnings- och hävningsrätt skall dock hänsyn tas till extraordinära omständigheter, som avtalsparten inte kunnat råda över.</p> <p>Vid Förvärvarens avtalsbrott regleras Bostadsrättsföreningens ersättning i första hand ur betalt förskott. Om förskottet inte täcker Bostadsrättsföreningens skada, är Förvärvaren skyldig att genast betala mellanskillnaden. Är skadans storlek mindre än förskottet, skall mellanskillnaden återbetalas till Förvärvaren.</p> <p>Om Förvärvaren kommer i dröjsmål med betalningen av insats enligt detta avtal gäller vad som är stadgat i bostadsrättslagen kap 7 § 16 om rätt för Bostadsrättsföreningen att häva Upplåtelseavtalet och kräva skadestånd. Hävs avtalet och har Förvärvaren avtalat om tillägg eller ändring av Bostadsrättens standard och utrustning, s.k. tillval, skall kostnaden för sådant tillval betalas av Förvärvaren.</p> <p>För det fall att Bostadsrättsföreningen inte fullgör sina åtaganden enligt detta avtal äger Förvärvaren, under de förutsättningar som anges i bostadsrättslagen, rätt till ersättning genom nedsättning av årsavgiften eller skadestånd och rätt att efter uppsägning frånträda Bostadsrätten i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen kap 7 §§ 1, 2, 3 och 17.</p> <p>Bostadsrättsföreningen ansvarar dock ej för att färdigställandet eller att tillträdet av Bostadsrätten försenas eller omöjliggörs till följd av omständigheter utanför Bostadsrättsföreningens kontroll (force majeure) såsom krig, försvarsberedskap, eldsvåda, farsot, strejk, blockad, lockout eller därmed jämförliga omständigheter.</p>
Bilagor till detta avtal	<ul style="list-style-type: none"> • Bofaktablad • Situationsplan • Tillvalsbeställning • Inredningsbeskrivning
Övriga handlingar	<p>Förvärvaren har införd tecknandet av Upplåtelseavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå genom följande övriga handlingar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrerad ekonomisk plan • Bostadsrättsföreningens stadgar
Övrigt	<ul style="list-style-type: none"> • Beskrivning av bostadsrätten och projektet kan i viss utsträckning ha ändrats på grund av byggtekniska skäl eller ändrat sortiment hos underleverantörer. • Utöver vad som framgår av detta avtal gäller Bostadsrättsföreningens stadgar, Bostadsrättslagen (1991:614) och lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

<p>Skriftliga meddelanden</p>	<p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska framställas genom e-post, personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev eller rekommenderat brev, till den/de adresser som angetts motparten på detta avtals första sida samt med kännedomskopia till ansvarig Fastighetsmäklare och Bostadsrättsföreningen.</p> <p>Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <p>a, om avsänt med e-post: vid avsändandet;</p> <p>b, om avlämnat personligen/bud: vid överlämnandet;</p> <p>c, om avsänt med brev: vid mottagandet;</p> <p>d, om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran;</p>
<p>Uppdatering personuppgifter</p>	<p>Förvärvaren åtar sig att hålla Bostadsrättsföreningen uppdaterad vad gäller sina personuppgifter: namn, personnummer, telefonnummer, mail och adress. Så snart en förändring sker i någon av ovan angivna uppgifter ska Förvärvaren skriftligen meddela Bostadsrättsföreningen omgående.</p>
<p>GDPR</p>	<p>Förvärvaren godkänner registrering av sina personuppgifter i enlighet med X's Integritetspolicy, som återfinns på hemsidan (https://xxxxx).</p>
<p>Utväxling av avtal</p>	<p>Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar. Bostadsrättsföreningen och Förvärvaren tar var sitt och ett behålls av Fastighetsmäklaren som arkivhandling.</p>
<p>Förvärvarens/nas underskrift</p>	<p>Ort: _____ den _____ År</p> <p>_____</p> <p>Namn</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Namn</p> <p>_____</p>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrätts- föreningens underskrift	Ort: _____ den _____ År

	Namn

	Namn

Bilaga B – Förhandsavtal och upplåtelseavtal

SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDELING

FÖRHANSAV TAL		
Bostadsrättsföreningen	Bostadsrättsföreningen [REDACTED] [REDACTED]	Orgnr: [REDACTED]
Förhandstecknaren/na (nedan benämnd "För- handstecknaren")	Köpare 1 andel: 1/1 Namn: [REDACTED] Adress: [REDACTED] Postnr & ort [REDACTED] E-post: [REDACTED]	Köpare 1 Personnr: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
	Köpare 2 andel: _____ Namn: _____ Adress: _____ Postnr & ort _____ E-post: _____	Köpare 2 Personnr: _____ Telefon: _____
Blivande bostadsrätt	Adress [REDACTED]	Lgh nr [REDACTED]
	Lägenhetsyta Ca 115 kvm	Antal rum
	Kök / Kokvrå / Kokskåp Kök	Övriga utrymmen Förråd
	Ändamål Permanentbostad	Andelstal [REDACTED] %
Beräknad insats	Beloppet med bokstäver En miljon niohundraottiofem tusen kronor	med siffror 1 995 000 kronor
Beräknad månadsavgift	Beloppet med bokstäver Fyrtusen niohundraåttio kronor	med siffror 4 980 kronor

Sida 1 av 5

Beräknad tidpunkt för upplåtelsen	Kvartal 1, 2021	
Beräknad tidpunkt för inflyttning	Intervall februari - april, 2021	
Förskott	Beloppet med bokstäver Etthundranittionio tusen femhundra kronor	med siffror 199 500 kronor
§ 1 Upplåtelse/Förvärv	Bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta ovan angivna bostadslägenhet till Förhandstecknaren i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Förhandstecknaren å sin sida förbinder sig att förvärva bostadslägenheten med bostadsrätt.	
§ 2 Avgifter	Beräknade avgifter grundas på den kostnadskalkyl, daterad 2019-12-17 som finns för projektet. Förhandstecknaren har tagit del av kostnadskalkylen samt intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) före underskrift av detta avtal. Årsavgifterna kan i viss omfattning komma att ändras vid upplåtelsen.	
§ 3 Förskott	Förhandstecknaren ska erlägga förskott senast tio bankdagar efter att Bostadsrättsföreningen skriftligen meddelat att förskottet ska betalas in, dock inte tidigare än 2020-02-20 En förutsättning för att Förhandstecknaren ska vara skyldig att betala förskott enligt ovan är att Bostadsrättsföreningen har tecknat förskottsgarantiförsäkring eller erhållit bankgaranti till förskottet och erhållit tillstånd att ta emot förskott av bolagsverket. Betalt förskott avräknas mot den insats som Bostadsrättsföreningens styrelse fastställt vid upplåtelsen av bostadsrätten.	
§ 4 Medlemskap	Förhandstecknaren har rätt till medlemskap i Bostadsrättsföreningen. Medlemskap beviljas senast vid upplåtelsen av bostadsrätten.	
§ 5 Överlåtelse	Förhandstecknaren får inte överlåta detta avtal till annan än make eller sambo. Avtalet får heller inte pantsättas.	
§ 6 Inflyttning	Definitivt datum för inflyttning kommer att meddelas senast tre månader före inflyttningen som är angivet i intervallet ovan under stycket "beräknad tidpunkt för inflyttning".	
§ 7 Bostadens skick	Bostadsrätten ska nyproduceras i allt väsentligt i enlighet med förhandsavtalets bilagor "Bofaktablad daterade [redacted]" och "Grundutförande med rumsbeskrivning daterat [redacted]". Eftersom slutlig projektering ännu inte är utförd är Förhandstecknaren medveten om och accepterar att vissa avvikelser kan komma att ske i Bostadsrätten från vad som anges i tillhörande bilagor. Förhandstecknaren är medveten om att Bostadsrätten inte varit föremål för kontrollmätning då byggnaden och lägenheten ännu inte är byggd och viss avvikelse kan förekomma.	

<p>§ 8 Rätt att frånträda avtalet</p>	<p>Förhandstecknaren får efter skriftlig uppsägning genast frånträda avtalet, om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, - upplåtelsen genom försummelse av Bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller - 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. <p>Frånträder Förhandstecknaren avtalet skall betalt förskott i sin helhet jämte ränta, enligt 2 § räntelagen (1975:635), samt rätt till skälig ersättning för tillval som har blivit onyttiga för honom omedelbart återbetalas. Bostadsrättsföreningen ska även ersätta Förhandstecknarens skada som Bostadsrättsföreningen orsakat honom genom försumlighet.</p>
<p>§ 9 Villkor om bygglov och startbesked</p>	<p>Det är en förutsättning för detta avtal är att bygglov för uppförande av bostadsrättsföreningens hus vinner laga kraft samt att Bostadsrättsföreningen erhåller startbesked.</p> <p>Detta avtal ska återgå om Bostadsrättsföreningen inte erhållit bygglov samt startbesked senast 2020-06-01 och någon av parterna begär avtalets återgång senast fem arbetsdagar efter detta datum.</p> <p>Begäran om återgång ska framställas skriftligen till motparten, med kopia till ansvarig fastighetsmäklare, inom ovan angiven tid. Om avtalet återgår ska erlagt förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen från inbetalningsdagen, återbetalas till Förhandstecknaren utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.</p>
<p>§ 10 Villkor om antal tecknade förhandsavtal</p>	<p>Det är en förutsättning för detta avtal att förhandsavtal avseende minst 10 bostadsrätter i Föreningen, eller det lägre antal som Bostadsrättsföreningens styrelse kan komma att fastställa, ingås mellan Bostadsrättsföreningen och förhandstecknare senast 2020-06-01.</p> <p>Detta avtal ska därmed återgå om Bostadsrättsföreningen inte startat projektet senast 2020-06-01.</p> <p>Föreningen förbinder sig att meddela Förhandstecknaren om angiven täckningsgrad/villkor uppfyllts eller ej senast tre dagar efter ovan angivet datum.</p> <p>Avtalet ska gå åter om ovan angiven täckningsgrad/villkor ej uppnåtts i rätt tid (senast 2020-06-01) och någon av parterna begär avtalets återgång. Begäran om återgång ska framställas skriftligen till motparten, med kopia till ansvarig fastighetsmäklare.</p> <p>Om avtalet återgår ska erlagt förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen från inbetalningsdagen, återbetalas till Förhandstecknaren utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.</p>

<p>§ 11 Avtalsbrott</p>	<p>Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning. Skulle avtalsbrottet vara väsentligt, har motparten dessutom rätt att häva avtalet. Vid bedömning av denna ersättnings- och hävningsrätt skall dock hänsyn tas till extraordinära omständigheter, som avtalsparten inte kunnat råda över.</p> <p>Vid Förhandstecknarens avtalsbrott regleras Bostadsrättsföreningens ersättning i första hand ur betalt förskott. Om förskottet inte täcker Bostadsrättsföreningens skada, är Förhandstecknaren skyldig att genast betala mellanskillnaden. Är skadans storlek mindre än förskottet, skall mellanskillnaden återbetalas till Förhandstecknaren.</p>
<p>§ 12 Skriftliga meddelanden</p>	<p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på avtalets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.</p> <p>Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet; b) om avsänt med brev: vid mottagandet; c) om avsänt med e-post: vid avsändande; d) om avsänt med telefax: vid avsändande. e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
<p>§ 13 Bilagor</p>	<p>Kostnadskalkyl, daterad [REDACTED]</p> <p>Intyg från behöriga intygsgivare, daterad [REDACTED]</p> <p>Bofaktablad, daterade [REDACTED]</p> <p>Lägenhetsförteckning (finns i kostnadskalkylen)</p> <p>Stadgar Brf [REDACTED] daterat [REDACTED]</p> <p>Grundutförande och rumsbeskrivning, daterad [REDACTED]</p> <p>Policy GDPR, daterad jan 2019</p>
<p>Utväxling av avtal</p>	<p>Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar. Bostadsrättsföreningen och Förhandstecknaren tar var sitt, ett behålls av Svensk Fastighetsförmedling som arkivhandling.</p>



aw

Föreningens underskrift	[Redacted] Ort & datum [Redacted] Namnteckning [Redacted] Namnförtydligande
Förhandstecknaren/na underskrift	Borås 2020-01-30 Ort & datum [Redacted] Namnteckning [Redacted] Namnförtydligande
	Ort & datum Namnteckning Namnförtydligande



Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDELING

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Upplåtare	BRF [REDACTED] c/o [REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-post: [REDACTED] nedan kallad Föreningen.	[REDACTED]	1/1-del
Förvärvare	[REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-post: [REDACTED] nedan kallad Förvärvaren.	[REDACTED]	1/2-del
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] med adressen [REDACTED] i bostadsrättsföreningen Brf [REDACTED]. Objektet kallas nedan Bostadsrätten. I upplåtelsen ingår förråd: Ja Objektet kallas nedan Bostadsrätten. Antal rum: 5 Boarea: 112,5 kvm enligt ekonomisk plan. Biarea: 4 kvm enligt ekonomisk plan.	[REDACTED]	
Ändamål	Föreningen upplåter bostadsrätten till ovan angivna lägenhet till förvärvaren för att av denne nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.		
Insats, ev tillval och erlagd handpenning	Insats: 1 795 000 SEK Tillval: 50 900 SEK Totalt: 1 845 900 SEK Handpenning: - 179 500 SEK Summa: 1 666 400 SEK		
Betalningsvillkor	Notera att betalning skall göras med 2 insättningar om tillval är gjorda. Resterande insats: 1 615 500kr Tillval: 50 900kr erläggs senast den 2018-04-18 genom insättning på av föreningen anvisat konto enligt mottagen handling.		

MSF - br 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

[REDACTED] Sida 1 av 4

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
DA sk k

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Årsavgift	51 192 SEK Förvärvaren är medveten om att årsavgiften kan komma att ändras efter beslut av styrelsen eller föreningsstämman i enlighet med vad som framgår av Föreningens stadgar. Årsavgiften betalas fr o m tillträdesdagen månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Vid försenad betalning äger föreningen rätt att utkräva dröjsmålsränta enligt räntelagen. Betaling ska ske till Föreningen under ovan angiven adress eller på så sätt som Föreningen särskilt anvisat. Årsavgiften ska betalas fr o m tillträdesdagen oavsett om inflyttning sker senare.
Andelstal	Andelstal: 3,5174%
Tillträde	Bostadsrätten ska tillträdas den 2018-04-20.
Skick	Standard och utrustning framgår av tidigare mottagna handlingar. Särskilt avtal om tillval framgår av tidigare mottagna handlingar. Föreningen är ansvarig för att lägenheten senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen ska vara utrymda och avstädade.
Belastningar	Föreningen garanterar att Bostadsrätten på tillträdesdagen inte belastas av annan nyttjanderätt eller annan inskränkning i förfoganderätten.
Upplåtelseavgift	Föreningens rätt att ta ut upplåtelseavgift är reglerad i Föreningens stadgar.
Dröjsmål mm	Om Förvärvaren kommer i dröjsmål med betalningen av insats/upplåtelseavgift enligt detta avtal gäller vad som är stadgat i bostadsrättslagen om rätt för Föreningen att efter anmodan häva upplåtelseavtalet och kräva skadestånd (se BRL 7 kap 16 §). Hävs avtalet och har Förvärvaren avtalat om tillägg eller ändring, av Bostadsrättens standard och utrustning, s k tillval, skall kostnaden för sådant tillval betalas av Förvärvaren. För det fall att Föreningen inte fullgör sina åtaganden enligt detta avtal äger Förvärvaren, under de förutsättningar som anges i bostadsrättslagen, rätt till ersättning genom nedsättning av årsavgiften eller skadestånd och rätt att efter uppsägning frånträda Bostadsrätten i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen (se BRL 7 kap). Föreningen ansvarar dock inte för att färdigställandet eller att tillträdet av Bostadsrätten försenas eller omöjliggörs till följd av omständigheter utanför Föreningens kontroll såsom krig, försvarsberedskap, eldsvåda, farsot, strejk, blockad, lockout eller därmed jämförliga omständigheter.
Tillstånd	Föreningen garanterar att förutsättningarna för att upplåta bostadsrätter föreligger i enlighet med 4 kap bostadsrättslagen.
Stadgar/Ekonomisk plan	Förvärvaren har tagit del av föreningens stadgar samt är införstådd med att eventuella ändringar kan ha skett i den ekonomiska planen fram till undertecknandet av detta avtal.

DA
[Signature]

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Olägenheter	Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på lägenhetens och fastighetens nyttjande under tiden till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till lägenheten hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid tillträdet av lägenheten. Någon rätt för Förvärvaren att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.
Efterarbeten	Sedan slutbesiktning av Föreningens fastighet skett, ska Förvärvaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för avhjälpande av anmärkningar i slutbesiktningsprotokollet. Förvärvaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.
Medlemskap	Om inte medlemskap redan är beviljat ska Föreningen anses bevilja Förvärvaren medlemskap samtidigt med att Föreningen undertecknar detta avtal.
Finansiering	Förvärvaren är informerad om vikten av att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen. Förvärvaren är medveten om att upplåtelsen inte kan återgå, även för det fall finansieringen av upplåtelsen inte skulle vara ordnad på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan föranleda hävning och skadeståndsskyldighet enligt detta avtal.
Övrigt	Utöver vad som framgår av detta avtal gäller Föreningens stadgar och bostadsrättslagen (1991:614)
Skriftliga meddelanden	<p>Skriftliga meddelanden</p> <p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den adress eller det telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kändedomskopia till ansvarig mäklare.</p> <p>Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <p>a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;</p> <p>b) om avsänt med brev: vid mottagandet;</p> <p>c) om avsänt med e-post: vid avsändande;</p> <p>d) om avsänt med telefax: vid avsändande.</p> <p>e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.</p>
Tagit del av handlingar	<p>Förvärvaren har inför tecknandet av upplåtelseavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå genom följande handlingar utöver ovan nämnda bilagor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stadgar- Registrerad ekonomisk plan [REDACTED]- Tomtkarta- Standardlista [REDACTED]- Tillvalslista- Situationsplan- Objektsbeskrivning <p>Detta avtal har upprättats i tre (3) original, varav parterna tagit var sitt original och ett original utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.</p>

MSF - br 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

[REDACTED] sida 3 av 4

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

DA dn #

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Föreningen

För BRF [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Förvärvaren

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MSF - br 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

[REDACTED], sida 4 av 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PA DN

Bilaga C – Förhandsavtal och upplåtelseavtal

Förhandsavtal

Fastighetsbyrån 

Förhandsavtal - Avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt

1(4)

Bostadsrättsförening	XXXX	XXXXXX-XXXX
Förhandstecknare	XXXX	XXXXXX-XXXX
	Nedan kallad Förhandstecknare (även i det fall avtalet tecknas med flera)	
Blivande bostadsrätt	Bostadsrätten till lägenhet nr 0000 i Brf XXXXX med adress XXXXXX, Antal rum: 2 Uppskattad boarea: 55 kvm Uppskattad biarea: kvm	
Ändamål	Att nyttjas som bostad utan begränsning i tiden	
Insats och upplåtelseavgift	Beräknad insats Beräknad summa	1 000 000 kr 1 000 000 kr
Årsavgift	Beräknad årsavgift är 36 000 kr (beräknad månadsavgift 3 000 kr)	
Upplåtelse och inflyttning (tillträde)	Beräknad tidpunkt för upplåtelse: dag/vecka 15 mars Beräknad tidpunkt för inflyttning: dag/vecka 30 juni	
Andelstal	Beräknad andel av insats x,xxx % Beräknad andel av årsavgift x,xxx %	
§ 1 Upplåtelse	Bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta ovan angivna lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.	
§ 2 Förskott	100 000 kronor Bolagsverket har den 5 januari 2020 lämnat bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott, se bilaga. Förskottet betalas genom insättning på säljarens konto nr XXXX i Swedbank senast 14 dagar efter att föreningen lämnat besked och beslutat om byggstart. Betalt förskott ska avräknas mot den insats/upplåtelseavgift som bostadsrättsföreningens styrelse fastställt vid upplåtelse av bostadsrätten.	

§ 3 Kostnadskalkyl och stadgar	Förhandstecknaren har tagit del föreningens intyggivna kostnadskalkyl samt stadgar. De beräknade avgifterna (insats, upplåtelseavgift och årsavgift) för bostadsrätten grundas på den intyggivna kostnadskalkylen daterad den [tomt fält], se bilaga. Uppgifterna i kostnadskalkylen är dock preliminära och avgifterna kan komma att ändras vid upplåtelsen, se dock förhandsavtalets § 7 st 1 p3.	2 (4)
§ 4 Medlemskap	Förhandstecknaren kommer att beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen i och med upplåtelsen av bostadsrätten.	
§ 5 Överlåtelse	Förhandstecknaren får inte överlåta detta avtal till annan än sin make, registrerad partner enligt lag (1994:117) om registrerat partnerskap eller sambo enligt sambolag (2003:376). Avtalet får inte heller pantsättas. Förhandstecknaren är medveten om att en överlåtelse eller pantsättning i strid med vad som nu sagt är ogiltig.	
§ 6 Lägenhetens utformning	Då slutlig projektering ännu inte är utförd är förhandstecknaren medveten om och accepterar att vissa avvikelser kan komma att ske i Bostadsrätten från vad som anges i bifogad ritning av den blivande bostadsrätten. Om föreningen kommer att göra vissa avvikelser ska dessa meddelas förhandstecknaren. Förhandstecknaren är också medveten om att bostadsrätten inte varit föremål för kontrollmätning, då lägenheten ännu inte är uppförd, vilket kan innebära att det kan förekomma avvikelser i bostads- och i förrådsutrymmen.	
§ 7 Rätt att frånträda avtalet och avtalsbrott	Förhandstecknaren får, enligt 5 kap 8 § bostadsrättslagen (1991:614), efter skriftlig uppsägning genast frånträda avtalet om: <ul style="list-style-type: none">• lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen• upplåtelsen genom försummelse av bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse enligt ovan, eller• de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angivits i detta avtal och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften. Även avtalslagens regler kan ge förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet. Frånträder förhandstecknaren avtalet enligt ovan ska förskott som har betalats omedelbart återbetalas i sin helhet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Förhandstecknaren har även rätt till skälig ersättning för gjorda tillval som förhandstecknaren med bostadsrättsföreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som har blivit onyttiga för förhandstecknaren. Bostadsrättsföreningen ska även ersätta förhandstecknarens skada som bostadsrättsföreningen orsakat förhandstecknaren genom försumlighet.	

Om förhandstecknaren inte vill fullfölja avtalet och grund för uppsägning enligt ovan inte föreligger ska förhandstecknaren ersätta föreningen för den skada som föreningen drabbats av.

- § 8 Finansiering** Förhandstecknaren är informerad om vikten av att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen. Förhandstecknaren är medveten om att detta avtal är bindande. Utebliven betalning kan föranleda skadeståndsskyldighet enligt villkoren i detta avtal.
- § 9 Villkor
Teckningsgrad** Det är en förutsättning för detta köp att förhandsavtal avseende minst 14 lägenheter i bostadsrättsföreningen tecknas senast 2020-03-20, alternativt det lägre antal tecknade avtal som bostadsrättsföreningen och entreprenören kan komma överensom. Bostadsrättsföreningen ska omgående informera förhandstecknaren att teckningsgraden inte är uppfylld.
- Förhandsavtalet ska återgå om denna förutsättning inte uppfyllts och någon av parterna senast fem arbetsdagar senare begär att förhandsavtalet ska återgå.
- Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.
- Återgår avtalet ska bostadsrättsföreningen omedelbart återbetala erlagt förskott i sin helhet jämte ränta, enligt 2 § räntelagen (1975:635), till förhandstecknaren. Parterna kan därefter inte räkta ytterligare anspråk mot varandra.
- § 10 Avtalets giltighet** Detta förhandsavtal är giltigt först när det är undertecknat av parterna samt har utväxlats mellan parterna. Undertecknandet kan ske antingen genom egenhändigt undertecknande eller med elektronisk underskrift enligt 1 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614).
- § 11 Betalning av insats
m.m.** Föreningens styrelse fastställer insatsen och upplåtelseavgiftens storlek i samband med att lägenheten upplåts med bostadsrätt. I samband med betalning av insatsen och upplåtelseavgiften ska avdrag göras med ett belopp motsvarande betalt förskott.
- § 12 Vid flera
förhandstecknare** För det fall det är flera förhandstecknare avseende en blivande bostadsrätt är samtliga förhandstecknare solidariskt ansvariga mot föreningen.
- Handlingar** Förhandstecknaren har inför tecknandet av förhandsavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå igenom följande handlingar utöver nämnda bilagor:
- Juridisk information säljare och köpare av nyproducerad bostadsrätt
 - Föreningens registreringsbevis
 - Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB

- Intygsgiven kostnadskalkyl daterad XXX
- Stadgar
- Tillstånd från bolagsverket att ta emot förskott

Bilagor

Följande dokument utgör bilagor till detta förhandsavtal. Förhandstecknaren har inför tecknandet av förhandsavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå igenom dessa bilagor. Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

- Inredningsbeskrivning och teknisk beskrivning
- Bofaktablad
- Objektbeskrivning

Undertecknande

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar. Bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren tar var sitt, ett utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Underskrift Bostadsrättsförening
XXXX den


Underskrift Förhandstecknare
XXXX den

Bf XXXXXXX
gm: enligt fullmakt för

XXXX



Upplåtelseavtal

Fastighetsbyrån 

1 (3)

Upplåtelseavtal

Upplåtare	XXXX	XXXXXX-XXXX
Förvärvare	XXXX	XXXXXX-XXXX
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr XXXX i Brf XXXX, med adress XXXXX i försättningen benämnd bostadsrätten. Boarea 55 kvm . 2 kök Till bostadsrätten hör ett källarförråd med nr X. I upplåtelsen ingår balkong enligt ritning.	
Ändamål och upplåtelse	Föreningen upplåter bostadsrätten till ovan angivna lägenhet till förvärvaren för att av denne nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.	
Insats och upplåtelseavgift	Insats Summa	1 000 000 kr 1 000 000 kr
Årsavgift	kr	
Andel av insats	0,000 %	
Andel av årsavgift:	0,000 %	
Tillträdesdag	2021-06-30 eller annat datum enligt överenskommelse.	
§ 1 Betalningsvillkor	Förvärvaren ska betala insats, och i förekommande fall, upplåtelseavgift på följande sätt: <ul style="list-style-type: none">• Betalat förskott den 15 april 2020 100 000 kronor• Betalar kontant på tillträdesdagen 900 000 kronor Total summa köpeskilling 1 000 000 kronor	
§ 2 Garanti	Föreningen garanterar; - att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är belastad av någon inskränkning i förfoganderätten.	

 Besöksadress 
Tel 
Fax 
Org nr  Bankgiro 
fastighetsbyran.se

- § 3 Bostadens skick** Vid tidpunkten för detta avtals undertecknande är föreningens byggnad i vilken lägenheten ingår ännu inte färdigställd.
- Av bifogad lägenhetsbeskrivning framgår bostadsrättens avtalade skick på tillträdesdagen. Gentemot förvärvaren ansvarar föreningen för att lägenheten är färdigställd i enlighet med lägenhetsbeskrivningen senast på tillträdesdagen.
- Föreningen ansvarar för bostadsrättens skick gentemot förvärvaren fram till tillträdesdagen.
- Från och med den avtalade tillträdesdagen övergår ansvaret på förvärvaren, även om förvärvaren vid den tidpunkten på grund av förvärvarens dröjsmål inte tillträder bostadsrätten.
- § 4 Avgifter** Årsavgift och andra utgifter för bostadsrätten betalas av förvärvaren från och med tillträdesdagen.
- Förvärvaren är medveten om att årsavgiften kan komma att ändras efter beslut av styrelsen eller föreningsstämman i enlighet med föreningens stadgar.
- § 5 Medlemskap** Förvärvaren har beviljats medlemskap i föreningen.
- § 6 Avtalsbrott** Betalar förvärvaren inte insatsen eller upplåtelseavgiften enligt detta upplåtelseavtal och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, har föreningen enligt 7 kap 16 § bostadsrättslagen rätt att häva avtalet och rätt till ersättning för skada.
- Om föreningen häver avtalet enligt ovan och förvärvaren har avtalat om tillägg eller ändring av bostadsrättens standard och utrustning, så kallade tillval, ska betalning för sådana tillval omedelbart erläggas av förvärvaren.
- Om förvärvaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid och beror dröjsmålet inte på förvärvaren, har förvärvaren enligt 7 kap 3 § bostadsrättslagen rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften för den tid förvärvaren inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får förvärvaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten om bostadsrätten ännu ej tillträts.
- § 7 Energi-deklaration** Det finns ingen energideklaration avseende föreningens byggnad.
- § 8 Undertecknande** Detta upplåtelseavtal är giltigt först när det är undertecknat av parterna samt har utväxlats mellan parterna. Undertecknandet kan ske antingen genom egenhändigt undertecknande eller med elektronisk underskrift enligt 1 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

 Besöksadress 

Tel 
Fax 

Org nr  Bankgiro 
fastighetsbyran.se

Handlingar	Förvärvaren har inför tecknandet av upplåtelseavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå igenom följande handlingar utöver nämnda bilagor: <ul style="list-style-type: none">• Juridisk information säljare och köpare av nyproducerad bostadsrätt• Föreningens registreringsbevis• Ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2021-02-01• Stadgar• Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB	3 (3)
Bilagor	Följande dokument utgör bilagor till detta upplåtelseavtal. Förvärvaren har inför tecknandet av upplåtelseavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå igenom dessa bilagor. Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet. <ul style="list-style-type: none">• Bofaktablad• Inredningsbeskrivning och teknisk beskrivning• Budförteckning	
Undertecknande	Av detta upplåtelseavtal har tre likalydande exemplar upprättats varav förvärvare och upplåtare tagit var sitt samt ett utgör Fastighetsbyråns arkivexemplar. Underskrift Upplåtare XXXX den 15 mars 2021	Underskrift Förvärvare XXXX den 15 mars 20201

Brf XXXXX
gm:



Besöksadress

Tel
Fa

Org nr

Bankgiro
fastighetsbyran.se

Bilaga D – Förhandsavtal och upplåtelseavtal

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Förhandsavtal

Bostadsrättsförening	Brf [REDACTED] nedan kallad Föreningen	[REDACTED]	1/1-del
Förhandstecknare	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	1/2-del
	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	1/2-del
	nedan kallad Förhandstecknaren		
Objekt (blivande bostadsrätten)	Bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] med adressen [REDACTED] i bostadsrättsföreningen Brf [REDACTED]. Objektet kallas nedan Bostadsrätten. Antal rum: 3 Uppskattad boarea: 80,2 kvm		
Ändamål	Att nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.		
Beräknad insats och upplåtelseavgift	Beräknad insats: 2 110 000 SEK Beräknad upplåtelseavgift: 0 SEK Beräknad total kostnad: 2 110 000 SEK		
Beräknad årsavgift	50 544 SEK		
Beräknad tidpunkt för upplåtelse	2018-09-27. Vid upplåtelsen erläggs 10 % handpenning. Tidigare erlagt förskott om 50 000 kronor övergår vid tecknande av upplåtelseavtal till del av handpenning.		
Beräknad tidpunkt för inflyttning	2018-10-16		
Preliminärt andelstal	Andelstal [REDACTED]		
Förskott	50 000 kronor. Bolagsverket har den [REDACTED] lämnat tillstånd för Föreningen att ta emot förskott. Förskottet ska sättas in på bankgiro [REDACTED] senast [REDACTED]. Märk betalningen med lägenhetsnummer och namn.		
Kostnadskalkyl	De beräknade avgifterna grundas på en intygsgiven kalkyl över kostnaderna för projektet daterad den [REDACTED].		

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Förhandsavtal

Åtagande	Föreningen är i anledning av detta avtal skyldig att upplåta Bostadsrätten till Förvärvaren. Förvärvaren är å sin sida skyldig att förvärva Bostadsrätten.
Beräkning av avgifterna, uppsägning	<p>De beräknade avgifterna (insats, ev upplåtelseavgift samt årsavgift) för Bostadsrätten grundas på ovan angiven kalkyl över kostnaderna för projektet. Avgifterna kan komma att ändras.</p> <p>Om avgifterna blir väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet har Förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet inom tre månader från det att Förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften.</p>
Tid för upplåtelse, uppsägning	Förhandstecknaren har även rätt att efter uppsägning genast frånträda avtalet om Bostadsrätten inte upplåts senast vid inflyttningen eller upplåtelse genom försummelse av Föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse.
Konsekvens av uppsägning med giltig grund	Upphör avtalet efter uppsägning från Förhandstecknaren ska denne från Föreningen få tillbaka belopp som betalats i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen. Förhandstecknaren äger även rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med Föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, samt ersättning för annan skada han orsakats genom Föreningens försummelse.
Konsekvens av uppsägning utan giltig grund	Om Förhandstecknaren inte skulle fullfölja avtalet och grund för uppsägning inte föreligger, ska Förhandstecknaren ersätta Föreningen för den skada som Föreningen drabbas av.
Betalning av insats med mera	Föreningens styrelse fastställer insatsens storlek och i förekommande fall upplåtelseavgiftens storlek innan Bostadsrätten upplåts. Vid betalning av insatsen ska avdrag göras med belopp motsvarande erlagt förskott.
Förhandstecknarens nuvarande bostad	Förhandstecknaren är medveten om att Föreningen inte är beredd att acceptera något villkor avseende Förhandstecknarens finansiering eller Förhandstecknarens egen kommande försäljning av sitt nuvarande boende.
Medlemskap	Förhandstecknaren kommer att beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen i och med upplåtelsen.
Överlåtelse av avtalet	Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make ska även gälla sambo enligt lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem. Förhandstecknaren är medveten om att en överlåtelse eller pantsättning i strid med vad som nu sagts är ogiltig.
Skick	Bostaden överläts på tillträdesdagen i av Förvärvaren godkänt och besiktigat skick.
Skriftliga meddelanden	<p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefonnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kändedomskopia till ansvarig mäklare.</p> <p>Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <ul style="list-style-type: none">a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;b) om avsänt med brev: vid mottagandet;c) om avsänt med e-post: vid avsändande;d) om avsänt med telefax: vid avsändande.e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

MSF 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

sida 2 av 3

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Förhandsavtal

Bilagor

Följande handlingar utgör bilagor till detta förhandsavtal;

- Objektsbeskrivning (mailad [REDACTED])
- Ritningar enligt broschyr
- Bofaktablad enligt broschyr
- Inredningsbeskrivning enligt två bilagor (mailade [REDACTED])
- Situationsplan med inflyttningstider (mailad [REDACTED])

Tagit del av handlingar

Förhandstecknaren har inför tecknandet av förhandsavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå genom följande handlingar utöver ovan nämnda bilagor:

- Kalkyl över kostnaderna för projektet
- Intyg av intygsgivare att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder
- Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott.

Detta avtal har upprättats i tre (3) original, varav parterna tagit var sitt original och ett original utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Underskrift Föreningen

Brf [REDACTED]

Brf [REDACTED]

Ort och datum

Ort och datum

[REDACTED]

[REDACTED]

Underskrift Förhandstecknaren

Ort och datum

Ort och datum

[REDACTED]

[REDACTED]



Upplåtelseavtal

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDELING

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Upplåtare	Brf [REDACTED] nedan kallad Föreningen.	[REDACTED]	1/1-del
Förvärvare	[REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-post: [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	1/2-del
	[REDACTED]	[REDACTED]	1/2-del
	nedan kallad Förvärvaren.		
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] med adressen [REDACTED] i bostadsrättsföreningen Brf [REDACTED]. Objektet kallas nedan Bostadsrätten. I upplåtelsen ingår förråd: placerat i entréplan. Objektet kallas nedan Bostadsrätten. Antal rum: 3 Boarea: 80.2 kvm enligt arkitekt ritningar.		
Ändamål	Föreningen upplåter bostadsrätten till ovan angivna lägenhet till förvärvaren för att av denne nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.		
Insats och ev upplåtelseavgift	Insats: 2 110 000 SEK Upplåtelseavgift: 0 SEK Summa: 2 110 000 SEK		
Årsavgift	50 544 SEK Förvärvaren är medveten om att årsavgiften kan komma att ändras efter beslut av styrelsen eller föreningsstämman i enlighet med vad som framgår av Föreningens stadgar. Årsavgiften betalas fr o m tillträdesdagen månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Vid försenad betalning äger föreningen rätt att utkräva dröjsmålsränta enligt räntelagen. Betalning ska ske till Föreningen under ovan angiven adress eller på så sätt som Föreningen särskilt anvisat. Årsavgiften ska betalas fr o m tillträdesdagen oavsett om inflyttning sker senare.		
Andelstal	Andelstal: [REDACTED]%		
Tillträde	Bostadsrätten ska tillträdas den 2018-10-16. (jfr BrL 7 kap 3 §)		

MSF - br 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet Systemi Sverige AB

[REDACTED] sida 1 av 4



Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Betalningsvillkor	<p>En summa om 161 000 kronor, (motsvarande handpenning om 10 % med avdrag för 50 000 kronor som tidigare erlagts som förskott), erläggs senast den 2018-10-04 genom insättning på av föreningen anvisat konto.</p> <p>Betalar på tillträdesdagen 1 899 000 kronor genom insättning på av föreningen anvisat konto.</p>
Skick	<p>Skicket beskrivs i försäljningsmaterial och ev. beställning av tillval. Besiktning av entreprenaden genomförs av oberoende besiktningsman, förvärvaren bjuds in att närvara för översyn.</p> <p>Föreningen är ansvarig för att lägenheten senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen ska vara utrymda och avstädade.</p>
Belastningar	<p>Föreningen garanterar att Bostadsrätten på tillträdesdagen inte belastas av annan nyttjanderätt eller annan inskränkning i förfoganderätten.</p>
Upplåtelseavgift	<p>Föreningens rätt att ta ut upplåtelseavgift är reglerad i Föreningens stadgar.</p>
Dröjsmål mm	<p>Om Förvärvaren kommer i dröjsmål med betalningen av insats/upplåtelseavgift enligt detta avtal gäller vad som är stadgat i bostadsrättslagen om rätt för Föreningen att efter anmodan häva upplåtelseavtalet och kräva skadestånd (se BRL 7 kap 16 §).</p> <p>Hävs avtalet och har Förvärvaren avtalat om tillägg eller ändring, av Bostadsrättens standard och utrustning, s k tillval, skall kostnaden för sådant tillval betalas av Förvärvaren.</p> <p>För det fall att Föreningen inte fullgör sina åtaganden enligt detta avtal äger Förvärvaren, under de förutsättningar som anges i bostadsrättslagen, rätt till ersättning genom nedsättning av årsavgiften eller skadestånd och rätt att efter uppsägning frånträda Bostadsrätten i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen (se BRL 7 kap).</p> <p>Föreningen ansvarar dock inte för att färdigställandet eller att tillträdet av Bostadsrätten försenas eller omöjliggörs till följd av omständigheter utanför Föreningens kontroll såsom krig, försvarsberedskap, eldsvåda, farsot, strejk, blockad, lockout eller därmed jämförliga omständigheter.</p>
Tillstånd	<p>Föreningen garanterar att förutsättningarna för att upplåta bostadsrätter föreligger i enlighet med 4 kap bostadsrättslagen.</p>
Stadgar/Ekonomisk plan	<p>Förvärvaren har tagit del av föreningens stadgar samt är införstådd med att eventuella ändringar kan ha skett i den ekonomiska planen fram till undertecknandet av detta avtal.</p>
Olägenheter	<p>Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på lägenhetens och fastighetens nyttjande under tiden till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till lägenheten hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid tillträdet av lägenheten. Någon rätt för Förvärvaren att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.</p>
Efterarbeten	<p>Sedan slutbesiktning av Föreningens fastighet skett, ska Förvärvaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för avhjälpande av anmärkningar i slutbesiktningsprotokollet. Förvärvaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.</p>

MSF - br 1.0 Copyright © 2018 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

sida 2 av 4

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Medlemskap	Om inte medlemskap redan är beviljat ska Föreningen anses bevilja Förvärvaren medlemskap samtidigt med att Föreningen undertecknar detta avtal.
Finansiering	Förvärvaren är informerad om vikten av att ha finansieringen ordnad på tillträdesdagen. Förvärvaren är medveten om att upplåtelsen inte kan återgå, även för det fall finansieringen av upplåtelsen inte skulle vara ordnad på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan föranleda hävning och skadeståndsskyldighet enligt detta avtal.
Övrigt	Utöver vad som framgår av detta avtal gäller Föreningens stadgar och bostadsrättslagen (1991:614)
Skriftliga meddelanden	<p>Skriftliga meddelanden</p> <p>Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den adress eller det telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.</p> <p>Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:</p> <p>a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;</p> <p>b) om avsänt med brev: vid mottagandet;</p> <p>c) om avsänt med e-post: vid avsändande;</p> <p>d) om avsänt med telefax: vid avsändande.</p> <p>e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.</p>
Bilagor	<p>Följande handlingar utgör bilagor till denna upplåtelse och har tillhandahållits inför tecknande av förhandsavtalet;</p> <ul style="list-style-type: none">- Objektsbeskrivning- Ritningar- Bofaktablad- Inredningsbeskrivning- Situationsplan
Tagit del av handlingar	<p>Förvärvaren har inför tecknandet av upplåtelseavtalet i god tid tagit del av samt haft tillfälle att gå genom följande handlingar utöver ovan nämnda bilagor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stadgar- Ekonomisk plan- Skriftlig information om undersökningsplikten <p>Detta avtal har upprättats i tre (3) original, varav parterna tagit var sitt original och ett original utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.</p>

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Upplåtelseavtal - nyproduktion

Föreningen

Brf [REDACTED]

Brf [REDACTED]

Ort och datum

Ort och datum

[REDACTED]

[REDACTED]

Förvärvaren

Ort och datum

Ort och datum

[REDACTED]

[REDACTED]



Bilaga E – Riskprofiler för avtal i bilaga B

Riskprofil förhandsavtal

Avtal: Förhandsavtal, se bilaga B. **Risk för köpare** – **Risk för BRF**

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Bostadsrättsförening	X			+ Endast fel/obehörig avtalspart skulle kunna utgöra fel här.
Förhandstecknare	X			
Underskrifter	X			
Bilagor	X			
Skriftl. meddelande	X			
Teknisk				
Blivande bostadsrätt		X		- Arealavvikelser - avvikelser är större än förväntade.
§ 7 Bostadens skick		X		
Ekonomisk				
Beräknad insats		X		- ersätt ordet "Beräknad"
Ber. månads avg.		X		
Förskott	X			- Beroende av bank - Kriser, krig mm. + Svårt för kund att bedöma kalkyl
§ 2 Avgifter		XX		
§ 3 förskott	X			
Juridisk				
Tidpunkt upplåtelse			XX	- Kvartal ej prövad av HD. AI
Tidpunkt inflytt		X		
§ 1 Upplåtelse	X			- saknas force majeureklausul + bra med återgång om bygglov nekass.
§ 4 Medlemskap	X			
§ 5 Överlåtelse	X			
§ 6 Inflyttning	X			
§ 8 Rätt att frånträda			X	
§ 9 Bygglov	X			
§ 10 täckningsgrad	X			
§ 11 Avtalsbrott			X	

Riskprofil Upplåtelseavtal

Avtal: Upplåtelseavtal, se bilaga B. **Risk för köpare** – **Risk för BRF**

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Upplåtare	X			- slarvfel eller obehörig part kan utgöra risk.
Förvärvare	X			
handlingar	X			
Teknisk				
Objekt	X			+ Areal angiven exakt. - otydlighet i skick. - saknas tidsram för byggarbete utanför bostaden.
Skick	X	X		
Olägenheter				
Efterarbeten	X			
Ekonomisk				
Insats, tillval, handpen	X			- avsaknad av force majeureklausul.
Betalningsvillkor	X			
Årsavgift		XX		- föreligger alltid en risk att betalning inte sker. Beror dock inte på avtalstrukturen.
Betalningsvillkor	X			
Upplåtelseavgift	X			
Finansiering		XX		
Juridisk				
Ändamål	X			-+ viss förhöjdrisk för fastighetsutvecklaren, i och med exakt angivet datum
Tillträde		XX		
Belastningar	X			- risk för köpare om avtal måste hävas att betala tillval.
Dröjsmål mm			XX	
Tillstånd	X			- ekonomisk plan kan ändras → risk för köpare
Stadgar/eko plan		X		
medlemskap	X			
Övrigt	X			

Bilaga F – Riskprofiler för avtal i bilaga C

Riskprofil förhandsavtal

Avtal: Förhandsavtal, se bilaga C. **Risk för köpare** – **Risk för BRF**

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Bostadsrättsförening	X			- saknas definition på föreningen.
Förhandstecknare	X			
Undertecknande	X			
Bilagor	X			
Teknisk				- Arealavvikelser
Blivande bostadsrätt		X		- avvikelser är större än förväntade på utformning?
§ 6 Lägenhetens ufo		X		
Ekonomisk				- "beräknad" insats skapar osäkerhet.
Insats och uppl. Avg.	X			- osäker årsavgift, tak?
Årsavgift		XX		
§ 2 Förskott	X			- Lån beroende av bank
§ 8 Finansiering		XX		- Svårt för kund att bedöma kalkyl
§ 11 bet. Av insats		XX		
Juridisk				- ändamåls skrivelse kortfattad.
Ändamål		X		
Upplåtelse/inflytt			XX	
§ 1 Upplåtelse	X			- tiden saknar årsangivelse.
§ 3 kostnadskalkyl	X			
§ 4 Medlemskap	X			
§ 5 Överlåtelse	X			
§ 7 Rätt att frånträda			X	
§ 9 Teckningsrad	X			
§ 10 avtalets giltighet	X			- saknas force majeure.
§ 12 Flera tecknare	X			

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Avtal: Upplåtelseavtal, se bilaga C. **Risk för köpare – Risk för BRF**

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Upplåtare	X			- slarvfel eller obehörig part kan utgöra risk.
Förvärvare	X			
Handlingar	X			
Bilagor	X			
Undertecknande	X			
Teknisk				+ Areal angiven exakt. - saknas klausuler om eventuella efterarbeten
Objekt	X	X		
§ 3 Bostadens skick	X			
Ekonomisk				- föreligger alltid en risk att betalning inte sker. Beror dock inte på avtalstrukturen.
Insats och uppl. Avg.	X			
Betalningsvillkor	X			
Årsavgift		XX		
Juridisk				-+ viss förhöjdrisk för fastighetsutvecklaren, i och med exakt angivet datum
Ändamål	X			
Tillträdesdag	X			
§ 2 Garanti			X	- ex risk för spekulationsköpare?
§ 4 Avgifter	X			
§ 5 medlemskap	X			
§ 6 Avtalsbrott	X	X		
§ 7 Energideklaration	X			- risk för köpare om avtal måste hävas att betala tillval.
§ 8 Undertecknande	X			- ekonomisk plan kan ändras → risk för köpare. Ej avtalsstruktur

Bilaga G – Riskprofiler för avtal i bilaga D

Riskprofil förhandsavtal

Avtal: Förhandsavtal, se bilaga D. **Risk för köpare – Risk för BRF**

<u>Sakområde</u>	<u>Riskbedömning</u>			<u>Kommentar</u>
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Bostadsrättsförening	X			
Förhandstecknare	X			
Underskrifter	X			
Bilagor	X			
Skriftl. meddelande	X			
Teknisk				
Objekt		XX		"Uppskattad boarea"
Skick	X			
Ekonomisk				
Beräknad insats		XX		"Beräknad insats"
Ber. månads avg.		XX		"Beräknad upplåtelseavgift"
Förskott	X			
Kostnads kalkyl		XX		Svårt för kund att beräkna kostnader enligt kalkyl.
Juridisk				
Ändamål	X			
Tidpunkt upplåtelse	X			
Tidpunkt inflytt	X			
Preliminärt andelstal	X	X		- saknas force majeure
Åtagande	X			
Ber. Av avg. Uppsäg.		X		
Tid för uppl. Uppsäg.		X		
Konsekvens av upps.		X		
Betalning av insats		XX		
Medlemskap	X			

Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Avtal: Upplåtelseavtal, se bilaga D. **Risk för köpare – Risk för BRF**

Sakområde	Riskbedömning			Kommentar
	Liten	Måttlig	Stor	
Allmänna				
Upplåtare	X			- slarvfel eller obehörig part kan utgöra risk.
Förvärvare	X			
Bilagor	X			
Tagit del av handlingar	X			
Teknisk				
Objekt	X			+ Areal angiven exakt.
Andelstal	X			
Skick	X	X		- saknas tidsram för byggarbete utanför bostaden.
Olägenheter	X	X		
Efterarbeten	X			
Ekonomisk				
Insats och uppl. Avg.	X			- avsaknad av force majeureklausul.
Årsavgift	X			
Betalningsvillkor	X			
Upplåtelseavgift		XX		
Finansiering				
Juridisk				
Ändamål	X			- risk för köpare om avtal måste hävas att betala tillval.
Tillträde	X	X		
Belastningar	X		X	- ekonomisk plan kan ändras → risk för köpare
Dröjsmål mm	X			
Tillstånd	X			
Stadgar/eko plan medlemskap	X			
Övrigt	X			