



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Tove Askergren

# Förhandstecknarens ställning vid köp av nyproducerad bostadsrätt

- Konsumenträttsliga brister med förhandsavtal

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet  
15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: HT 2020

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställning	5
1.3 Metod och material	5
1.4 Avgränsningar	6
1.5 Disposition	7
<b>2 FÖRHANSAVTAL</b>	<b>9</b>
2.1 Allmänt om förhandsavtal	9
2.2 Ingående och uppsägning	11
<b>3 FÖRHANDSTECKNARENS STÄLLNING</b>	<b>14</b>
3.1 Konsumenträttsligt perspektiv	14
3.2 Avtalskonstruktionen	15
<b>4 DE HUVUDSAKLIGA BRISTERNA</b>	<b>16</b>
4.1 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningars starka ställning	16
4.2 Otydliga tidpunkter för upplåtelse och tillträde	18
<b>5 FÖRSLAG TILL FÖRBÄTTRING</b>	<b>22</b>
5.1 Inledning	22
5.2 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar	22
5.3 Tidpunkten för upplåtelse	24
5.4 Tidpunkten för tillträde	25
<b>6 AVSLUTANDE KOMMENTARER</b>	<b>26</b>

<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>27</b>
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>29</b>

# Summary

The market for purchases of newly produced cooperative apartments has considerably increased during the recent years. Contracts made in advance are entered with binding force between temporary tenant owners' associations and customers. A contract made in advance is an agreement about a future lease of a cooperative apartment which often implicates that the pre-subscriber is bound by the contract during a significant period time, without ownership nor access to the apartment. The pre-subscriber is not considered a member of the tenant owners' association until the date of the lease. During the period of the construction work a temporary tenant owners' association is appointed by the housing developer. The temporary board has a great influence over the decisions made during the construction work, which may cause negative consequences for the future members.

The essential purpose of the essay is to examine the major flaws regarding the contracts made in advance. The central problems that are questioned are the boards' strong position, the time of the lease and the time of the access to the apartment. The essay furthermore aims to present suggestions to improve the mayor problems.

The conclusion of the essay is that the pre-subscribers' position as a buyer of a newly produced cooperative apartment has to be strengthened. At this point of time the consumer protection is inadequate. The pre-subscribers' possibility to influence the decisions made by the temporary tenant owners' association is limited. The pre-subscribers deserve an equal protection, like the consumer protection on other markets. In particular since a purchase of an apartment is a big investment. A reformation on the area is therefore needed, including more distinct laws to replace the current set of laws.

# Sammanfattning

Marknaden för köp av en nyproducerad bostadsrätt har ökat avsevärt de senaste åren. Förhandsavtal tecknas med bindande verkan mellan en tillfällig bostadsrättsförening och en privatperson. Förhandsavtalet är ett avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt och innebär ofta att förhandstecknaren är bunden under en längre period utan varken ägande eller tillträde till bostadsrätten. Inte förrän tidpunkten för upplåtelse blir förhandstecknaren medlem i bostadsrättsföreningen. Under tiden då förhandsavtalet löper tillsätts en byggmästarbildad bostadsrättsförening av bostadsutvecklaren. Den tillfälliga styrelsen har stort inflytande över de beslut som fattas under byggnationen, vilket kan få negativa konsekvenser för de framtida medlemmarna.

Det grundläggande syftet med uppsatsen är att undersöka de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med förhandsavtal. De centrala brister som behandlas är den tillfälliga styrelsens starka ställning, tidpunkten för upplåtelse och för tillträde. Uppsatsen ämnar vidare att ge förslag till förbättring på de huvudsakliga bristerna.

Slutsatsen med uppsatsen är att förhandstecknarens ställning vid köp av nyproducerad bostadsrätt behöver stärkas. I nuläget är de konsumenträttsliga reglerna på området få. Förhandstecknaren har en begränsad insyn och ingen möjlighet att påverka beslut som fattas inom de tillfälliga bostadsrättsföreningarna. Förhandstecknaren är förtjänt av ett likvärdigt skydd som konsumenter på andra marknader. I synnerhet eftersom ett bostadsköp är en stor privatekonomisk affär. Det krävs därför en reformering på området med tydligare regler, som kan ersätta det befintliga regelverket.

# Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
Dir.	Direktiv
HD	Högsta domstolen
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har förändrats sedan införandet av bostadsrättslagen (BrL) år 1991.<sup>1</sup> Bostadspriserna har stigit och en stor andel nybyggnationsprojekt avseende bostadsrätter har inletts. Köp av en nyproducerad bostadsrätt inleds ofta genom att köparen tecknar ett förhandsavtal med en bostadsrättsförening. Med förhandsavtal menas ett bindande avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Idag är det vanligt att köparen vill sätta en personlig prägel på bostadsrätten i form av kostsamma tillval. Detta är en av anledningarna till varför fastighetsägare vill kunna binda köparen till bostadsrätten vid ett tidigt stadium, redan innan bostadsrätten är färdigställd. Förhandsavtalet skapar även en möjlighet för köparen att bli säkerställd den utvalda lägenheten.<sup>2</sup>

De ökade bostadspriserna har gjort att det inte tidigare funnits någon anledning för privatpersoner att ifrågasätta förhandsavtal vid förvärv av en nyproducerad bostadsrätt. Under år 2017 sjönk priserna på marknaden och intresset för köp av bostadsrätter svalnade. I samband med att priserna sjönk önskade en del förhandstecknare att frånträda sina avtal, eftersom förhandsavtal som tecknats innan prisedgången inte var lika förmånliga längre. Uppsägningarna, som inte innan hade varit ett problem, väckte en hel del nya frågor gällande lagstiftningen på området.<sup>3</sup>

Att ingå förhandsavtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt innebär ofta risker för privatpersoner. Förhandstecknare är ofta i en underlägsen position i förhållande till byggföretaget både kunskapsmässigt och ekonomiskt. Förhandsavtalet binder förhandstecknare under en längre period utan rätt till varken ägande eller tillträde. Dessutom blir projekten många gånger

---

<sup>1</sup>1991 års bostadsrättslag, samt prop. 1990/91:92, s. 84 och SOU 2017:31, s. 217.

<sup>2</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84 och SOU 2017:31, s. 80.

<sup>3</sup> Riksrevisionens granskningsrapport, s. 21.

försenade och tillträdet uppskjutet, vilket såklart är otillfredsställande för köparen. På senare tid har det förekommit en del diskussioner om huruvida reglerna om förhandsavtal bör ses över. Det är viktigt att det finns regler som skyddar förhandstecknare då de ofta är i en ofördelaktig ställning gentemot byggföretagen.<sup>4</sup>

## 1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att undersöka de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med förhandsavtal vid köp av nyproducerad bostadsrätt.

För att uppnå syftet med uppsatsen ska jag besvara följande frågeställningar:

- Vilka är de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med förhandsavtal vid köp av nyproducerad bostadsrätt?
- Hur kan förhandstecknarens ställning stärkas och vilka förändringar behöver göras?

## 1.3 Metod och material

Uppsatsen är skriven ur en klassisk rättsdogmatisk metod. Detta innebär att information hämtats och uttolkas från de allmänt accepterade källorna, d.v.s. lagtext, praxis, förarbeten och doktrin, för att fastslå gällande rätt.<sup>5</sup> I denna uppsats används metoden för att utreda rättsläget och då främst vilka regler som förhandstecknaren omfattas av vid köp av nyproducerad bostadsrätt. Framställningen bygger på ett kritiskt konsumenträttsligt perspektiv. Med det avser jag att kritiskt analysera och problematisera gällande rätt utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv. Den primära källan för arbetet är lagtext vilket har varit arbetets utgångspunkt. För en djupare förståelse av ändamålet med reglerna om förhandsavtal har det varit nödvändigt att använda sig av

---

<sup>4</sup> Julius, s. 9, samt Riksrevisionens granskningsrapport, s. 8 ff.

<sup>5</sup> Kleineman i: Nääv, Zamboni, s. 21.



förarbeten på området. Doktrin har använts löpande under framställningen för att skapa en djupare diskussion.

Avsaknaden av avgörande från Högsta domstolen (HD) har inneburit att praxis inte har en framträdande roll i uppsatsen. Endast ett avgörande behandlas och det är centralt för att uppfylla syftet med uppsatsen. Däremot har ett antal tingsrättsdomar tagits upp för att exemplifiera brister i gällande rätt.

Det konsumenträttsliga skyddet vid köp av nyproduktion har de senaste åren varit ett omdiskuterat ämne, främst bland jurister, men även för byggföretag, bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Prissänkningarna på marknaden år 2017 och särskilt en dom från HD ledde till en utredning för att stärka konsumentskyddet på bostadsmarknaden.<sup>6</sup> Betänkandet resulterade dock inte i några större förändringar i bostadsrättslagen. Det finns en aktuell utredning från riksrevisionen som granskar konsumentskyddet vid köp av nyproducerad bostadsrätt från 30:e januari år 2020.<sup>7</sup> Det är en omfattande utredning som delvis behandlar förhandsavtal vid köp av bostadsrätt.

## 1.4 Avgränsningar

Uppsatsen är avgränsad till att endast behandla nyproduktion av bostadsrätt och köp genom förhandsavtal enligt 5 kap. bostadsrättslagen (BrL). Förhandsavtal kan ingås i två typer av situationer: antingen vid nyproduktion av bostadsrätt eller vid en övergång från en tidigare hyresrätt till bostadsrätt.<sup>8</sup> Den situation då förhandsavtal tecknas för hyresrätt som övergår till bostadsrätt kommer inte att behandlas. Avgränsningen är naturlig eftersom syftet med uppsatsen är att undersöka förhandstecknarens ställning vid köp av nyproduktion.

---

<sup>6</sup> SOU 2017:31, samt dom från HD, NJA 2013 s. 117.

<sup>7</sup> Riksrevisionens granskningsrapport (2020:3).

<sup>8</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84.

Framställningen utgår från ett konsumenträttslig perspektiv även om ett renodlat konsument-näringsidkarförhållande inte föreligger mellan förhandstecknare och bostadsrättsföreningar. Förhandstecknare har enligt mig en underlägsen ställning i förhållande till byggföretagen och är därför att likställa med en konsument. På grund av mitt konsumenträttsliga perspektiv så avser uppsatsen situationer när förhandstecknaren är en privatperson. Framställningen tar därför inte upp de fall då förhandstecknare är ett företag. Förhandstecknare, konsument och privatperson kommer genomgående att vara synonyma i framställningen.

I och med uppsatsens begränsade utrymme kommer de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med förhandsavtal tas upp. De brister som behandlas är enligt mig de mest centrala för förhandstecknaren. Uppsatsen tar alltså inte uttömmande upp samtliga brister på området. Problemen härleds från förhandsavtalet och berör särskilt förhållandet som råder under tiden då förhandsavtalet löper.

Andra typer av föravtal i processen vid köp av bostadsrätt såsom bokningsavtal, reservationsavtal och optionsavtal kommer inte att behandlas i denna uppsats. Inte heller kommer överlåtelse av förhandsavtal och rätt till ersättning att tas upp. Eftersom köp av nyproduktion oftast sker mellan förhandstecknare och byggmästarbildad bostadsrättsförening kommer jag endast att behandla denna typ av bostadsrättsföreningar. Medlemsbundna bostadsrättsföreningarna ("vanliga") kommer inte att behandlas ingående. Däremot är de relevanta för att förstå andra grundläggande problem i framställning och kommer därför att nämnas i olika sammanhang.

## **1.5 Disposition**

I det inledande avsnittet avser jag ge en bakgrund till hur bostadsmarknaden ser ut idag när det kommer till förhandsavtal och köp av nyproducerade bostadsrätter. Därefter redogör jag för de risker som förhandsavtalet kan innebära för privatpersoner.

Avsnitt två behandlar förhandsavtalets olika delar. Den inledande delen består av en allmän genomgång av innebörden av ett förhandsavtal vid nyproduktion av bostadsrätt med en historisk bakgrund. Sedan kommer redogöras för ingående och uppsägning.

Avsnitt tre ämnar att ta upp förhandstecknarens ställning. Där klargörs att området inte omfattas av den konsumenträttsliga regleringen, trots att förhandstecknarens ställning gentemot den tillfälliga bostadsrättsföreningen påminner om just ett sådant förhållande. Avsnittet avslutas med att nämna något om de olika avtalsförhållandet mellan parter vid ingående av förhandsavtal.

Avsnitt fyra handlar om de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med förhandsavtal. I denna del har särskilt tre problem lyfts fram som är centrala för konsumenten. Det första är den byggmästarbildade föreningens starka ställning, det andra är tidpunkt för upplåtelse och det sista är tidpunkt för tillträde. Avsnitten behandlar gällande rätt och de brister som reglerna innebär.

I Avsnitt fem ges förslag på förbättringar gällande de brister som tagits upp i avsnitt fyra.

Det sista avsnittet avser att ge läsaren en avslutande kommentarer till uppsatsen.

## 2 Förhandsavtal

### 2.1 Allmänt om förhandsavtal

Förhandsavtal är ett bindande avtal mellan förhandstecknare och bostadsrättsförening om ett framtida förvärv av en bostadsrätt enligt 5 kap. 1 § BrL. Förhandstecknare förbinder sig att vid senare tillfälle förvärva bostadsrätt och får inte förrän denna tidpunkt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen förbinder sig å sin sida att vid senare tillfälle upplåta bostadsrätt till förhandstecknare.<sup>9</sup>

Förhandsavtal har inte alltid varit tillåtna enligt bostadsrättslagen. Enligt 1971 års bostadsrättslag var förhandsavtal för bostadsrätter förbjudna. Däremot var de tillåtna avseende lokaler.<sup>10</sup> Anledningen var delvis att förhandstecknare inte antogs till medlemmar i föreningen förrän i samband med upplåtelsen, vilket ledde till en begränsad insyn i de beslut som togs gällande föreningens angelägenheter. Detta ansågs som otillfredsställande för personer som investerat stora summor pengar i nyproduktionen och bundit sig till förhandsavtalet för en längre tid.<sup>11</sup> Resultatet av att 1971 års bostadsrättslag inte tillät förhandsavtal var att lån inte gavs till stora och kostsamma projekt. Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar valde därför att bygga enkelt och tillät istället privatpersoner att göra tillval till bostadsrätten som fick finansiera köpet. Idag är det även vanligt att förhandstecknare vill sätta en personlig prägel på lägenheten i form av tillval. Det då gällande förbudet mot förhandsavtal gjorde det svårt att knyta konsumenter i situationer när kostsamma tillval gjorts.<sup>12</sup> Lösningen blev att lagstiftaren åter tillät förhandsavtal och införde regler om förhandsavtal i 1991 års lag. Idag återfinns regler om förhandsavtal i 5 kap BrL.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84, se även 5 kap. 1 § BrL.

<sup>10</sup> Prop. 1971:12, s. 36 ff.

<sup>11</sup> Prop. 1971:12, s. 80 ff.

<sup>12</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84 och Victorin, Flodin, s. 119.

<sup>13</sup> SFS 1991:614 och prop. 1990/91:92, s. 83 ff.

Nyproduktion av bostadsrättshus är ett omfattande projekt som tar flera år att genomföra. Det första som händer i processen är att bostadsutvecklaren köper mark och begär bygglov. Redan innan bygget har påbörjats riktar sig bostadsutvecklaren till köpare, genom bokningsavtal, för att se om det finns någon efterfrågan. Därefter bildar bostadsutvecklaren en så kallad byggmästarbildad bostadsrättsförening och tar fram en kostnadskalkyl. En byggmästarbildad bostadsrättsförening består av en tillfällig styrelse. Bostadsutvecklaren tillsätter styrelsen och då ofta med representanter från den egna koncernen. Den tillfälliga styrelsen kan sedan teckna bindande förhandsavtal med köpare. Köparen blir inte medlem i föreningen förrän upplåtelseavtal tecknas och fastigheten är färdigställd. Under tiden då förhandstecknaren är bunden till avtalet upprättar den tillfälliga styrelsen upphandlingar och träffar entreprenadavtal med byggbolag om genomförande av byggprojektet.<sup>14</sup> En förutsättning för att bostadsrätten ska få upplåtas är att byggstyrelsen har en hos bolagsverket registrerad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi och de kostnader som projektet har inneburit.<sup>15</sup>

Förhandsavtalet tecknas vid ett tidigt stadium i byggprocessen och kan fungera som ett verktyg för den byggande föreningen att fånga upp efterfrågan på bostadsrätterna. På samma sätt säkerställs köparen att få en viss lägenhet med personliga tillval.<sup>16</sup> Förhandstecknaren kan vara bunden till förhandsavtalet i upp till två år. När byggnaden är färdigställd ska det upprättas ett upplåtelseavtal om rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är viktigt att särskilja på upplåtelse och tillträde. Upplåtelseavtalet ger förhandstecknaren rätt till ägande och medlemskap i bostadsrättsföreningen medan tillträdet ger rätt till nyttjande av bostadsrätten. Några bestämmelser om tillträde förekommer inte i bostadsrättslagen. Istället gäller allmänna avtalsrättsliga regler. Det är därför fritt för parterna att avtala om tidpunkt för

---

<sup>14</sup> Riksrevisionens granskningsrapport, s. 20-21.

<sup>15</sup> Prop. 1990/91:92 s. 87-88.

<sup>16</sup> Julius, s. 12.

tillträde i avtalet. Om det uppstår en tvist om tillträde gäller då avtalsrättsliga reglerna.<sup>17</sup>

## 2.2 Ingående och uppsägning

Vid ingående av förhandsavtal har förhandstecknaren rätt att få lägenheten upplåten med bostadsrätt och bli medlem i föreningen vid upplåtelsestillfället.<sup>18</sup> Enligt 5 kap. 3 § BrL är förhandsavtalet formbundet, vilket innebär att det ska upprättas skriftligt och innehålla: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten, den beräknade tidpunkten för upplåtelse, avgifter för bostadsrätten och det belopp som ska lämnas i förskott. Nedan kommer sägas något mer om några centrala formkrav.

Den *beräknade tidpunkten* för upplåtelse ska ingå i förhandsavtalet. Denna tidpunkt har bland annat betydelse för förhandstecknarens möjlighet att säga upp avtalet enligt 5 kap. 8 § BrL. Det har förekommit diskussion huruvida det går att ange en längre period, exempelvis ett kvartal, som beräknad tidpunkt för upplåtelse. Rättsläget är på denna punkt oklart då det saknas vägledning från både lagstiftare och HD (se avsnitt 4.2). Förhandsavtalet ska även innehålla *avgifter för bostadsrätten* som ska grundas på en kostnads kalkyl för projektet. Kostnads kalkylen ska hållas tillgänglig för förhandstecknaren innan denna binder sig till avtalet. Enligt förarbetena är målsättningen att den bostadssökande inte ska behöva räkna med några väsentliga förändringar av de uppgifter som de har att utgå från när de binder sig till framtida förvärv av bostadsrätt. En kostnads kalkyl är giltig när den har granskats av två intygsgivare enligt 5 kap. 3 § 2 st BrL. Slutligen ska det anges uppgifter om *belopp som ska lämnas i förskott*. Förskott får lämnas under två förutsättningar. För det första ska det finnas ett förhandsavtal och för det andra ska bolagsverket godkänt att bostadsrättsföreningen får ta upp förskott. Det finns ingen övre gräns på beloppet för förskott. Föreningen ska dessutom ställa betryggande säkerhet för de inbetalningar som gjorts av den

---

<sup>17</sup> Hjorth Nilsson & Ugglå, s. 146 ff.

<sup>18</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84.

bostadssökande hos länsstyrelsen, innan förskott tas emot enligt 5 kap. 2 § BrL. Om förhandsavtalet inte uppfyller formkraven är avtalet ogiltigt.<sup>19</sup>

Uppsägning av förhandsavtal sker enligt särskilda regler i bostadsrättslagen. Förhandstecknare har enligt 5 kap. 8 § BrL tre möjligheter att frånträda ett förhandsavtal. Den första punkten anger rätt att frånträda om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen. Förhandstecknaren ska inte fråntas de befogenheter som följer av ett medlemskap i föreningen och upplåtelse, bland annat rösträtten. Enligt den andra punkten kan avtalet sägas upp, om upplåtelse genom försummelse av föreningen inte sker inom *skälig tid* efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Enligt motiven till lagen ska uttrycket ”skälig tid” i 8 § tolkas restriktivt, vilket innebär att upplåtelse ska komma i nära anslutning till den beräknade tidpunkten i förhandsavtalet. Vad som avses med nära anslutning är idag ännu oklart, då inget vägledande avgörande finns. Orsaken till dröjsmålet verkar inte ha någon betydelse utan det viktigaste är att fördröjningen inte beror på förhandstecknaren själv.<sup>20</sup> Den sista möjligheten till uppsägning omfattar den situation då avgifterna är väsentligen högre än vad som angavs i förhandsavtalet. Inte heller här verkar orsaken till de höjda avgifterna ha någon större betydelse. I förarbetena till bestämmelsen har lagstiftaren lämnat utrymme för rättstillämparen att bestämma vad som ska anses vara en väsentlig högre avgift. För en giltig uppsägning krävs även att uppsägning sker inom tre månader från den dag förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften.<sup>21</sup>

Bostadsrättslagens regler om uppsägning är tvingande bestämmelser och kan därför inte frångås genom avtal mellan parterna. Däremot gäller allmänna avtalsrättsliga grundsatser. Detta innebär att regler, i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL), om rättshandlingars ogiltighet kan bli tillämpliga. Med stöd av allmänna avtalsrättsliga grundsatser finns det möjlighet att frånträda ett förhandsavtal

---

<sup>19</sup> Prop. 1990/91:92, s. 187 ff., se även Hjort Nilsson & Ugglå, s. 146.

<sup>20</sup> Nilsson Hjort & Ugglå, s. 154-156.

<sup>21</sup> Prop. 1990/91:92, s. 92 ff.

vid avtalsbrott. Likaså gäller om förutsättningarna för avtalet vilar på *väsentliga brister*. En sista möjlighet är enligt 36 § AvtL om oskäligen avtalsvillkor föreligger kan avtalet jämkas eller lämnas utan avseende. Vid bedömning ska särskild hänsyn tas till om en part är i en underlägsen ställning eller är konsument.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Prop. 1990/91:92 s. 91 ff. och Nilsson, Hjorth & Uggla s. 152 ff., samt Julius, s. 17.



## 3 Förhandstecknarens ställning

### 3.1 Konsumenträttsligt perspektiv

Förhandsavtal faller inte in under ett renodlat konsumentnäringsidkarförhållande. En bostadsrättsföreningen anses inte handla för en näringsverksamhet, utan för ett medlems- och föreningsintresse.<sup>23</sup> När det kommer till köp av nyproducerad bostadsrätt gäller därför inte något utökat konsumentskydd likt konsumentköp- och konsumenttjänstlagen. Inom ramen för föreningsbildningsprocessen regleras istället köp av bostadsrätt i bostadsrättslagen.<sup>24</sup> Trots detta verkar det råda enighet om att den som vid nyproduktion ingår ett förhandsavtal har ett sämre underlag än den som tecknar ett avtal om en omedelbar upplåtelse av bostadsrätt.<sup>25</sup> Därför finns det anledning att ha konsumentskyddande regler även utanför ett renodlat konsumentförhållande. Ett byggföretag utgör en starkare part än en privatperson, särskilt när det gäller kunskap om kostnadskalkyler, ekonomiska planer och speciella byggtekniker.<sup>26</sup> I förarbetena till bostadsrättslagen har det konstaterats att förhandsavtal i de flesta fall kommer att träffas av den som betraktas som en konsument eller som på annat sätt intar en underlägsen position.<sup>27</sup> Därför har ett konsumenträttsligt perspektiv varit framträdande i motiven till lagstiftningen.<sup>28</sup> I 1991 års lagstiftning finns det regler som lagstiftaren har avsett ta tillvara konsumentens intressen, bl.a. reglerna om uppsägning i 5 kap. 8 § BrL. Reglerna är nödvändiga för att stärka den underlägsna ställning som förhandstecknaren många gånger har.<sup>29</sup>

De konsumenträttsliga bestämmelserna som gäller förhandstecknare i bostadsrättslagen är emellertid långt ifrån lika omfattande som regler på andra

---

<sup>23</sup> Def. av näringsidkare, se bland annat lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

<sup>24</sup> SOU 2017:31, s. 80.

<sup>25</sup> SOU 2017:31, s. 26.

<sup>26</sup> Dir 2015:97, s. 3 ff.

<sup>27</sup> Nilsson Hjorth & Uggla, s. 153.

<sup>28</sup> Prop. 1990/91:92, s. 83-98.

<sup>29</sup> SOU 2017:31, s. 219 ff.

konsumenträttsliga områden. Ett exempel är köp av vara och tiden för avlämnande enligt 5 § konsumentköplagen. Vara ska avlämnas enligt avtalet, annars avlämnas utan onödigt dröjsmål eller senast trettio dagar efter det att avtalet ingicks.<sup>30</sup> Paragrafen anger en tydlig och klar slutpunkt för vad som är senaste möjliga leveransdatum. Några motsvarande regler finns inte i bostadsrättslagen för förhandstecknaren. Bostadsrättsföreningen verkar istället ensidigt utan hänsyn till förhandstecknaren kunna flytta fram tiden för leverans.

## 3.2 Avtalskonstruktionen

Vid köp av nyproducerad bostadsrätt är avtalsförhållandet ett annat än då privatperson köper en redan befintlig bostadsrätt. Motparten till förhandstecknaren är en tillfällig bostadsrättsförening som tillsats av en bostadsutvecklare. Mellan bostadsutvecklaren och byggbolaget råder sedan ett annat avtalsförhållande separat från det mellan förhandstecknaren och den byggmästarbildade föreningen. Eftersom förhandstecknaren inte har någon avtalsrelation med varken byggbolaget eller bostadsutvecklaren, finns det ingen möjlighet att vända sig med direkta krav till byggbolaget. Köparen riktar istället sina krav i första hand till bostadsrättsföreningen, som ofta får hantera krav lång tid efter att den tillfälliga byggstyrelsen lämnat över ansvaret till den medlemsstyrda bostadsrättsförening. Om det entreprenadavtal som gäller mellan bostadsrättsföreningen och byggbolaget inte innehåller en rätt att kräva rättelse åt sina medlemmar får konsumenten själv rikta sitt krav och stå för kostnader för att genomföra detta.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Se även 24 § konsumenttjänstlagen.

<sup>31</sup> Riksrevisionen granskningsrapport, s. 27.

## 4 De huvudsakliga bristerna

### 4.1 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningars starka ställning

Den första konsumenträttsliga bristen med förhandsavtal är de byggmästarbildade bostadsrättsföreningarnas starka ställning. Vid köp av nyproduktion kallas bostadsrättsföreningen för en byggmästarbildad förening. Med detta avses en av bostadsutvecklare bildad bostadsrättsförening med en styrelse som ofta består av representanter från bostadsutvecklarens koncern. Dessa bostadsrättsföreningar tecknar förhandsavtal med köpare och är part under tiden då förhandsavtalet löper. När projektet är färdigställt och förhandstecknaren förvärvar bostadsrätten övergår den byggmästarbildade föreningen till en medlemsbunden bostadsrättsförening.<sup>32</sup> Eftersom förhandstecknare inte blir medlemmar i bostadsrättsföreningen förrän vid upplåtelse enligt 5 kap. 1 § BrL, så besitter den byggmästarbildade föreningen det avgörande inflytandet över produktionen och byggprocessen. Inte förrän bostadsrättsföreningen blir medlemsbunden och ett upplåtelseavtal ingås har förhandstecknaren insyn i föreningen. Inom byggmästarbildade föreningar kan det även förekomma intressegemenskap mellan entreprenören och föreningen, som kan resultera i konflikter av konsumenträttslig natur.<sup>33</sup> Exempelvis om entreprenören använder material av sämre kvalitet för att minska kostnader med byggnationen. Detta kan innebära problem för framtida bostadsrättsmedlemmar om fel upptäcks först senare.

Syftet med bostadsrättslagen är att skydda medlemmar och framtida medlemmar i bostadsrättsföreningen. Detta säkerställs genom den i grunden associationsrättsliga principen om föreningsintresse.<sup>34</sup> Det innebär att

---

<sup>32</sup> SOU 2017:31, s. 250.

<sup>33</sup> SOU 2017:31, s. 248.

<sup>34</sup> Victorin & Flodin, s. 48.

styrelsen i en medlemsbunden bostadsrättsförening inte får fatta beslut som är till nackdel för enskilda medlemmar, i enlighet med likhetsprincipen. Av lojalitetsprincipen följer även att styrelsen ska vara lojal mot föreningen och dess medlemmar. Däremot finns det slutligen en tredje princip som gör avsteg från de förstnämnda principerna. Den så kallade samtyckesprincipen (SAS-principen) innebär att om alla medlemmar i föreningen samtycker kan föreningen fatta beslut som avviker från de övriga principerna.<sup>35</sup> Eftersom de byggmästarbildade bostadsrättsföreningarna inte har några medlemmar, utan endast består av en tillfällig styrelse, så kan föreningen ta beslut utan hänsyn till de framtida medlemmarna.<sup>36</sup>

I **NJA 2013 s. 117**, det så kallade "Kamelianfallet" har Högsta domstolen (HD) visat på vilka konsekvenser som samtyckesprincipen kan få för framtida medlemmar, alltså de köpare som inte ännu har tillträtt sin bostad och blivit medlemmar. Målet gällde en tillfällig styrelse som hade beslutat att bygga ett separat parkeringshus istället för ett parkeringsgarage under huset, utan att justera priset i förhandsavtalet. När den medlemsstyrda bostadsrättsföreningen tillträdde ansåg de att byggstyrelsen med uppsåt hade skadat föreningen.<sup>37</sup> HD ansåg att det saknades stöd för att göra avsteg från grundprincipen att det är medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätt i föreningen.<sup>38</sup> HD slog fast att den tillfälliga styrelsen inte hade agerat i strid med samtyckesprincipen, då alla medlemmar i den dåvarande byggmästarbildade föreningen hade godkänt beslutet. Däremot visade HD förståelse för att nyblivna medlemmar kunde ha ett intresse av att bibehålla den rättsliga möjligheten att hålla styrelsen ansvarig även för tidigare beslut som fattats, med samtycke av alla som då var medlemmar. Emellertid ansåg HD mot bakgrund av förarbetena att detta skulle innebära en för stor utvidgning av det befintliga skyddet som ställs upp i lagstiftning.<sup>39</sup> Högsta domstolens dom betyder att byggmästarbildade

---

<sup>35</sup> SAS betyder "samtliga aktieägares samtycke". Därför inte direkt tillämplig på föreningar, men däremot så allmänt accepterad princip som likväl får gälla i dessa sammanhang.

<sup>36</sup> SOU 2017:31, s. 216 ff., och Riksrevisionen granskningsrapport, s. 25, Östberg, s. 55.

<sup>37</sup> NJA 2013 s. 117, p 1-7.

<sup>38</sup> NJA 2013 s. 117, p 19.

<sup>39</sup> NJA 2013 s. 117, p. 20-22.

bostadsrättsföreningar inte behöver beakta framtida medlemmars intressen. Detta är ett tydligt exempel på den starka ställning som byggmästarbildade bostadsrättsföreningar har. Det betyder även att byggstyrelsen har möjlighet att besluta om ändringar under byggprocessen, såsom bostadens utformning och ekonomi. Det är ändringar som i framtiden kan drabba medlemmarna negativt.<sup>40</sup>

Enligt min mening är det ett problem att byggmästarbildade bostadsrättsföreningar har ett så omfattande inflytande över utformningen av den nyproducerade bostadsrätten. Särskilt i förhållande till att konsumenten inte har någon insyn över huvud taget i processen. Den tillfälliga styrelsen kan i enlighet med samtyckesprincipen fatta beslut som direkt missgynnar blivande medlemmar. Detta är i rak motsats till det grundläggande syftet med bostadsrättslagen, att skydda framtida medlemmar i föreningen. Förhandstecknaren har även en begränsad rätt att utkräva rättelse när principen om att den enskildes intresse ska vägas mot föreningsintresset, särskilt när föreningen är byggmästarbildad.

## **4.2 Otydliga tidpunkter för upplåtelse och tillträde**

För ett fulländat förvärv av en nyproducerad bostadsrätt ska särskilt två tidpunkter beaktas, nämligen upplåtelse och tillträde. Nedan kommer jag redogöra för de bestämmelser som är hänförliga till dessa tidpunkter för att sedan ta upp ett antal konsumenträttsliga brister kopplade till reglerna.

Den första tidpunkten gäller tiden för upplåtelse. Upplåtelse sker genom ett upplåtelseavtal som innebär en rätt till nyttjande och medlemskap i bostadsrätten. Rätt till nyttjande avseende upplåtelseavtalet innebär inte en rätt till tillträde, vilket sker vid den senare tidpunkten.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> SOU 2017:31, s. 249.

<sup>41</sup> Prop. 1990/91:92, s. 84.

Den beräknade tidpunkten för upplåtelse ska återges i förhandsavtalet och är ett av formkraven enligt 5 kap. 3 § BrL. I bostadsrättslagen ställs inga krav på att det ska anges ett visst datum för upplåtelse. Istället är det inte ovanligt att tidpunkten bestäms till en viss period, kvartal eller månad. Tiden för upplåtelse är även ibland kopplat till tillträdesdagen, exempelvis att upplåtelse kommer ske två månader innan det beräknade tillträdet. Något som inte är självklart är vad lagstiftaren avser med begreppet ”tidpunkt”. I förarbetena till lagen saknas vägledning i hur begreppet ska tolkas. Inte heller finns det något avgörande från HD. Flera tingsrättsdomar ger exempel på att en tidpunkt ska utläsas som en längre tidsintervall. Domstolarna menar genom att tillåta en längre tidsperiod, så införs en borte gräns för när upplåtelse får ske. Det sista datumet i tidsintervallen blir utgångspunkten för en bedömning om försening med upplåtelse föreligger inom skälig tid från den beräknade tidpunkten.<sup>42</sup>

Den beräknade tidpunkten för upplåtelse är särskilt viktig för förhandstecknarens möjlighet att säga upp avtalet enligt 5 kap. 8 § BrL, pga. försening av upplåtelse. En förutsättning för att förhandstecknaren ska kunna frånträda avtalet är att uppsägning sker inom skälig tid från den beräknade tidpunkten i förhandsavtalet. I förarbetena till lagen har lagstiftaren konstaterat att ”skälig tid” ska tolkas restriktivt vilket innebär att uppsägning ska komma i nära anslutning till den beräknade tidpunkten.<sup>43</sup> Att bygga en nyproduktion är däremot ett omfattande projekt som är förenat med olika riskfyllda omständigheter, vilket oundvikligen kan innebära att den planerade planen blir längre än tänkt. Det förekommer därför inte sällan att föreningen utan något nytt förhandsavtal med förhandstecknaren flyttar fram tidsperioden utan stöd i lag.<sup>44</sup>

Den senare tidpunkten gäller tiden för tillträde. Det är den tidpunkt då förhandstecknaren har rätt att flytta in i lägenheten. Några bestämmelser om

---

<sup>42</sup> Riksrevisionens granskningsrapport, s. 29, Se även T 5260-18, T 1646-18 och T 6973-18.

<sup>43</sup> Prop. 1990/91:92, s. 92 ff.

<sup>44</sup> Julius, s. 19-20.

tillträde finns inte bland reglerna om förhandsavtal i 5 kap. BrL. Däremot innehåller bostadsrättslagen en regel om dröjsmål med tillträde i 7 kap. 3 § BrL. Regeln gäller oavsett om parterna har avtalat om tid för tillträde eller inte.<sup>45</sup> Bestämmelsen innebär en rätt att under vissa omständigheter frånträda alternativt få nedsättning av årsavgift om tillträde inte sker i rätt tid. Eftersom tidpunkten för tillträde inte regleras i bostadsrättslagen gäller istället allmänna avtalsrättsliga principer. Det är upp till parterna att avgöra om tidpunkt för tillträde ska anges i avtalet eller inte. Om parterna har avtalat om tillträde och en eventuell tvist uppkommer så gäller allmänna avtalsrättsliga principer.<sup>46</sup> Konsekvensen av att föreningen ensidigt flyttar fram tiden för upplåtelse och tillträde, ibland flera år, är att bostadsrätten inte längre passar det tilltänkta syftet för köparen. Samtidigt som konsumenten ofta i samband med ett köp ska lämna en annan bostad, varför tidpunkten för upplåtelse och tillträde är grundläggande. Inflyttning i bostadsrätten måste anses vara det huvudsakliga syftet vid förärv av en bostadsrätt.<sup>47</sup>

Det finns enligt mig flera konsumenträttsliga brister med bestämmelserna om tidpunkt för upplåtelse och tillträde. Återkommande tycks vara att det anges preliminära tider för upplåtelse och tillträde till bostadsrätter. Att tiden dessutom flera gånger kan flyttas fram skapar en osäkerhet hos förhandstecknaren. Enligt min mening gör tingsrätten en felaktig tolkning av rekvisitet tidpunkt, när tingsrätten hävdar att ”tidpunkt” kan hänföras till en längre tidsperiod. En snävare tolkning bör istället göras enligt rekvisitets ordalydelse. Det vill säga att ”tidpunkt” är en bestämd punkt såsom ett klockslag eller en specifik dag. Dessutom äventyras konsumentens rätt att säga upp avtalet, eftersom detta ska ske inom *skälig tid* från den *beräknade tidpunkten för upplåtelse*. Förhållandet mellan den beräknade tidpunkten för upplåtelse och konsumentens möjlighet att inom skälig tid säga upp avtalet är otydlig. Bestämmelsen om skälig tid blir betydelselös om det inte finns en fast punkt att utgå från vid beräkning. Risker är då att konsumenten inte kan

---

<sup>45</sup> Julius, s. 28.

<sup>46</sup> Nilsson Hjort & Ugglå, s. 146 ff.

<sup>47</sup> Julius, s. 21 ff.

avgöra när en uppsägning är för handen. Att tillåta en längre tidsperiod kan inte vara en korrekt tolkning av lagstiftningen.<sup>48</sup> Vilket innebär att formkravet i 5 kap. 3 § inte kan anses vara uppfyllt och att förhandsavtal med en längre tidsperiod är ogiltiga.

Det faktum att det inte finns någon tydlig vägledning i hur rekvisiten ska tolkas sätter konsumenten i en ofördelaktig ställning i förhållande till byggföretagen. Konsumentens intresse bör vara att förhandsavtalet anger så exakta tider som möjligt för att öka förutsägbarheten. Allt detta resulterar enligt mig i en bristande förutsägbarhet för konsumenten vid tecknande av förhandsavtal och köp av nyproducerad bostadsrätt. Nedan kommer ett antal förslag till lösningar på problemen presenteras.

---

<sup>48</sup> Den här uppfattningen delas även av Julius, s. 22.



## **5 Förslag till förbättring**

### **5.1 Inledning**

Det råder inget tvivel om att köp av nyproducerad bostadsrätt är den största investeringen i livet för många privatpersoner. Köpet liknar ett konsumentförhållande. Skillnaden är att bostadsrättsföreningen inte anses utgöra en näringsidkare, vilket medför att konsumentlagstiftningen inte är tillämplig. Jag anser emellertid att det bör finnas tydligare regler som säkerställer privatpersoners rätt till en trygg affär. Detta är grundläggande för att förhandstecknare ska känna sig trygga i en tillika underlägsen ställning gentemot stora byggföretag. När det gäller ett konsumentförhållande så bör det ställas krav på tydlighet och noggrannhet i lagstiftningen för att uppnå en så hög förutsägbarhet som möjligt. Som det visats ovan, finns det enligt mig ett antal konsumenträttsliga brister med förhandsavtal idag. Reglerna om förhandsavtal bör dock inte tas bort i sin helhet. Vad som krävs är däremot att reglerna inte minst ses över, för att stärka förhandstecknarens ställning och upprätthålla ett konsumenträttsligt skydd för privatpersoner vid ingående av förhandsavtal.

### **5.2 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar**

Det behövs regler som stärker förhandstecknarens ställning gentemot de tillfälliga byggmästarbildade bostadsrättsföreningarna som gäller under tiden då förhandsavtalet löper. Det grundläggande syftet med bostadsrättslagen är långsiktighet, en tryggad besittning till sina lägenheter och ett stabilt boende. I och med nu gällande rätt och avgörandet från HD (NJA 2013 s. 117), står det klart att syftet med bostadsrättslagen inte efterlevs enligt min mening. I själva verket anser jag att prejudikatet från HD försämrar förhandstecknarens ställning ytterligare.

Avgörandet visar på att SAS-principen har företräde framför både lojalitetsprincipen och likhetsprincipen. Det skydd som principerna är tänkta att bidra med, blir kraftigt urholkat. Avgörandet stärker de tillfälliga bostadsrättsföreningarnas ställning i förhållande till förhandstecknarens och innebär i princip att de kan ta vilka beslut som helst. Det är inte rimligt med tanke på att styrelsen endast är tillfällig. Besluten kommer i slutändan främst få betydelse för de kommande medlemmarna. Det kan inte anses långsiktigt att endast se till intresset hos de medlemmar som är närvarande under byggnadsprocessen. Rimligtvis bör framtida medlemmar som faktiskt ska bo i bostadsrätten inkluderas i beslut som tas under projektet. Åtminstone bör konsumenten löpande under projektet informeras om beslut från byggnadsstyrelsen. Det egentliga syftet med SAS-principen måste ju vara att ge de *faktiska* föreningsmedlemmarnas samtycke har företräde framför lojalitetsprincipen och likhetsprincipen.

Att SAS-principen kan tillämpas gällande beslut som fattas enhälligt av tillfälliga styrelser som endast består av personer från bostadsutvecklarens egna koncern, är inte godtagbart. Grunden för att åsidosätta principerna om lojalitet och likhet är i förevarande fall alltså enligt mig inte densamma. Förutsättningarna som gällde då förhandstecknarna skrev under förhandsavtalet har ju förändrats. En väsentlig förändring har skett gällande fastigheten som de framtida medlemmarna inte har haft någonting att säga till om. Förhandstecknare saknar också en möjlighet att frånträda avtalet efter att de, ur deras synvinkel, negativa förändringarna har skett. Trots att förändringen inte i praktiken utgör en faktisk skada, så är det inte otroligt att många förhandstecknare inte hade skrivit under avtalet, om de hade varit medvetna om ändringen vid ingåendet av avtalet.

Det behövs därför en ändring så att SAS-principen anpassas till köp av nyproduktion genom förhandsavtal. Som det ser ut idag anser jag nämligen inte att principen används i rätt syfte. Eftersom det är en allmän princip, kan det bli svårt att införa en ändring av den. HD ansåg också att det saknades stöd i förarbetena för att göra avsteg från grundprincipen att det är

medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätt i föreningen. Det skulle därför behövas en lagstadgad regel som innebär att SAS-principen inte gäller för byggmästarbildade bostadsrättsföreningar. Det skulle stärka förhandstecknarens ställning gentemot den tillfälliga styrelsen.

### **5.3 Tidpunkten för upplåtelse**

Det krävs vidare en tydligare precisering av innebörden av rekvisitet beräknad tidpunkt för upplåtelse i 5 kap. 3 § BrL. I nuläget verkar både långa och korta tidsperioder vara en godtagbar tolkning av rekvisitet ”tidpunkt”, vilket är vagt och oklart. Det bidrar med en oförutsebarhet hos förhandstecknare som sätts i en oförmånlig position i jämförelse med den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen. Det händer även att den tillfälliga bostadsrättsföreningen skjuter upp tiden utan lagstöd.

Denna oklarhet för även med sig negativa följder för förhandstecknarens möjlighet till uppsägning, vilket regleras i 5 kap. 8 § BrL. I förarbetena framgår det att rekvisitet ”skälig tid” ska tolkas restriktivt. Förhandstecknare måste alltså säga upp förhandsavtalet i relativt nära anslutning till den beräknade tiden för upplåtelse. Trots att skälig tid är någorlunda definierad, förlorar det sin betydelse eftersom det är kopplat till tiden för upplåtelsen, som är väldigt oklart. Det är därför omöjligt för konsumenten att avgöra när avtalet måste sägas upp, då tidpunkten kan hänföras till en längre period. Både oklarheten i 5 kap. 3 och 8 §§ beror på att tidpunkten i den förstnämnda paragrafen är opreciserad. Förhandstecknare bör erhålla likvärdigt skydd vid tecknande av förhandsavtal som konsumenter på andra marknader. Tidpunkten bör därför avse ett specifikt datum eller som mest en intervall på en vecka.

## 5.4 Tidpunkten för tillträde

Slutligen behövs det regler om tillträde i förhandsavtalet. Det är av stor vikt för köparen att det faktiskt finns ett bestämt tillträdesdatum som hålls. Inte sällan handlar det om att en annan bostad ska lämnas i samband med förvärvet. I nuläget finns det inga regler överhuvudtaget i 5 kap. BrL om tillträde, utan det är allmänna avtalsrättsliga som gäller. Dessa regler är ofta allmänt hållna och ger egentligen inget konsumenträttsligt skydd för förhandstecknare. Det borde därför införas en tvingande regel som ställer krav på att det måste finnas ett bestämt tillträdesdatum i förhandsavtalet. Det vore att föredra om bestämmelsen infördes i 5 kap. 3 § BrL, som ett av formkraven. Förvisso kan det uppkomma oväntade hinder vid stora byggnadsprojekt som gör att tillträdesdatumet inte kan hållas. Mot det får man emellertid väga konsumentens intresse, vilket jag anser väger tyngre.

## 6 Avslutande kommentarer

Ett köp av en nyproducerade bostadsrätt genom förhandsavtal är för många en viktig och stor investering. Under tiden då förhandsavtalet löper har som visats ovan den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen ett stort inflytande. Förhandstecknarens insyn och möjlighet att påverka beslut är begränsad. Trots det är de konsumenträttsliga reglerna på området få. Enligt mig förtjänar emellertid förhandstecknaren ett likvärdigt skydd som konsumenter på andra marknader. Inte minst för att de med stor sannolikhet ofta befinner sig i en underordnad ställning såväl kunskapsmässigt som ekonomiskt gentemot den tillfälliga bostadsrättsföreningen. Å andra sidan är möjligheten att köpa en bostadsrätt genom förhandsavtal positiv i flera hänseenden. Att inte tillåta denna typ av köp och återgå till det som gällde innan år 1971 är därför inte den bästa lösningen. En reformering på området är dock nödvändig. Annars kommer det fortsatt föreligga en obalans mellan parterna.

# Käll- och litteraturförteckning

## Litteratur:

Hjorth, Nilsson, Bob, Ugglå, Ingrid: *Bostadsrättslagen, en kommentar.*, 6 uppl., Norstedts juridik, Stockholm 2019.

Julius, Håkan, Manukka, Jori och Baheru, Haymanot: Bostadsrätten i initial- och övergångsskede, skriftserie 34, 1 uppl., Jure förlag, Stockholm 2019.

Julius, Håkan: *Förhandsavtal, upplåtelse och tillträde vid nyproduktion av bostadsrätter.*, Ingår i nummer 34 i skriftserie från Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Stockholm 2019.

Nääv, Maria, Zamboni, Mauro (red.): *Juridisk metodlära*, 2 uppl., Studentlitteratur, Lund, 2018.

Victorin, Anders, Flodin, Jonny: Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt, 4 uppl., Iustus, Uppsala 2016.

Östberg, Jessica: "Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117", Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, nummer 34, Stockholm 2019.

## Källor:

### **Offentligt tryck:**

Dir. 2015:97                      Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

Prop. 1990/91:92                Om förslag till ny bostadsrättslag, m.m.

Prop. 1971:12	Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.
RIR 2020:3	Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter.
SFS 1991:614	Bostadsrättslag.
SFS 1971:479	Bostadsrättslagen.
SOU 2017:31	Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

# Rättsfallsförteckning

## Högsta domstolen

NJA 2013 s. 117

## Tingsrätt

- |           |   |
|-----------|---|
| T 6973-18 | Dom meddelad den 27 maj 2019, Solna tingsrätt.      |
| T 1646-18 | Dom meddelad den 21 maj 2019, Stockholms tingsrätt. |
| T 5260-18 | Dom meddelad den 7 mars 2019, Stockholms tingsrätt. |