



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Tove Askergren

Rätten till en trygg bostadsrätt

- *Konsumenträttsliga brister vid köp och ägande av bostadsrätt*

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Birgitta Nyström

Termin: Period 1 VT2022

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	3
FÖRORD	5
FÖRKORTNINGAR	6
1 INLEDNING	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställning	8
1.3 Konsumenträttsligt perspektiv	9
1.4 Metod och material	11
1.5 Avgränsning	12
1.6 Forskningsläget	14
1.7 Disposition	14
2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	16
2.1 Allmänt	16
2.1.1 Bostadsrättsförening och bostadsrätt	16
2.1.2 Självkostnadsprincipen och ekonomisk plan	18
2.1.3 Konkurs i BRF	20
2.2 Köp av nyproduktion	22
2.2.1 Allmänt	22
2.2.2 Förhandsavtal	23
2.2.3 Skuldsättning vid köp av nyproduktion	25
3 KONSUMENTRÄTTSLIGA BRISTER	27
3.1 Köp av nyproduktion	27
3.1.1 Brist på information till konsumenten	27
3.1.2 Konsumentens bundenhet till förhandsavtal	29
3.2 Bostadsrättsförening i konkurs	32
3.2.1 Bakgrund och problem	32
3.2.2 Kinesiska muren och Brf Taxeringsrevisorn 2	34
4 TRYGGARE BOSTADSRÄTT	37

4.1	Regeringens utredning	37
4.2	Bättre information vid ingående av förhandsavtal	38
4.3	Starkare ekonomisk plan	39
4.4	Lika rösträtt i bostadsrättsföreningen	41
5	ANALYS OCH FÖRSLAG TILL ÄNDRING	43
5.1	Nyproduktion	43
5.1.1	Brist på information till konsumenten	43
5.1.2	Konsumentens bundenhet till förhandsavtal	47
5.2	Konkurs i BRF	49
6	AVSLUTANDE KOMMENTAR	53
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	54
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	58

Summary

Cooperative apartments are one of the most common forms of housing in Sweden. There are closer to 30,000 active tenant owners' associations and approximately one million cooperative apartments. In the last decade the price of a cooperative apartment has tripled, and many new construction projects have been launched. To buy a home is often one of the most important investments in a person's life, not only because it is a big financial deal but also because the home is a security and has a practical value. One of the main purposes with the Swedish Tenancy Act is that tenant owners should be offered a secure ownership of their apartment.

During recent years, there has been a discussion as to whether the consumer legislation protection in the housing market is sufficient or whether there are flaws in the Swedish Tenancy Act.

The essential purpose of the essay is to examine the major flaws in consumer law regarding the purchase of new construction and the event of a bankruptcy of a tenant owner' association. The rules in these areas will be discussed from a consumer law perspective.

The conclusion of the essay is that there are consumer law flaws in the Swedish Tenancy Act, both regarding purchase of new construction and in the event of a bankruptcy of a tenant owner' association. Currently the consumer does not have equivalent protection that exist in other areas of law. Especially since the consumer during a long period of time are exposed to both practical and private financial risks. The rules of the Swedish Tenancy Act must be extended to ensure legal protection for the consumer.

When making a purchase of a new construction, the information to the consumer needs to be clearer, for the consumer and seller to enter into the agreement on equal terms. To reduce the risks of being bound by the contract

for a longer period, an additional legal basis for termination must be introduced enabling for the consumer to withdraw from the agreement if the market conditions change and it is beyond the consumer's control.

In the event of a bankruptcy of a tenant owner' association, the private financial risks should be reduced. A rule should be introduced that assures the consumer a right to compensation for the apartment if the property is sold because of a bankruptcy and the apartment is turned into a rental apartment. To prevent the consumer from incurring high debts due to mortgages that must be repaid when the security is lost, a clause must be introduced in the lenders' terms for mortgagees. The clause should state that the loan needs to be renegotiated if a consumer loses the security for the loan through bankruptcy in a tenant owner's association.

Sammanfattning

Bostadsrätt är en av de vanligaste boendeformerna i Sverige. Det finns närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar och ungefär en miljon bostadsrätter. Under det senaste decenniet har priserna på bostadsrätter tredubblats och många nybyggnationsprojekt har inletts. Att köpa en bostad är för många en av de viktigaste investeringarna i personens liv, inte bara för att det är en stor ekonomisk affär utan även för att hemmet är en stor trygghet och har en praktisk betydelse. Ett av de grundläggande ändamålen med bostadsrättslagen är att bostadsrättsinnehavare ska erbjudas en tryggad besittning till sin lägenhet. Sedan några år tillbaka har det uppkommit diskussion huruvida det konsumenträttsliga skyddet på bostadsmarknaden är tillräckligt eller om det föreligger brister i bostadsrättslagen.

Det grundläggande syftet med uppsatsen är att undersöka de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsförening. Reglerna inom dessa områden kommer att diskuteras utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv.

Slutsatsen med uppsatsen är att det föreligger konsumenträttsliga brister i bostadsrättslagen både vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsföreningar. I nuläget är regleringen inte tillräckligt omfattande för att konsumenten ska ha motsvarande skydd som finns inom andra rättsområden. Särskilt eftersom konsumenten under en längre tid är exponerad mot både praktiska och privatekonomiska risker. Bostadsrättslagens regler måste utökas för att försäkra konsumenten ett rättsligt skydd.

Vid köp av nyproduktion behöver informationen till konsumenten bli tydligare för att köpare och säljare ska ingå avtalet på lika villkor. För att minska riskerna med bundenhet till förhandsavtalet under en längre period, ska ytterligare en uppsägningsgrund införas så att konsumenten kan frånträda

avtalet om förhållanden på marknaden förändras och det är utom konsumentens kontroll.

Vid konkurs i bostadsrättsförening bör särskilt de privatekonomiska riskerna minskas. Det bör införas en regel som tillförsäkrar konsumenten en rätt till kompensation för sin bostadsrätt om fastigheten säljs till följd av en konkurs och bostadsrätt övergår till hyresrätt. För att motverka att konsumenten får höga skulder på grund av bostadslån som måste betalas tillbaka när säkerheten är förlorad, ska en klausul införas i långivares villkor för bostadslån. Klausulen ska ange att lånet ska omförhandlas om en konsument förlorar säkerheten för lånet genom konkurs i bostadsrättsförening.

Förord

Med det här examensarbetet avslutar jag min juristutbildning. Det känns stort och lite obegripligt. Men först vill jag tacka alla som har stöttat mig genom alla nio terminer.

Tack till familjen, särskilt till mamma och pappa för ert oändliga stöd och för att ni alltid påmint mig om att det räcker att bara göra sitt bästa. Ni har alltid varit övertygade om att jag kommer att klara det här.

Tack alla mina vänner för ni alltid peppat mig och för ert tålamod och förståelse i tiderna då utbildningen varit tuff.

Sist men inte minst, tack Jesper. För allt.

Tove Askergren

Lund, 24 maj 2022.

Förkortningar

AvtL	Avtalslagen
BrL	Bostadsrättslagen
BRF	Bostadsrättsförening
FRL	Förmånsrättslagen
HD	Högsta domstolen
KTjL	Konsumenttjänstlag
KKöpL	Konsumentköplag
MKB	Malmö kommuns bolag

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige är bostadsrätt en av de vanligaste boendeformerna, det finns närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar och ungefär en miljon bostadsrätter.¹ Att köpa en bostad är för många en av de viktigaste investeringarna i ens liv, inte bara för att det är en stor ekonomisk affär utan även för att hemmet är en stor trygghet och har en praktisk betydelse. Bostadsrätt är en särskild form av lös egendom och regleras i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) (BrL). Ett av de grundläggande ändamålen med bostadsrättslagen är att bostadsrättsinnehavare ska erbjudas en tryggad besittning till sin lägenhet.² Syftet med lagstiftningen ställer krav på att det finns ett rättsligt skydd för både ägare och köpare av bostadsrätter.³ Sedan den nuvarande bostadsrättslagen infördes år 1991 har marknaden för bostadsrätter förändrats. Priserna på bostadsmarknaden har tredubblats det senaste decenniet och många nybyggnationsprojekt har inletts.⁴

Förändringarna på bostadsmarknaden har skapat diskussion om ett bristande skydd för konsumenten. De höga bostadspriserna har bland annat bidragit till ökad skuldsättning hos många hushåll, särskilt hushåll som bor i nyproducerade bostadsrätter.⁵ Reglerna vid köp av en nyproducerad bostadsrätt har fått kritik för att de inte är tillräckligt omfattande för konsumenten. Köparen tecknar ett bindande avtal om köp av nyproduktion på ett tidigt stadium i en byggprocess, utan rätt till vare sig ägande eller tillträde. Under tiden då avtalet löper är köparen exponerad mot flera risker med få möjligheter att frånträda förhandsavtalet.⁶

¹ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 25.

² SOU 2017:31, s. 80.

³ RIR 2020:3, s. 11.

⁴ Riksbanken: ”Finansiell stabilitetsrapport”, 2018:2, s. 22.

⁵ Lidberg (2018), s. 1.

⁶ RIR 2020:3, s. 54–55.

Brister har även identifierats i regleringen i samband med konkurs i bostadsrättsföreningar. Föreningar har misskött sin ekonomi, vilket har resulterat i stora konsekvenser för enskilda bostadsrättsinnehavare.⁷ Om en bostadsrättsförening går i konkurs ombildas vanligtvis bostadsrätter till hyresrätter och ägarna förlorar sitt investerade kapital. Om bostadsrätten är belånad går även säkerheten för lånet förlorad, vilket skapar stora ekonomiska följder för enskilda individer.⁸

Det är viktigt att den som äger eller köper en bostadsrätt känner sig trygg i sin bostad. Det måste därför enligt mig kunna ställas krav på en lagstiftning som skyddar konsumenten. Någonting som visar på att det verkligen föreligger brister på området är att regeringen tidigare i år lämnat en remiss till Lagrådet om förslag till ändring av bostadsrättslagen, i syfte att stärka konsumentens ställning på bostadsmarknaden.⁹

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att undersöka de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med köp och ägande av bostadsrätt. Ett av de grundläggande ändamålen med bostadsrättslagen är att bostadsrättsinnehavare ska erbjudas en tryggad besittning till sin bostad.¹⁰ Det är därför viktigt att det finns ett tillräckligt skydd för köpare och ägare av bostadsrätter.

Jag kommer att behandla två områden på bostadsmarknaden där jag anser att det föreligger konsumenträttsliga brister. Det första området handlar om köp av nyproduktion, där särskilt två väsentliga brister har identifierats. Det andra området behandlar konkurser i bostadsrättsföreningar, där framför allt privatekonomiska konsekvenser för konsumenten tas upp.

⁷ Interpellation 2020/21:454.

⁸ Lidberg (2018), s. 2., Se även Motion 2019/20:329.

⁹ Lagrådsremiss (2022-02-10).

¹⁰ SOU 2017:31, s. 80.

För att uppnå syftet ska följande frågeställningar besvaras:

- Hur ser den nuvarande konsumenträttsliga regleringen ut vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsföreningar?
- Vilka är de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsföreningar?
- Vilka förändringar behövs göras i bostadsrättslagen för att stärka konsumentens skydd vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsföreningar?

1.3 Konsumenträttsligt perspektiv

Framställningen bygger på ett kritiskt konsumenträttsligt perspektiv. Med det avser jag att kritiskt analysera och problematisera gällande rätt utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv. Det konsumenträttsliga perspektivet på bostadsmarknaden är inte ett renodlat konsument-näringsidkarförhållande. Det utökade konsumentskydd som gäller enligt konsumentköplag (1990:932) (KKöpl) och konsumenttjänstlagen (1985:716) (KTjL) omfattar inte köp och ägande av bostadsrätter. Enligt KKöpl och KTjL ska ett köp avse näringsidkare-konsument, medan det på bostadsmarknaden är ett förhållande mellan en bostadsrättsförening-konsument.¹¹ En Bostadsrättsförening anses inte handla för näringsverksamhet utan för ett medlems- och föreningsintresse, och regleras därför av bostadsrättslagen.¹²

I flera situationer kan däremot bostadsrättsföreningar enligt mig likställas med en näringsidkare. Så är särskilt fallet när det gäller köp av nyproduktion,

¹¹ SOU 2017:31, s. 80.

¹² Def. av näringsidkare, se bland annat lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

eftersom ett förhandsavtal om framtida köp av nyproduktion ofta tecknas med en tillfällig bostadsrättsförening som inte ännu är medlemsbunden. Den tillfälliga bostadsrättsföreningen är ofta en byggentreprenör och har stort inflytande i byggprocessen. Byggföretaget utgör en starkare part än en privatperson, särskilt när det kommer till kunskap om kostnadskalkyler, ekonomiska planer och byggteknik.¹³ Bostadsrättsinnehavarna har därför i flera situationer en underlägsen ställning i förhållande till bostadsrättsföreningen och är att likställa med en konsument. I förarbetena till bostadsrättslagen har det även konstaterats att förhandsavtal i de flesta fall kommer att träffas av den som är konsument.¹⁴

Avseende konkurs i bostadsrättsföreningar är det konsumenträttsliga perspektivet för en bostadsrättsinnehavare inte lika självklart. Om en bostadsrättsförening går i konkurs har däremot bostadsrättsinnehavaren mycket att förlora. Det har dessutom visat sig att flera bostadsrättsföreningar har handlat utanför ramen för föreningsintresset, vilket har skapat privatekonomiska konsekvenser för bostadsrättsinnehavare. I en sådan situation har bostadsrättsföreningen ett stort inflytande samtidigt som bostadsrättsinnehavaren inte har möjlighet att påverka beslut i föreningen.¹⁵ Jag anser att bostadsrättsinnehavare är en svagare part i förhållande till bostadsrättsföreningen och har mer att förlora. En bostadsrättsinnehavare ska därför likställas som konsument även vid konkurser av bostadsrättsföreningar.

Det finns i nuläget lite inslag av konsumenträttslig reglering i bostadsrättslagen. Ett exempel på en konsumentskyddande regel i bostadsrättslagen är bestämmelsen om uppsägning av förhandsavtal enligt 5 kap. 8 § BrL. Däremot är de konsumenträttsliga bestämmelserna i bostadsrättslagen långt ifrån lika omfattande som regler på andra områden och behöver stärkas.

¹³ Dir. 2015:97, s. 3 ff.

¹⁴ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 153.

¹⁵ RIR 2020:3, s. 7.

1.4 Metod och material

Uppsatsen är skriven ur en klassisk rättsdogmatisk metod. Information har hämtats och uttolkats från de allmänt accepterade källorna, d.v.s. lagtext, förarbeten och doktrin, för att fastslå gällande rätt.¹⁶ Den rättsdogmatiska metoden anger hur källorna ska rangordnas, såsom att lagstiftning och praxis från prejudikatinstanser har en formell auktoritet i förhållande till doktrin. Den rättsdogmatiska metoden utgår vanligen från en konkret problemställning.¹⁷ I denna framställning har metoden använts för att utreda rättsläget för vilka regler som gäller för konsumenten på bostadsmarknaden, i syfte att identifiera brister inom samma område. Den rättsdogmatiska metoden innebär, utöver att utreda gällande rätt, även att kritisk granska rättsläget.¹⁸ Jag kommer därför att kritiskt analysera om konsumentlagstiftningen på bostadsmarknaden är bristfälligt.

Den primära källan för arbetet är lagtext. För en djupare förståelse av ändamålet med reglerna i bostadsrättslagen har det varit nödvändigt att använda sig av förarbeten på området. En central källa för arbetet har varit regeringens remiss till Lagrådet om förslag till ändring av bostadsrättslagen.¹⁹ Doktrin har använts löpande under framställningen.

Praxis har inte en framträdande roll i uppsatsen, detta beror på avsaknad av avgöranden från Högsta domstolen (HD). Ett avgörande från HD har behandlats dels för att belysa en konsumenträttslig brist vid köp av nyproduktion och, dels för ett klagörande av ett rekvisit i 5 kap. 3 § BrL.²⁰

Avseende konkurser i bostadsrättsföreningar har media uppmärksammat några specifika bostadsrättsföreningar i Malmö, Rosengård. För att på ett tydligt sätt exemplifiera problematiken kring konkurser i

¹⁶ Kleineman i: Nääv, Zamboni, s. 21.

¹⁷ Ibid. s. 23–29.

¹⁸ Ibid. s. 35–36.

¹⁹ Lagrådsremiss (2022-02-10).

²⁰ NJA 2021 s. 245.

bostadsrättsföreningar, kommer några mindre traditionella kunskapskällor såsom tidningsartiklar och myndighetsinformation användas. Jag har bland annat hämtat upplysning från Bolagsverket. Genom att använda olika typer av kunskapskällor skapas en vidare förståelse och därför kommer framställningen vara något friare avseende material kring konkurs i bostadsrättsföreningar. Inga slutsatser kommer att grunda sig på de mindre traditionella källorna, utan de används för att beskriva situationen och omständigheterna.

1.5 Avgränsning

Uppsatsen är avgränsad till att behandla två områden på bostadsmarknaden och de huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna inom dessa områden. De brister som behandlas är enligt mig de mest centrala. Samtliga områden och brister på bostadsmarknaden kommer med andra ord inte att beröras. De områden uppsatsen är avgränsad till är de två områden där jag identifierat att konsumenten löper de största privatekonomiska riskerna. Inom de två områden som jag har valt att diskutera finns det både praktiska som privatekonomiska konsekvenser för konsumenten, jag kommer emellertid att fokusera på de privatekonomiska följderna.

Det första området som behandlas handlar om köp av nyproduktion genom förhandsavtal enligt 5 kap. BrL. Ett förhandsavtal kan ingås i två typer av situationer: antingen vid nyproduktion eller vid en övergång från en tidigare hyresrätt till bostadsrätt.²¹ Jag kommer endast att behandla den situation då förhandsavtal ingås vid köp av nyproduktion. Avgränsningen är naturlig eftersom en del av syftet med uppsatsen är att undersöka brister vid köp av nyproduktion. De brister som tas upp kopplat till köp av nyproduktion härleds från processen vid förhandsavtalet och i synnerhet förhållandet som råder före ingående av förhandsavtal och under tiden då förhandsavtalet löper. Framför allt kommer konsumenträttsliga risker kopplade till processen att diskuteras.

²¹ Prop. 1990/91:92, s. 84.

Den andra delen som ska redogöras för avser konkurs i bostadsrättsföreningar. Fokus kommer vara på upphörande av bostadsrätt i vissa fall enligt 7 kap. 33 § BrL, se även 1 kap. 2 § konkurslag (SFS 1987:672) (KonkL). Det huvudsakliga för denna del kommer att vara de privatekonomiska konsekvenserna för bostadsrättsinnehavare när en bostadsrättsförening går i konkurs. Det är konsekvenser som uppkommer för konsumenten som kommer att utredas, andra borgenärer vid en konkurs kommer inte behandlas. Konkurslagen och förmånsrättslagen (SFS 1970:979) (FRL) kommer inte att behandlas ingående i denna uppsats, även om de är relevanta för att förstå grundläggande problem i uppsatsen och förekommer därför i olika sammanhang.

I Lagrådsremissen som kommer att behandlas i framställningen har jag valt ut några särskilda förslag till ändring av bostadsrättslagen.²² Urvalet är naturligt eftersom förslagen hänför sig till de konsumenträttsliga brister som jag kommer att diskutera och analysera.

Begreppen bostadsrättsinnehavare, köpare, privatperson och konsument används synonymt i uppsatsen. Uppsatsen kommer inte ta sikte på när bostadsrättsinnehavare eller köparen är ett företag. Begreppen tillfällig bostadsrättsförening och byggmästarbildad bostadsrättsförening kommer att vara synonyma i uppsatsen och diskuteras i samband med köp av nyproduktion. När jag pratar om bostadsrättsföreningar på en generell nivå eller kopplat till konkurs i bostadsrättsföreningar menas mer traditionella medlemsbundna föreningar. Framställningen utgår från ett konsumenträttsligt perspektiv. Perspektivet är naturligt eftersom syftet med uppsatsen är att undersöka brister inom bostadsmarknaden för konsumenten.

²² Lagrådsremiss (2022-02-10).

1.6 Forskningsläget

Forskningsmaterial om bostadsrättsföreningar, bostadsrätter och konsumentens ställning på bostadsmarknaden är begränsad. Någon pågående forskning på området finns inte.

Victorin och Flodin har skrivit om bostadsrätter med en översikt över kooperativa hyresrätter. Det finns även en omfattande kommentar till bostadsrättslagen som är skriven av Nilsson, Hjorth och Ugglå. Kommentaren ger en tydlig bakgrund och ett förtydligande av reglerna i bostadsrättslagen. Ugglå och Kruljac Rolén har även skrivit om att bo i bostadsrätt. Björn Lundén och Ulf Bokelund Svensson har skrivit en värdefull bok särskilt riktad till bostadsrättsföreningar i praktiken. Den är enkel och klar att förstå och innehåller grundläggande beskrivningar av hur en bostadsrättsförening fungerar.

I den doktrin som finns på området saknas ett konsumenträttsligt perspektiv utifrån bostadsrättsinnehavarens förutsättningar på marknaden. På senare år har däremot flera utredningar och rapporter publicerats som använts i framställningen.²³ Även om dessa inte normalt räknas till forskning, skapar det en förståelse av området.

1.7 Disposition

I det inledande avsnittet avser jag att ge en bakgrund till hur bostadsmarknaden ser ut idag och till de brister som framställningen kommer att behandla. Jag redogör kort för risker som både köp av nyproduktion och konkurs i bostadsrättsförening kan innebära för konsumenten.

²³ RIR 2020:3, SOU 2017:31 och Lidberg (2018).

För att tillgodogöra sig uppsatsen krävs att läsaren har en grundläggande kunskap om bostadsrättsföreningar och bostadsrätter, samt vilka lagar och förordningar som reglerar rättsområdet. Jag kommer därför i det andra kapitlet börja med att beskriva bostadsrättsföreningens syfte och uppgifter, för att sedan ge en kort bakgrund till de regler som gäller vid köp av nyproduktion och vid konkurser i bostadsrättsföreningar.

Kapitel tre ämnar ta upp de enligt mig mest huvudsakliga konsumenträttsliga bristerna med vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrättsförening. Rörande köp av nyproduktion tas särskilt två problem upp, nämligen brist på information till konsumenten och konsumentens bundenhet till förhandsavtalet. Beträffande konkurs i bostadsrättsföreningar behandlas särskilt privatekonomiska problem för konsumenten som följer av en konkurs.

Avsnitt fyra behandlar regeringens remiss till Lagrådet som har i syfte att stärka konsumentens ställning på bostadsmarknaden. I denna del kommer jag att redogöra för några förslag till ändring av bostadsrättslagen, som har anknytning till bristerna som behandlats under avsnitt 3.

I det femte avsnittet avser jag att analysera och diskutera de förslag på ändring som har tagits fram av regeringen ur ett kritiskt konsumenträttsligt perspektiv. Jag kommer även att diskutera alternativa lösningar på de brister som uppsatsen identifierat.

I det sista avsnittet ska uppsatsens resultat presenteras. Framställningens slutsatser kommer sammanfattas och en avslutande kommentar kommer ges.

2 Bostadsrättsföreningar

2.1 Allmänt

2.1.1 Bostadsrättsförening och bostadsrätt

Bostadsrättsföreningar har funnits i Sverige sedan slutet av 1800-talet. Den första bostadsrättslagen kom år 1930, lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar (1930 års bostadsrättslag). Utvecklingen av bostadsrättsföreningar med större och mer omfattande byggnadsprojekt innebar att 1930 års lag, som då gällt i cirka 80 år, krävde en modernisering. En ny bostadsrättslag infördes, lag (1971:479) om bostadsrättsföreningar (1971 års bostadsrättslag). Den nya lagen förstärkte bland annat reglerna kring kravet på en ekonomisk plan eftersom allt fler bostadsrättsföreningar börjat uppföra sina fastigheter, vilket gjort att insynen i föreningens ekonomi minskat för köparen.²⁴ Den nuvarande bostadsrättslagen har samma grunder som 1971 års bostadsrättslag och syftet är att förhindra att osunda och icke bärkraftiga bostadsrättsföreningar bildas.²⁵ Bostadsrättslagen är den lagstiftning som gäller för bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter. Det finns ingen kompletterande konsumenträttslig lagstiftning. Avseende köp av nyproduktion genom förhandsavtal, omfattas avtalet även av allmänna avtalsrättsliga regler.²⁶

En bostadsrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening, som har till huvudsyfte att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Det vill säga att föreningen upplåter en lägenhet med nyttjanderätt åt medlemmen mot ersättning. Bostadsrättsföreningar regleras i bostadsrättslagen, även om bostadsrättslagen flera gånger också hänvisar till lag (2018:672) om

²⁴ Prop. 1971:12, s. 73.

²⁵ Prop. 1990/91:92, s. 1.

²⁶ Dir. 2015:97, s. 11.

ekonomiska föreningar.²⁷ En bostadsrättsförening kan bildas på två olika sätt, antingen genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eller genom nyproduktion.²⁸ Denna framställning kommer endast behandla bildande av förening genom nyproduktion.

Enligt 1 kap. 1 § BrL måste en bostadsrättsförening registreras hos bolagsverket som en bostadsrättsförening och företagsnamnet ska innehålla ordet bostadsrättsförening. Föreningen ska bestå av minst tre medlemmar och stadgarna ska ha ett visst innehåll enligt 9 kap. 5 § BrL. Det finns inget krav på att bostadsrättsföreningen ska äga en fastighet för att kunna registreras, föreningen kan förvärva eller bygga huset efter registrering. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska ha inflytande genom demokratiska regler, men slutliga beslut tas av föreningens organ. Det högsta beslutande organet inom bostadsrättsföreningen är föreningsstämman och det verkställande organet är styrelsen. Det är styrelsen som leder föreningens dagliga verksamhet och har hand om föreningens ekonomi.²⁹ Underhållsansvaret för en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening är delat mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Underhållet av den egna lägenheten ansvarar bostadsrättsinnehavaren för och underhållet av fastigheten och huset i övrigt är föreningens ansvar.³⁰

Enligt 1 kap. 4 § BrL definieras en bostadsrätt som en upplåtelse av en lägenhet till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan endast ske till den person som är medlem i bostadsrättsföreningen enligt 1 kap. 1–3 §§ BrL. När bostadsrätten upplåts betalas en fastställd insats till föreningen, som bostadsrättsinnehavaren inte har rätt att få tillbaka vid utträde ur föreningen. Värdet för bostadsrätten erhålls i stället genom en vanlig försäljning.³¹ En bostadsrätt är en form av indirekt ägande. Förutom

²⁷ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 32.

²⁸ Bostadsrättsföreningar kan också bildas genom att en omregistrering sker enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

²⁹ Victorin och Flodin (2020), s. 61.

³⁰ Victorin och Flodin (2020), s. 27.

³¹ Bolagsverket: Ekonomisk plan – bostadsrättsförening, <<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/vad-1.1816>>, besökt 2022-05-23.

att nyttja lägenheten följer även demokratiska och ekonomiska rättigheter i föreningen. Genom att närvara och rösta vid föreningsstämman kan medlemmar vara med och påverka föreningens verksamhet. Det finns även andra sätt att påverka, genom att väljas till styrelsen eller utföra andra funktioner i föreningen. Däremot innehåller bostadsrättslagen särskilda regler vid antagande, utträde och anslutning av medlemmar.³²

I en förening gäller som huvudregel att varje medlem har en röst på föreningsstämman enligt 6 kap. 3 § lag om ekonomiska föreningar. Enligt 9 kap. 14 § BrL gäller samma regel för bostadsrättsföreningar med det undantaget att om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. En bostadsrättsförening präglas av det kooperativa inslaget, det vill säga att föreningens medlemmar förutsätts delta i föreningens verksamhet.³³ Medlemmarnas lika rösträtt ska ge uttryck för ett demokratiskt synsätt. Enligt bostadsrättslagen är det däremot möjligt att avvika från lagen genom särskilda bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar. För det fall det finns en sådan bestämmelse i stadgarna, är insynen i föreningen mer begränsad.³⁴

2.1.2 Självkostnadsprincipen och ekonomisk plan

En bostadsrättsförening drivs genom självkostnadsprincipen och har till syfte att främja medlemmarnas intressen i samband med boendet. Årsavgiften i en förening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att årsavgiften tillsammans med eventuella ränteintäkter, hyresinkomster med mera ska täcka föreningens kostnader. Föreningen får inte ha ett syfte att gå i vinst. Om en bostadsrättsförening har höga inkomster ska det speglas av lägre årsavgifter till medlemmarna. För det fall det ekonomiska läget för en

³² Victorin och Flodin (2020), s. 26 ff.

³³ Prop. 2017/18:185, s. 260.

³⁴ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 63.

bostadsrättsförening försämras, till exempel genom stigande räntor, kan föreningen behöva höja sina årsavgifter för att kunna betala sitt banklån. När det ekonomiska läget försämras så mycket att föreningen försätts i konkurs avvecklas bostadsrättsföreningen (se avsnitt 2.1.3). Delägarskapet i en bostadsrättsförening innebär därför ett ekonomiskt risktagande. Medlemmarna kan göra en förlust på sitt bostadsrättsinnehav om föreningen eller enskilda bostadsrätter minskar i värde, men kan såklart även göra en vinst om värdet i stället ökar.³⁵

För att kunna upplåta en bostadsrätt ska en ekonomisk plan finnas inom föreningen. En ekonomisk plan upprättas enligt 3 kap. 1 § BrL. Den ekonomiska planen ska vara registrerad hos bolagsverket och intygad av två särskilda intygsgivare. Intygsgivare utses av Boverket och ska intyga att den ekonomiska planen är tillförlitlig. Enligt 3 kap. BrL ska den ekonomiska planen innehålla upplysningar som är av betydelse för föreningens verksamhet. Eftersom bostadsrättsföreningen genom den ekonomiska planen ska uppfylla ett krav på upplysning, är det vanligt att styrelsen låter en sakkunnig utomstående upprätta planen.³⁶ Syftet med den ekonomiska planen är att ge blivande bostadsrättsinnehavare information om föreningen och dess ekonomi. Om nya omständigheter uppkommer, som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, är huvudregeln att en ny ekonomisk plan upprättas.³⁷

Den ekonomiska förvaltningen i bostadsrättsföreningen är viktig för att föreningen ska vara ekonomiskt bärkraftig. Om inte den ekonomiska planen är väl genomförd finns det risk att föreningen i framtiden går i konkurs eller att bostadsrättsinnehavare möter höjda avgifter.³⁸

³⁵ Lundén och Bokelund Svensson, (2021), s. 280., Se även Melz och Victorin (1996), s. 16.

³⁶ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 93 ff.

³⁷ Bolagsverket: Ekonomisk plan – bostadsrättsförening, <<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/vad-1.1816>>, besökt 2022-05-23.

³⁸ Lidberg (2018), s. 1.

Den 1 januari 2021 trädde en ny lag i kraft som avsåg att göra det lättare för medlemmar att få insyn i bostadsrättsföreningens förvaltning och motverka oseriösa aktörer på bostadsmarknaden.³⁹ Syftet är att stärka minoriteter i aktiebolag och ekonomiska föreningar. Genom den nya bestämmelsen är det möjligt att få till stånd en särskild granskning i en förening utan att frågan först behandlas på stämman.⁴⁰ Den särskilda granskaren ska utses av bolagsverket och ska vara en oberoende advokat eller revisor. Ändringen ska göra det enklare för medlemmar i bostadsrättsföreningar att reda ut eventuella missförhållanden i föreningen. Regeringen har avsett att skapa goda möjligheter till insyn i föreningar.⁴¹

Vid köp av nyproduktion upplåts bostadsrätter regelmässigt innan den slutliga kostnaden för uppförandet är känd. Den ekonomiska planen kan därför vara en kalkyl och behöver inte bygga på den slutliga kostnaden för fastigheten. Däremot förutsätts den ekonomiska planen upprättas på ett sent stadium i byggprocessen för att kunna lämna uppgifter som är väl underbyggda.⁴² Om den slutliga kostnaden för fastigheten inte går att fastställa, får föreningen endast upplåta bostadsrätter om bolagsverket lämnar tillstånd till upplåtelsen. För det fall att bostadsrättsföreningen har grundat den ekonomiska planen på beräkningar, måste det anges i planen att de är preliminära. Uppgifter som är centrala för den ekonomiska planen är bland annat föreningens löpande intäkter, beräknade räntekostnader och beräknade avgifter. Andra delar som ska ingå i den ekonomiska planen är byggnadsbeskrivning och underhållskostnader.⁴³

2.1.3 Konkurs i BRF

Vid konkurs i en bostadsrättsförening gäller som huvudregel konkurslagen. Enligt 1 kap. 2 § KonkL kan en bostadsrättsförening som är en juridisk person

³⁹ Prop. 2019/20:194.

⁴⁰ Ibid. s. 1.

⁴¹ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 64.

⁴² Prop. 2002/03:12, s. 46., Se även Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 91.

⁴³ Lidberg (2018) s. 2.

gå i konkurs. Om en bostadsrättsförening inte kan betala sina skulder och det inte är tillfälligt, kommer föreningen på obestånd. Det kan bland annat handla om en förening som på grund av stora kostnader för till exempel fastighetsförvärv eller ombyggnationer inte längre klarar av att betala sina skulder.⁴⁴ Det finns flera sätt att gå till väga om en bostadsrättsförening hamnar på obestånd. Nedanför kommer konkursförfarandet att behandlas.

En bostadsrättsförening försätts i konkurs på ansökan av ett styrelsebeslut eller en fordringsägare. Tingsrätten på den ort där förening har sitt säte tar emot ansökan och beslutar om konkurs.⁴⁵ Konkursbeslutet innebär att föreningen förlorar alla sina tillgångar, 7 kap. 33 § BrL. En konkursförvaltare utses och tar över förvaltningen, identifierar tillgångar och kostnader och delar ut de medel som finns till borgenärer. För en bostadsrättsförening handlar det ofta om att hitta en köpare av fastigheten och sedan täcka kostnader med medel från försäljningen.⁴⁶

Borgenärer med panträtt i föreningens fastighet är garanterade betalning ur försäljningssumman framför övriga borgenärer. Fordringar med panträtter har en särskilt stark ställning i förhållande till övriga borgenärer, då pantsättaren blir insolvent. Enligt 4 § FRL har panthavaren en särskild förmånsrätt i panten.⁴⁷ Förmånsrätten innebär att borgenären ska ha fullt betalt, inom ramen för förmånsrätten. Vid en konkurs är utdelningen på icke-förmånsberättigade borgenärer begränsad, de så kallade oprioriterade fordringarna. Ofta finns det inga medel kvar efter att utbetalning gjorts till de förmånsberättigade.⁴⁸

En bostadsrättsförening som försätts i konkurs och slutar utan överskott blir upplöst när konkursen har avslutats. De bostadsrätter som har ingått i

⁴⁴ Ugglå och Kruljac Rolén (2017), s. 129.

⁴⁵ Ibid. (2017), s. 129.

⁴⁶ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 303.

⁴⁷ Håstad (2000), s. 313.

⁴⁸ Håstad (2000), s. 126., Se även Lundén och Bokelund Svensson (2021), s. 339.

föreningen kommer att upphöra när fastigheten överläts.⁴⁹ Om en bostadsrätt upphör och lägenheten har tillträtts ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget med befintlig bostadsrättsinnehavare enligt 7 kap. 33 § 2 st. BrL. Hyresavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid. Bostadsrättsinnehavare är inte personligt ansvariga för föreningens skulder eller andra förbindelser. Vid en konkurs riskerar de boende sitt insatta kapital, sin insats och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättsinnehavaren har ett bolån på lägenheten kommer det att fortsätta att löpa utan säkerhet.⁵⁰

Att en bostadsrättsförening går i konkurs är ovanligt, men om det händer kan det få stora konsekvenser för enskilda bostadsrättsinnehavare. Om en förening riskerar att gå i konkurs försöker banken och föreningen att komma överens om en långsiktig lösning, till exempel genom att ta in nytt kapital från föreningens medlemmar. Banken vill hitta en lösning för att inte riskera en finansiell obalans på marknaden.⁵¹

2.2 Köp av nyproduktion

2.2.1 Allmänt

Köp av nyproduktion är idag ett vanligt sätt att förvärva en bostadsrätt.⁵² Processen för köp av en nyproduktion skiljer sig från ett vanligt förvärv av en bostadsrätt. Köpet inleds ofta med att köparen tecknar ett förhandsavtal med en tillfällig bostadsrättsförening. Den tillfälliga bostadsrättsföreningen kan även kallas byggmästarbildad förening. Föreningen är bildad av bostadsutvecklaren för att styra byggnationsprojektet under tiden då förhandsavtalet löper.⁵³ Med förhandsavtal menas ett bindande avtal om

⁴⁹ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 484., Se även Lundén och Bokelund Svensson (2021), s. 336–337.

⁵⁰ Ugglå och Kruljac Rolén (2019), s. 129.

⁵¹ Lidberg (2018), s. 2.

⁵² RIR 2020:3, s. 21.

⁵³ SOU 2017:31, s. 250., Se även RIR 2020:3, s. 20–21.

framtida upplåtelse av bostadsrätt.⁵⁴ Köparen blir inte medlem i föreningen förrän upplåtelseavtalet tecknas i samband med att fastigheten är färdigställd. Eftersom köparen inte är medlem i föreningen under tiden då förhandsavtalet löper besitter den byggmästarbildade föreningen stort inflytande under byggprocessen. Bostadsutvecklaren och den tillfälliga föreningen har ofta intressegemenskaper, som kan leda till konflikter för köparen. Det kan handla om att bostadsutvecklaren använder material av sämre kvalitet för att minska kostnader med byggnationen.⁵⁵

2.2.2 Förhandsavtal

Förhandsavtalet är ett bindande avtal mellan köpare och byggmästarbildad förening om ett framtida förvärv av en bostadsrätt enligt 5 kap. 1 § BrL. Vid ingående av förhandsavtalet förbinder sig köparen att vid ett senare tillfälle förvärva bostadsrätten och får inte förrän vid denna tidpunkt medlemskap i bostadsrättsföreningen.⁵⁶ Köparen kan vara bunden till förhandsavtalet i upp till två år innan upplåtelse sker, eftersom nyproduktion av bostadsrätter är ett omfattande projekt.⁵⁷

Förhandsavtalet tecknas vid ett tidigt stadium i byggprocessen och fungerar som ett verktyg för den byggande föreningen att fånga upp efterfrågan på bostadsrätter.⁵⁸ Ibland önskar köparen att göra kostsamma tillval och sätta en personlig prägel på lägenheten, förhandsavtalet blir ett sätt för bostadsföreningen att knyta konsumenten till köpet på ett tidigt stadium. Byggföretaget vill även komma åt handpenningen för att kunna finansiera uppförandet av fastigheten.⁵⁹

⁵⁴ Prop. 1990/91:92, s. 84., Se även SOU 2017:31, s. 217.

⁵⁵ SOU 2017:31, s. 248.

⁵⁶ Prop. 1990/91:92, s. 84.

⁵⁷ RIR 2020:3, s. 7.

⁵⁸ Julius, Manukka och Baheru (2019), s. 12.

⁵⁹ Prop. 1990/91:92, s. 84., Se även Victorin och Flodin (2020), s. 119.

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. Den beräknade tidpunkten för upplåtelse har betydelse för köparens möjlighet till uppsägning av förhandsavtalet enligt 5 kap. 8 § 2 p. BrL. Om inte upplåtelse har skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten har köparen rätt att säga upp förhandsavtalet.⁶⁰

Ett förhandsavtal är bindande för parterna och de juridiska möjligheterna att säga upp avtalet är få. Enligt 5 kap. 8 § BrL finns det tre möjligheter att frånträda ett förhandsavtal. För det första kan förhandsavtalet frånträdas om lägenheten inte har upplåtits med bostadsrätt senast vid inflyttning. Denna punkt har inte lett till några större frågeställningar, då det oftast är tydligt om en person flyttat in och lägenheten fortfarande inte upplåtits med bostadsrätt.

För det andra kan förhandsavtalet frånträdas om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Denna uppsägningsgrund har bidragit till flera diskussioner på området, då personer försökt frånträda sina förhandsavtal. Det är oklart vad som anses vara skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse, eftersom den beräknade tidpunkten för upplåtelse avser en längre tidsperiod. I förarbetena till lagen ska ”skälig tid” i 8 § tolkas restriktivt, vilket innebär att upplåtelse ska komma i nära anslutning till den beräknade tidpunkten.⁶¹ HD klargör i NJA 2021 s. 245 att ”den beräknade tidpunkten” för upplåtelse kan anges till en längre period och att utgångspunkt för bedömningen om uppsägning inom skälig tid, ska beräknas från sista dagen i denna tidsintervall. För att bedöma om köparen kan frånträda avtalet ska bedömningen alltså göras utifrån sista datumet för tidsintervallen.⁶²

⁶⁰ Prop. 1990/91:92, s. 187 ff., Se även Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 146.

⁶¹ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 154–156.

⁶² NJA 2021 s. 245, p. 12–18.

Den sista möjligheten att frånträda avtalet är om avgifterna är väsentligt högre än vad som angetts i förhandsavtalet. Uppsägning av ett förhandsavtal måste ske inom tre månader från den dag då köparen fick kännedom om den högre avgiften, för att uppsägningen ska vara giltig.⁶³

När byggnaden är färdigställd upprättas ett upplåtelseavtal om rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen. Upplåtelseavtalet ger köparen rätt till ägande och medlemskap i bostadsrättsföreningen, men garanterar inte tillträde till bostaden. Tillträdet ger rätt till nyttjande av bostadsrätten och anges ibland i förhandsavtalet men några bestämmelser om tillträde finns inte i bostadsrättslagen, i stället gäller allmänna avtalsrättsliga regler. Bostadsrättsinnehavare är alltså inte garanterade tillträde till lägenheten vid upplåtelse av bostadsrätt.⁶⁴

2.2.3 Skuldsättning vid köp av nyproduktion

De svenska hushållens skuldsättning har ökat under en längre period och är idag historiskt hög. Skuldsättningen utgörs främst av bolån och har en nära koppling till hur bostadspriserna utvecklas. Utöver banklån för den egna bostadsrätten har många hushåll indirekta skulder via bostadsrättsföreningen. Om en förening måste höja sina avgifter för att betala sina lån, kan hushåll möta både höjda månadsavgifter och stigande ränteutgifter för det egna lånet. Detta är något som särskilt träffar hushåll som bor i nyproducerade bostadsrätter, eftersom belåningen generellt sätt är högre i nyproducerade bostadsrättsföreningar. De ökade priserna på bostadsmarknaden leder till ökad belåning och skuldsättning för köpare. Den höga belåningen hos nyproducerade bostadsrätter beror ofta på att insatserna från köparna inte täcker uppförandet av fastigheten.⁶⁵

⁶³ Prop. 1990/91:92, s. 92 ff., Se även Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 146.

⁶⁴ Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 146 ff.

⁶⁵ Lidberg, s. 1.

Vid ingående av ett förhandsavtal, kräver byggbolaget vanligtvis att köparen ska kunna visa upp ett lånelöfte från banken avseende den nya bostaden. Lånelöftet ska sedan stå sig under hela den period då fastigheten uppförs, upp till två års tid. När fastigheten är färdigställd och upplåtelseavtalet ska tecknas genomför bostadsrättsföreningen en ny kreditprövning, för att se att köparen kan betala köpeskillingen. Om en köpare inte kan fullfölja förhandsavtalet riskerar köparen att ersätta föreningen för den skada som avhoppet innebär. Till exempel en mellanskillnad för vad bostaden säljs för framöver eller kostnader för marknadsföring och förfallna insatsbetalningar.⁶⁶

⁶⁶ Lidberg, s. 7.

3 Konsumenträttsliga brister

3.1 Köp av nyproduktion

3.1.1 Brist på information till konsumenten

Den första bristen vid köp av nyproduktion är att konsumenten inte får tillräckligt med information varken vid ingåendet av förhandsavtal eller under tiden då förhandsavtalet löper.⁶⁷ Köpare av nyproducerade bostadsrätter har ofta en begränsad erfarenhet av processen för tecknande av förhandsavtal och riskerna som avtalet innebär. För många personer är det första bostadsköpet i livet och en stor privatekonomisk investering.⁶⁸ Den tillfälliga bostadsrättsföreningen vill ofta nå en snabb överenskommelse, för att kunna påbörja uppförandet av fastigheten. Det finns därför inget större utrymme för konsumenten att ta in och förstå vilka konsekvenser förhandsavtalet kan leda till. Före ingående av ett förhandsavtal bör konsumenten ha koll på grundläggande information såsom föreningens ekonomi, riskerna med förhandsavtalet och regler för att frånträda avtalet. Bostadsrättsföreningens ekonomi är särskilt viktig att undersöka, bland annat eftersom det lån som föreningen innehar kommer att spegla den årsavgift som bostadsrättsinnehavaren kommer betala i framtiden. Föreningens ekonomi har även betydelse för bedömningen av om bostadsrättsföreningen är ekonomiskt bärkraftig.⁶⁹

För att en nyproducerad bostadsrättsförening ska kunna upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan enligt 3 kap. 1 § BrL. Detta är ett medel för att förhindra att en förening inte är ekonomiskt bärkraftig.⁷⁰ Trots att kravet på ekonomisk plan finns förekommer det att

⁶⁷ RIR 2020:3, s. 44 ff.

⁶⁸ Ibid. s. 11.

⁶⁹ Ibid. 2020:3, s. 8 ff.

⁷⁰ Prop. 1990/91:92, s. 77.

nybildade bostadsrättsföreningar startar sin verksamhet med för låga insatser och en svag ekonomi. På grund av svag ekonomi, tvingas nybildade föreningar efter en tid att införa större avgiftshöjningar, för att få ekonomin att gå ihop.⁷¹ Även om föreningen är skyldig att lämna en ekonomisk plan vid upplåtelse av bostadsrätter, blir konsumenten inte tillräckligt informerad om hur den ekonomiska planen kommer att se ut i framtiden. Eftersom fastigheten inte är uppförd vid ingående av förhandsavtal är det svårt att få en klar bild över föreningens ekonomi. Den ekonomiska planen som lämnas i samband med nyproduktion är endast en prognos av hur föreningens ekonomi kommer att se ut.⁷²

En ekonomisk plan ska även vara intygad av två intygsgivare som godkänns av bolagsverket enligt 3 kap. 2 § BrL. I nuläget samarbetar flera av intygsgivarna med varandra vid godkännande av ekonomiska planer. Dessutom kan intygsgivare återkommande godkänna samma byggföretags ekonomiska planer, vilket inte är tillfredställande utifrån det bakomliggande syftet med intygsgivare.⁷³ Syftet med intygsgivarna är att de ska vara oberoende och sakliga i sin bedömning av den ekonomiska planen. Om de skapar en relation med både byggföretag och andra intygsgivare riskerar oberoendet och sakligheten att gå förlorad. För det fall en intygsgivare inte genomför sin granskning korrekt, äventyras föreningens möjlighet att vara ekonomiskt bärkraftig, vilket i sin tur kan skada konsumenter som tecknat förhandsavtal.⁷⁴

Vid köp av nyproduktion exponeras konsumenten mot flera risker. Jag anser att det måste ställas högre krav på att tillräcklig information lämnas till konsumenten vid köp av nyproducerade bostadsrättsföreningar. Konsumenten har rätt att känna till de risker som förhandsavtalet innebär och även de ekonomiska förutsättningar som föreningen kommer att ha.

⁷¹ SOU 2017:31, s. 18 ff., RIR 2020:3, s. 8.

⁷² Nilsson Hjorth och Ugglå (2019), s. 93–94.

⁷³ SOU 2017:31, s. 196.

⁷⁴ RIR 2020:3, s. 35., Se även SOU 2017:31, s. 189 ff.

3.1.2 Konsumentens bundenhet till förhandsavtal

Ett annat problem vid köp av nyproduktion är att köparen binder sig under en längre period, med få möjligheter att frånträda avtalet utan vare sig ägande eller tillträde.⁷⁵ Perioden då förhandsavtalet löper kan vara upp till två år och under denna period kan det hända mycket på bostadsmarknaden. Om bostadsmarknaden förändras riskerar konsumenten att hamna i en ekonomisk svår situation.⁷⁶

En nyproducerad bostadsrätt kan i eftertraktade områden värderas till flera miljoner kronor. Vid köp av nyproduktion är det därför vanligt att köpare lånar pengar hos banken för att kunna finansiera sitt bostadsköp. Processen inleds vanligtvis med att byggbolaget kräver ett giltigt lånelöfte innan tecknande av förhandsavtal, för att försäkra sig om att köparen vid upplåtelse kan betala köpeskillingen. Först när ett giltigt lånelöfte föreligger kan förhandsavtalet tecknas och byggbolaget kan påbörja uppförandet av fastigheten.⁷⁷

När fastigheten är färdigställd och upplåtelseavtalet ska ingås gör bostadsrättsföreningen ytterligare en kreditupplysning på köparen, för att försäkra sig om att bostadsrättsinnehavaren fortfarande har möjlighet att betala för bostadsrätten. Problemet är att under tiden då förhandsavtalet löper, fram tills att upplåtelseavtal ska tecknas, kan omständigheter inträffa som gör att förhållandena på bostadsmarknaden förändras. Om köparen inte har tagit höjd för ändrade förhållanden på marknaden kan köparen få ekonomiska problem om lånelöftet inte längre gäller. Ett lånelöfte gäller dessutom vanligtvis i sex månader innan det behöver uppdateras på nytt. Exempel på ändrade förhållanden på marknaden är bland annat införda amorteringskrav, höjda räntor och ökande bostadspriser.⁷⁸

⁷⁵ RIR 2020:3, s. 37 och s. 59.

⁷⁶ Lidberg (2018), s. 1., Se även RIR 2020:3, s. 22 och s. 36 ff.

⁷⁷ Lidberg (2018), s. 1.

⁷⁸ Ibid. s. 6–9.

En konsument som ska köpa en nyproducerad bostadsrätt och dessutom redan äger en bostad som inte är såld, riskerar i ett läge då marknaden förändras att hamna i svår ekonomisk situation. Om marknadspriserna på bostadsmarknaden skulle falla innan en köpare har tillträtt den nya bostaden kan hushållets tänkta kontantinsats minska, eftersom försäljningen av den tidigare bostaden förväntas bli mindre. I ett sådant läge är det inte säkert att lånelöftet som banken tidigare har beviljat kommer att bestå eller täcka hela kostnaden för den nya bostaden, vid upplåtelse. Om köparen inte längre beviljas det förväntade banklånet riskerar köparen att stå kvar med två bostadsrätter som blir svåra att sälja. Eftersom köparen behöver någonstans att bo medan den nya fastigheten uppförs är det naturligt att köparen bor kvar i sin tidigare lägenhet och väntar med att sälja. Vid ändrade förhållanden på marknaden kan det naturliga att bo kvar i sin tidigare bostadsrätt leda till stora problem för konsumenten. Detta kan såklart även ske för äldre bostadsrätter men då är konsumenten inte exponerad under lika lång tid som vid köp av nyproduktion.⁷⁹

I situationen som beskrivits ovan finns få möjligheter för konsumenten att frånträda förhandsavtalet. Enligt 5 kap. 8 § BrL har konsumenten tre möjligheter att säga upp ett förhandsavtal. För det första om formkraven inte är uppfyllda, för det andra om den beräknade tidpunkten inte är angiven och för det tredje om avgifter höjs orimligt mycket. Det finns alltså ingen grund i bostadsrättslagen för att säga upp avtalet om ändrade förhållanden på marknaden innebär att konsumenten inte längre kan köpa lägenheten. Den enda möjligheten för köparen att frånträda ett förhandsavtal vid förändrade förhållanden på marknaden är genom att ogiltigförklara avtalet enligt allmänna avtalsrättsliga principer.⁸⁰ Nedan kommer jag att kort återge ett rättsfall som är exempel på när en oförutsedd omständighet leder till att marknaden förändras och skapar privatekonomiska konsekvenser för konsumenten.

⁷⁹ Lidberg (2018), s. 6–8.

⁸⁰ Dir. 2015:97, s. 11.

NJA 2021 s. 245 handlade om två personer som tillsammans köpt en nyproduktion genom förhandsavtal. Förhandsavtalet tecknades 2017 om framtida upplåtelse av bostadsrätt, med ett preliminärt upplåtelsedatum mellan kvartal 2 och kvartal 3 år 2019. Den preliminära tiden för tillträde beräknades mellan kvartal 3 år 2019 till kvartal 1 år 2020. Vid ingående av förhandsavtalet betalade köparna en handpenning på 80 000 kr. I januari 2018 meddelade köparna att de inte längre hade möjlighet att slutföra köpet, eftersom det lånelöfte som de tidigare erhållit nu hade löpt ut. Lånelöftet kunde inte förnyas på grund av att ny lagstiftning höjt amorteringskravet.⁸¹ Bostadsrättsföreningen menade att detta inte är en giltig grund för att frånträda avtalet.

Kärande yrkade i stället på att ogiltighet av förhandsavtalet enligt 5 kap. 3 och 4 §§ BrL, på den grund att förhandsavtalet inte har uppfyllt formkravet om att beräknad tidpunkt för upplåtelse ska anges.⁸² HD fastställde emellertid hovrättens dom, vilket innebar att kärande inte kunde säga upp avtalet på denna grund. Förhandsavtalet uppfyllde det formkrav som ställdes i bostadsrättslagen.⁸³

Rättsfallet är ett exempel på när ändrade förhållandena under tiden då köparen är bunden till förhandsavtalet skapar stora problem för köparen. Ändrade förhållanden leder med andra ord till att köparen inte längre kan fullfölja köpet. Omständigheten, att regeringen införde ett amorteringskrav under perioden då förhandsavtalet löpte, ledde till att marknaden förändrades vilket köparna inte räknat med.

Att vara bunden till ett avtal under en lång tid utan ägande eller tillträde innebär en stor risk för köparen. Det måste finnas en möjlighet att frånträda ett avtal om det är så att man inte längre har den ekonomiska kapaciteten att

⁸¹ NJA 2021 s. 245, p.1–2.

⁸² Ibid. p. 3.

⁸³ Ibid. p. 21.

fullfölja köpet, på grund av oförutsedda förändringar på marknaden som är utom konsumentens kontroll.

3.2 Bostadsrättsförening i konkurs

3.2.1 Bakgrund och problem

När en bostadsrättsförening missköter sin ekonomi, riskerar fastigheten att falla och i värsta fall kan bostadsrättsföreningen försättas i konkurs.⁸⁴ Det kan bero på stora kostnader för till exempel fastighetsförvärv eller ombyggnationer, vilket medför att föreningen får svårt att betala sina skulder. Om en förenings ekonomi är så pass dålig att föreningen riskerar att gå i konkurs är ofta årsavgifterna redan höga, vilket innebär att en höjning inte anses möjligt. Trots att risken för att en bostadsrättsförening går i konkurs är relativt liten när det väl inträffar kan den få långtgående konsekvenser för bostadsrättsinnehavare, både privatekonomiska som praktiska.⁸⁵

Att det genomsnittliga priset för både nyproducerade och äldre bostadsrätter har stigit kraftigt de senaste åren innebär att skuldsättningen för köpare har ökat. Vid tiden då bostadsrättslagen infördes var det vanligt att bostadsrättsföreningar var de skuldsatta och om en konkurs inträffade var det främst banksystemet som stod förlusterna. Idag är det i stället individerna som är högt belånade och riskerar en livslång skuldsättning.⁸⁶ En konkurs i en bostadsrättsförening innebär att bostadsrättsinnehavare förlorar sin bostadsrätt. Enligt 7 kap. 33 § BrL omvandlas bostadsrätter till hyresrätter vid exekutiv försäljning på grund av en konkurs. Enligt samma regel anses ett skriftligt hyresavtal ingåtts med den tidigare bostadsrättsinnehavaren och den

⁸⁴ Uggla och Kruljac Rolén (2017), s. 128–129.

⁸⁵ Bergling: ”Ovanligt med brf-konkurs”, Bostadsrätterna, <<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/ovanligt-med-brf-konkurs>>, besökt 2022-05-03.

⁸⁶ SOU 2017:31, s. 332.

nya fastighetsägaren, vilket innebär att konsumenten inte i praktiken förlorar sitt hem.⁸⁷

En bostadsrätt som omvandlas till en hyresrätt skapar fler privatekonomiska konsekvenser för konsumenten. Köp av bostadsrätt är en stor investering för den enskilda individen, särskilt mot bakgrund av dagens höga bostadspriser. Vid en konkurs går konsumentens insats i bostaden förlorad. Ett ägande av en bostadsrätt räknas som en fordran för medlemmen på föreningen. Fordran är däremot oprioriterad enligt konkurslagen och ger vanligtvis ingen utdelning. Den bank som har ställt ut lån till bostadsrättsföreningen har oftast en prioriterad fordran på konkursboet och först rätt till medel från konkursen.⁸⁸

En annan privatekonomisk konsekvens föreligger för de bostadsrättsinnehavare som har ett privat lån för bostaden. Det är inte ovanligt att konsumenten erhåller ett lån för att kunna förvärva en lägenhet.⁸⁹ Vid en konkurs kommer lånet att bestå utan säkerhet i bostadsrätt, eftersom den nu har omvandlats till en hyresrätt. Banken kan som en konsekvens av detta säga upp lånet, kräva in nya säkerheter eller höja räntan, något som givetvis är otillfredsställande för konsumenten.⁹⁰

Vid konkurs i bostadsrättsförening är särskilt de privatekonomiska följderna ett stort problem för den enskilda individen. Under de senaste åren har flera diskussioner uppkommit i samband med konkurs i bostadsrättsföreningar i Malmö, på grund av misskötsel av föreningars ekonomi. Misskötseln av bostadsrättsföreningar i Malmö har resulterat i flera konsekvenser för medlemmar och skyddet för konsumenten har ifrågasatts.⁹¹ Nedan kommer jag att ta upp en omstridd bostadsrättsförening, för att visa på vilka konsekvenser konsumenten kan utsättas för.

⁸⁷ Lundén och Bokelund Svensson (2021), s. 336.

⁸⁸ Mellqvist och Welamson (2017), s. 88 och s. 189 ff.

⁸⁹ Lidberg (2018), s. 6.

⁹⁰ Lundén och Bokelund Svensson (2021), s. 339.

⁹¹ Motion 2019/20:329, s. 1–3.

3.2.2 Kinesiska muren och Brf Taxeringsrevisorn 2

Kinesiska muren är namnet på en av de omstridda fastigheterna i Malmö. Under flera års tid har klagomål och föreläggande inkommit till föreningar på grund av misskötsel i fastigheten. Kinesiska muren består av två grå betongklossar på Rosengård, som sträcker sig över en halv kilometer, och reser sig nio våningar högt. Fastigheten består av tre bostadsrättsföreningar varav en vid namn ”Brf Taxeringsrevisorn 2”.⁹²

BRF Taxeringsrevisorn 2 har haft stora ekonomiska problem under en längre tid. De ekonomiska problemen har medfört hälsofarliga brister för boende i fastigheten. Brister som har uppdagats av Malmö stads miljöförvaltning och flera förelägganden har delats ut. Med hälsofarliga brister innefattas bland annat fukt- och ventilationsproblem, mögel och avstängt vatten. Bostadsrättsföreningen har erhållit vite från Mark- och miljödomstolen i Växjö, eftersom problemen inte har åtgärdats.⁹³ De första föreläggandena om hälsofarliga brister kom år 2014, efter det har fortsatta hot mot människans hälsa rapporterats. Under år 2020 och i början av år 2021 har ytterligare rapporter inkommit avseende mögel i fastigheten. Kinesiska muren ansågs vid denna tid vara gravt eftersatt och misskött. Bostadsrättsinnehavare har vittnat om en styrelse som inte gick att få tag på. För det fall medlemmar riktat klagomål mot föreningen har hot om vräkning varit genvägen. Hösten år 2021 krävde Handelsbanken återbetalning av det lån som bostadsrättsföreningen erhållit, eftersom det visat sig att föreningen har stora ekonomiska problem.⁹⁴

⁹² Tjänsteskrivelse, Malmö stad miljöförvaltningen (2020-12-29)., Se även Sveriges Radio: Boende i misskötta huset: ”Bara väggarna som funkar”, <<https://sverigesradio.se/artikel/boende-i-misskotta-huset-uppgivna-bara-vaggarna-som-funkar?fbclid=iwar1nj6jpr6jp-a68gkkrccsjl1txszv9donynjclnbfwydmjtyeyfx9dsvo>>, besökt 2022-05-23.

⁹³ M 488–21 och M 2832–15, Mark- och miljödomstolen.

⁹⁴ Arbetaren: ”Boendet som blev en mardröm” <<https://www.arbetaren.se/2021/05/06/boendet-som-blev-en-mardrom/>>, besökt 2022-03-22.

I BRF Taxeringsrevisorn 2 har det framkommit att en person, genom sitt företag, kontrollerat hela föreningen under sex års tid. Personen har haft inflytandet över föreningens ekonomi och skötsel. Föreningen har under denna period varken lämnat in årsredovisningar eller deklARATIONER. Vid årsmöten i föreningen har det inte gjorts skillnad om alla boende röstat emot, personen har genom kvalificerad majoritet om 76 % av rösterna vunnit omröstningar oavsett. Styrelsemedlemmarna som har haft majoritet i föreningen har varken varit boende i fastigheten eller skött sitt styrelseuppdrag.⁹⁵

Handelsbankens krav på återbetalning innebar att föreningen gick i konkurs och medförde att kronofogden visade fastigheten till exekutiv försäljning. Föreningen meddelade strax därefter att de tackat ja till ett bud från Malmö kommuns bolag för bostadsförsörjning (MKB). I mitten av december år 2021 köpte MKB bostadsrättsföreningen Brf Taxeringsrevisorn 2 i fastigheten kinesiska muren för ca. 80 miljoner kronor.⁹⁶

För bostadsrättsinnehavarna innebar köpet att deras bostadsrätter övergått till hyresrätter och att stora delar av deras investerade kapital gått förlorat. MKB har lämnat ett erbjudande för bostadsrättsinnehavare att få tillbaka en del av sitt investerade belopp. Kinesiska muren är ett särskilt fall av en konkurs där alla omständigheter inte klarlagda och polisen utreder just nu ekonomisk brottslighet.⁹⁷ Det som hände i kinesiska muren visar däremot på det brister i skyddet för konsumenten vid konkurs i bostadsrättsförening enligt min mening.

Konkurs i en bostadsrättsförening leder i de flesta fall till stora konsekvenser för bostadsrättsinnehavare. Framför allt handlar det om stora

⁹⁵ Motion 2019/20:329.

⁹⁶ Bostadsrätterna, Bergling: "Ovanligt med brf-konkurs", <<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/ovanligt-med-brf-konkurs>>, besökt 2022-05-03., Se även Hem och Hyra: "Mångmiljonaffären klar: MKB har tagit över skandalföreningen i Malmö", <<https://www.hemhyra.se/nyheter/mangmiljonaffaren-klar-mkb-har-tagit-over-skandalforeningen-i-malmo/>>, besökt 2022-05-23.

⁹⁷ Ibid.

privatekonomiska konsekvenser som konsumenten kan behöva ha med sig för resten av livet. Det måste finnas ett starkare skydd till konsumenten för det fall en konkurs inträffar, då särskilt avseende privatekonomiska konsekvenser.

4 Tryggare bostadsrätt

4.1 Regeringens utredning

De senaste decenniernas höga bostadspriser innebär att en bostadsrätt idag utgör ett stort ekonomiskt värde för den enskilda bostadsrättsinnehavaren. Ett av huvudändamålen bakom bostadsrättslagen är att bostadsrättsinnehavare ska erbjudas en tryggad besittning till sin lägenhet och ett långsiktigt boende. För att ändamålet med lagen ska upprätthållas krävs det att bostadsrättsinnehavaren har ett rättsligt skydd. Ett gott konsumentskydd på bostadsmarknaden behövs både för att ge köpare en bra bild av vilka ekonomiska åtaganden och risker som köp av en bostadsrätt innebär och för att motverka ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar.⁹⁸

Det är mot denna bakgrund viktigt att konsumentskyddet på bostadsmarknaden är starkt. Sedan år 2015 har regeringen därför arbetat med en utredning för att stärka konsumentens ställning på bostadsmarknaden. Det bakomliggande syftet med utredningen var att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas.⁹⁹ Utredningen överlämnade år 2017 sitt betänkande *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden* (SOU 2017:31). Betänkandet innehöll flera uppmärksammade områden där lagstiftningen var bristfällig.¹⁰⁰

Den 10 februari 2022 lämnade regeringen en remiss till Lagrådet med förslag på ändring i lagstiftningen för att stärka det rättsliga skyddet för den som köper och äger en bostadsrätt. En köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar en stor privatekonomisk risk, men omfattas inte av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader. Remissen *Tryggare bostadsrätt* inväntar Lagrådets bedömning för att eventuellt bearbetas och sedan träda i

⁹⁸ Dir. 2015:97, s. 2–3.

⁹⁹ Dir. 2015:97, s. 1., Se även SOU 2017:31, s. 79.

¹⁰⁰ SOU 2017:31.

kraft.¹⁰¹ Nedan kommer några av förslagen från remissen att behandlas för att skapa en diskussion avseende lösningar på de brister som tagits upp under avsnitt 3. Jag kommer inte uttömmande att behandla alla förslag till ändringar, utan endast de som är av relevans för framställningen.

4.2 Bättre information vid ingående av förhandsavtal

Ett av regeringens förslag till ny lagstiftning är bättre information till konsumenter som ingår ett förhandsavtal. Regeringen vill stärka skyddet för den som ingår ett förhandsavtal.¹⁰² Den nya regleringen ska bland annat innehålla bestämmelser om erbjudandet från den tillfälliga bostadsrättsföreningen till konsumenten och rätt till betänketid om minst sju dagar.¹⁰³ Erbjudandet ska ha en särskild form och innehålla grundläggande information. Den grundläggande informationen ska bestå av är bland annat avtalsvillkor, de viktigaste stegen i byggprocessen, avtalsrelationen, föreningens ekonomi och privatekonomiska risker förknippade med avtalet. Om förhandsavtalet ingås i strid med bestämmelserna ska avtalet anses ogiltigt, ringa brist i informationen ska dock inte leda till ogiltighet. Genom rätt till betänketid ska köparen få tid att ta till sig den information som ges och överväga följderna av avtalet.¹⁰⁴

Skälen till förslaget om bestämmelser gällande erbjudandet är särskilt den stora privatekonomiska risken som konsumenten tar när de tecknar ett förhandsavtal. Det är rimligt att den som ingår ett förhandsavtal är informerad om de risker som avtalet innebär. I den nuvarande regleringen saknas det ett krav likt det föreslagna på information för att skydda konsumenten.¹⁰⁵ I andra lagar finns det regler som kräver att näringsidkare innan avtal ingås förser

¹⁰¹ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 26.

¹⁰² Ibid. s. 27 ff.

¹⁰³ Ibid. s. 31.

¹⁰⁴ Ibid. s. 27 ff.

¹⁰⁵ Ibid. s. 28.

kunden med viss information om bland annat avtalet och varan eller tjänsten.¹⁰⁶

Regeringen konstaterar att den som köper en nyproducerad bostadsrätt nästan alltid befinner sig i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin motpart.¹⁰⁷ Skälet till betänketid om sju dagar, är framför allt köparens möjlighet att i lugn och ro ta till sig informationen och överväga följderna av ett förhandsavtal. Informationen ska lämnas på ett klart och tydligt sätt så att köparen har möjlighet att förstå innebörden av avtalet och riskerna därtill. Det handlar om centrala steg i byggprocessen, till exempel upplåtelse, tillträde och frånträde. Information ska även lämnas avseende specifika situationer, såsom att köparen inte är medlem i föreningen förrän vid upplåtelse och kommer ha lite insyn under tiden då förhandsavtalet löper.¹⁰⁸

4.3 Starkare ekonomisk plan

Ett annat förslag som regering har tagit fram gäller att det ska ställas krav på en mer omfattande ekonomisk plan. Den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Bestämmelserna ska införas i bostadsrättslagen, men mer omfattande instruktioner ska anges i bostadsrättsförordning (1991:630). Genom att stärka den ekonomiska planen menar regeringen att risken minskar för att bostadsrättsföreningar bildas som inte är ekonomiskt hållbara. Regeringen anser att det är av stor betydelse för det konsumenträttsliga skyddet. Att den ekonomiska planen ska vara tillgänglig för flera aktörer ställer krav på utformningen av planen, för att samtliga ska ha möjlighet att förstå och ta del av innehållet.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Se bland annat, lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (distansavtalslagen), lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden och konsumentkreditlagen (2010:1846).

¹⁰⁷ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 29 ff.

¹⁰⁸ Ibid. s. 33.

¹⁰⁹ Ibid. s. 44 ff.

De regler som gäller idag innehåller inga tydliga krav på att den ekonomiska planen ska bestå av framtida underhållsbehov. Det finns vissa riktlinjer i bostadsrättsförordningen om vad den ekonomiska planen ska innehålla såsom beskrivning av underhållsbehov, ombyggnad och liknande. Det saknas en angiven tidsperiod som beskrivningen av underhållsbehovet ska omfatta. Regeringen ämnar därför att införa en komponentsuppdelad teknisk underhållsplan i den ekonomiska planen, som ska visa fastighetens underhålls-och investeringsbehov på längre sikt. Utredningen menar på att detta tydligare kan lyfta fram faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarens personliga ekonomi.¹¹⁰

Den ekonomiska planen ska intygas av två särskilda intygsgivare som utses av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer enligt 3 kap. 3 § BrL. Intygsgivarna ska styrka att förutsättningarna för registrering är uppfyllda, att uppgifterna är riktiga och att planen framstår som hållbar. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som väljer vilka som ska granska den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen.¹¹¹ Det förekommer att föreningar lägger fram kalkyler som ger upphov till tvivel, där osäkerhet har funnits huruvida klartecken ska ges till byggprojektet. Kostnadskalkyler som bygger på höga anskaffningskostnader, lägsta avsättning för underhåll, lägsta avsättning för amortering och lågt uppskattade driftskostnader. Att en intygsgivare är oberoende och opartisk är avgörande för kvalitén av den utförda granskningen. Avsaknaden av tillräckligt med intygsgivare innebär att samma intygsgivare anlitas av samma bostadsrättsförening.¹¹²

Regeringen menar att den återkommande kontakten med samma bostadsrättsförening skapar ett lojalitetsband mellan parterna, vilket kan få negativa följder för konsumenten. Granskningen ska vara saklig, opartisk och noggrant genomförd. Flera aktörer inom bostadsmarknaden meddelar att det är vanligt att intygsgivare idag samarbetar i par eller mindre grupper och

¹¹⁰ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 45.

¹¹¹ Ibid. s. 47.

¹¹² Ibid. s. 47-49.

sällan är det en variation på arbetspartner. Ett starkt lojalitetsband mellan byggföretag och intygsgivare riskerar att rubba förtroendet för intygsgivarnas opartiskhet.¹¹³

4.4 Lika rösträtt i bostadsrättsföreningen

Som tidigare konstaterats kan en konkurs i en bostadsrättsförening få stora konsekvenser för bostadsrättsinnehavare. För att undvika att bostadsrättsföreningar försätts i konkurs och att det leder till konsekvenser för ägare av bostadsrätter, har regeringen kommit med förslag på ändring av bostadsrättslagen.

Det nya förslaget innebär att alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ska ha lika rösträtt. I en ekonomisk förening gäller som huvudregel att varje medlem har en röst på föreningsstämman, enligt 6 kap. 3 § lag om ekonomiska föreningar. För bostadsrättsföreningar gäller samma regel, med undantaget att om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst, 9 kap. 14 § BrL. Enligt bostadsrättslagen är det dessutom möjligt att avvika från lagen genom bestämmelser i föreningens egna stadgar. Regeringen menar nu att det som huvudregel inte ska vara möjligt att avvika från regeln om att varje medlem ska ha en röst. En avvikelse ska bara vara tillåten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller annan lägenhet som används som förvaringsutrymme.¹¹⁴

En bostadsrättsförening präglas av det kooperativa inslaget, det vill säga att föreningens medlemmar förutsätts delta i föreningens verksamhet, 1 kap. 4 § lag om ekonomiska föreningar. Medlemmarnas lika rösträtt ska ge uttryck för ett demokratiskt synsätt som ska vara naturligt i en förening. Det har därför redan tidigare ifrågasatts om det ska vara möjligt att avvika från principen om

¹¹³ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 49 ff.

¹¹⁴ Ibid. s. 62.

lika rösträtt genom stadgarna. Vid jämförelse av en bostadsrättsförening och en ekonomisk förening tydligen skillnader på föreningarna.¹¹⁵

I en bostadsrättsförening har de flesta av medlemmarna sitt boende i föreningens hus och bostadsrätten står för ett betydande ekonomiskt värde. Hur en bostadsrättsförening drivs har därför en stor betydelse för medlemmar, både på ett ekonomiskt och personligt plan. Medlemmar i en bostadsrättsförening kan även sakna erfarenhet av föreningslivet och kunskap om stadgarna, vilket gör det svårare för en medlem att ta tillvara sina rättigheter. Det har förekommit att föreningars stadgar undergräver medlemmars möjlighet till inflytande. Oavsett hur många medlemmar som deltar på en stämma har en person kvalificerad andel av rösterna och kan ta det slutliga beslutet. Stadgar som ser ut på beskrivet sätt saknar det kooperativa inslaget och undergräver syftet med bostadsrättsföreningar. Resultatet blir att de boende medlemmarna inte kan utöva något inflytande över styrelsens sammansättning eller förvaltning, vilket leder till missköta föreningar i vissa fall.¹¹⁶

Regeringen menar att med tanke på bostadsföreningars särdrag i jämförelse med andra ekonomiska föreningar bör det inte vara tillåtet att avvika från principen om lika rösträtt. Det ska därför som huvudregel inte vara möjligt för en medlem i en bostadsrättsförening att ha ett oproportionerligt inflytande genom bestämmelser i stadgarna.¹¹⁷

¹¹⁵ SOU 1984:9, s. 143–145.

¹¹⁶ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 63.

¹¹⁷ Ibid. s. 64.

5 Analys och förslag till ändring

5.1 Nyproduktion

Reglerna kring köp av nyproduktion har fått kritik för att de inte är tillräckligt omfattande för konsumenten. De brister som har tagits upp visar på att konsumenten många gånger befinner sig i en underlägsen position i förhållande till den tillfälliga bostadsrättsföreningen, och är exponerad mot flera risker under en längre tid. Det måste komma till ändringar på området för att konsumenten ska känna sig trygg på bostadsmarknaden. Nedan kommer bristen på information till konsumenten och konsumentens bundenhet till förhandsavtalet att analyseras och diskuteras.

5.1.1 Brist på information till konsumenten

Det första problemet handlar om brist på information både före tecknande av förhandsavtal och under tiden då förhandsavtalet löper. I nuläget finns det inga krav på att den som ingår ett förhandsavtal ska bli informerad om risker eller andra villkor som förhandsavtalet innebär. Konsumenten har rätt att veta vilka risker som följer av ett förhandsavtal. Det förekommer även brister i innehållet av den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen ska ge konsumenten en tydlig bild av hur bostadsrättsföreningens ekonomi kommer att se ut framöver, något som inte föreligger i nuläget. Konsumenten erhåller inte tillräckligt med information om föreningens ekonomiska situation.

Regeringen har lämnat flera förslag till ändring för att komma till rätta med informationsbristen.¹¹⁸ Regeringen vill införa krav på att grundläggande

¹¹⁸ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 27.

information om erbjudandet delas med konsumenten. Det ska även ställas högre krav på den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen ska innehålla tydligare information om framtida underhålls- och investeringsbehov på fastigheten. Idag finns en okunskap om de risker som är kopplade till köp av nyproduktion hos konsumenten och jag anser att regeringens förslag i viss mån kommer öka medvetenheten hos köparna. Konsumentens position gentemot den tillfälliga bostadsrättsföreningen kommer med andra ord sannolikt att stärkas. En mer omfattande och tydlig ekonomisk plan skapar en förutsägbarhet för konsumenten, särskilt avseende framtida planerade kostnader inom föreningen, vilket således skapar en stabilare privatekonomisk situation för bostadsrättsinnehavaren.

Regeringens remiss ”*Tryggare bostadsrätt*” syftar till att öka konsumentens medvetenhet om riskerna vid köp av nyproduktion och samtidigt minska den tillfälliga bostadsrättsföreningens kunskapsövertag. Regeringen föreslår att köparen ska ges en betänketid om minst sju dagar för att få möjlighet att överväga erbjudandet.¹¹⁹ Detta skulle sannolikt leda till att färre konsumenter tar förhastade och ogrundade beslut.

Det framgår emellertid inte klart i remissen från och med vilken dag som betänketiden ska börja löpa, vilket måste förtydligas. Viktigt är att betänketiden inte anses börja löpa innan det att konsumenten fått ta del av erbjudandet med samtliga avtalsvillkor och specifik information om köpet. Om betänketiden skulle börja löpa innan dess riskerar syftet med regeln att urholkas. Förslagsvis bör betänketiden således börja löpa från och med den dagen då säljaren fått ta del av ett fullständigt anbud från säljaren. Förhandsavtalet ska med andra ord vara redo att skrivas på av köparen utan att säljaren i efterhand modifierar anbudet. Rimligtvis bör också betänketiden börja löpa på nytt om säljaren gör nya ändringar eller tillägg i avtalet.

¹¹⁹ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 31.

Flera parter framhåller en ångerrätt som ett alternativ till regeringens förslag om betänketid.¹²⁰ Konsumenten skulle under en viss tid ha rätt att träda ifrån förhandsavtalet. Trots att detta väsentligt skulle stärka konsumentens ställning i förhållande till säljaren, vore det en för långtgående åtgärd enligt mig. För det första skulle det vara ett stort avsteg från avtalsrättens grundläggande princip om att avtal är bindande. För det andra anser jag att det skulle gå emot delar av syftet med förhandsavtal. Tanken är nämligen att köparen ska kunna göra personliga tillval i bostadsrätten, som ofta är kostsamma att uppföra för byggbolaget. Det är med andra ord att likna med en personligt utformad beställningsvara. Om konsumenten ångrar ett sådant köp skulle det skapa problem för säljaren, då intressenterna för bostadsrätten sannolikt skulle minska. Jag ställer mig därmed mer positiv till regeringens förslag om betänketid än de övriga parternas förslag till ångerrätt.

Förslaget från regeringen innehåller emellertid få instruktioner om hur informationen ska lämnas till konsumenten, vilket leder till att det är svårt att förutse vilken effekt förslaget faktiskt kommer att få i praktiken. Detta är enligt mig en väldigt viktig del för att förslaget ska uppnå sitt syfte. Här bör det tydligare regleras vem som är ansvarig för lämnandet av informationen till konsumenten vid köp av nyproduktion. Det mest rimligt bör vara att ansvaret åläggs den tillfälliga bostadsrättsföreningen, då denna part naturligt redan har nära kontakt med konsumenten under processens gång. Det skulle med andra ord inte innebära att processen i onödan kompliceras, vilket inblandning av en utomstående part eventuellt skulle leda till.

Ytterligare en viktig faktor för att regeringens förslag ska få önskad effekt är att det införs krav för hur informationen utformas, främst med tanke på det kunskapsövertag som bostadsutvecklaren har i förhållande till konsumenten. Utan reglering på denna punkt finns det en risk att den tillfälliga bostadsrättsföreningen undanhåller eller ger missvisande information. Materialet måste vara klart och tydligt för att konsumenten enkelt ska kunna

¹²⁰ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 32.

ta det till sig, men samtidigt får informationen inte vara för knapp. Det måste med andra ord finnas en balans mellan för mycket och för lite information.

Regeringen föreslår att avtalet ska kunna ogiltigförklaras om det föreligger brister i informationsplikten, som inte är ringa.¹²¹ Detta är enligt mig en rimlig verkan, men bevisbördan bör presumeras åligga bostadsrättsföreningen. Om konsumenten skulle bli tvungen att visa på att det föreligger brister i informationsplikten, finns det en stor risk att informationsregeln förlorar effekt. Anledningen är att konsumenten generellt sett befinner sig i en underlägsen ställning gentemot säljaren både ekonomiskt och kunskapsmässigt.

I remissen uppges en invändning mot informationskravet och betänketiden. Riksbyggen anser att det kan komma att innebära förlängda säljprocesser.¹²² Jag tvivlar inte på att detta stämmer och att förlängda säljprocesser sannolikt leder till högre kostnader för den bostadsrättsförening som uppför fastigheten. Detta är med andra ord ett rimligt argument mot ett införande av betänketiden, men jag anser emellertid att det konsumenträttsliga intresset av en säker och trygg affär väger tyngre. Förlängda byggprocesser är inte positivt för någon av parterna, då en längre byggprocess troligtvis även leder till försenat inflyttningsdatum. Det är alltså ingenting som kan komma att utnyttjas, då båda parter kommer sträva efter att byggnationen inte försenas.

Eftersom den ekonomiska planen är en del av informationen som lämnas till konsumenten är det viktigt att den blir granskad på ett korrekt och opartiskt sätt av intygsgivarna. Det finns en regel om intygsgivarna ska vara oberoende och sakliga, men i praktiken har det visat sig att intygsgivarna kan samarbeta med varandra vid godkännande av ekonomiska planer. Dessutom kan intygsgivare återkommande granska samma byggföretags ekonomiska planer, vilket inte är tillfredställande utifrån det bakomliggande syftet med intygsgivare. Syftet med intygsgivare är att de ska vara oberoende och sakliga

¹²¹ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 9.

¹²² Ibid. s. 28.

i sin bedömning av den ekonomiska planen. Om de skapar en relation med både byggföretag och andra intygsgivare så riskerar oberoendet och sakligheten att gå förlorad. För det fall en intygsgivare inte genomför sin granskning korrekt, riskerar informationen till konsumenten att brista i kvalitén. I värsta fall riskerar bostadsrättsföreningen att inte vara ekonomiskt bärkraftig, vilket kan leda till höjda avgifter i framtiden för konsumenten och i värsta fall en konkurs. Här behövs det tydligare reglering av processen om hur planen ska intygas, vilket inte framgår klart i regeringens remiss.

5.1.2 Konsumentens bundenhet till förhandsavtal

Det andra problemet är att konsumenten är bunden till förhandsavtalet under en lång period med hög risk och få möjligheter att frånträda det. Under tiden då förhandsavtalet löper har konsumenten ingen insyn i projektet och är inte skyddad mot oförutsägbara förändringar på marknaden. Konsumenten riskerar att hamna i en svår ekonomisk situation om förhållandena på marknaden förändras. Exempel på ändrade förhållanden på marknaden är amorteringskrav, höjda räntor och ökande bostadspriser. Om köparen inte har tagit höjd för ändrade förhållanden på marknaden kan köparen få ekonomiska problem om lånelöftet inte längre gäller vid upplåtelse av bostadsrätten. I vissa fall kan konsumenten inte fullfölja förhandsavtalet på grund av omständigheter utom dennes kontroll. Detta problem har inte behandlats i regeringens remiss.

Konsumentens bundenhet till förhandsavtalet är ett stort problem utifrån ett privatekonomiskt perspektiv. Konsumenten befinner sig i en utsatt situation då förändringar på bostadsmarknaden kan innebära att konsumenten inte har ekonomisk kapacitet att fullfölja avtalet. Perioden som förhandsavtalet löper kan också vara i upp till två år. Konsumenten befinner sig med andra ord i en riskfylld situation under en betydande period. De nuvarande reglerna är bristfälliga och den konsumenträttsliga lagstiftningen måste vara starkare för

de fall förändringar som har negativ inverkan på konsumenten inträffar på bostadsmarknaden.

Jag anser att konsumenten ska kunna frånträda förhandsavtalet om en omständighet utom dennes kontroll inträffar på bostadsmarknaden, som innebär att köparna inte längre har ekonomisk kapacitet att fullfölja köpet. I nuläget kan konsumenten endast använda sig av allmänna avtalsrättsliga regler för att få avtalet ogiltigförklarat på grund av att en omständighet inträffar som är utom dennes kontroll under tiden då förhandsavtalet löper. De avtalsrättsliga bestämmelserna tar inte särskild hänsyn till konsumenten utsatta ställning och är utformade på ett generellt sätt. Jag anser därför att det ur ett konsumenträttsligt perspektiv är motiverat att införa ytterligare en uppsägningsgrund i 5 kap. 8 § BrL.

Förslaget på ytterligare en uppsägningsgrund i 5 kap. 8 § BrL kan i praktiken leda till att fler konsumenter frånträder förhandsavtalet och innebär att byggföretagen kommer att stå större risk än tidigare. Vid större nyproduktionsprojekt kan det skapa stora konsekvenser för de tillfälliga bostadsrättsföreningarna, för de fall de inte har råd att stå kostnaderna för uppförande av fastigheten. I värsta fall kan det leda till konkurs i bostadsrättsförening. Jag anser emellertid att den enskilda individen står en större privatekonomisk risk och har mer att gå minste om än större aktörer på marknaden. Det föreligger därför ett större skyddsintresse för konsumenten i dessa situationer.

Konsumenten behöver ytterligare en uppsägningsgrund att tillgå utöver de allmänna avtalsrättsliga reglerna. Om det hade funnits en uppsägningsgrund i 5 kap. 8 § BrL vid avgörandet av det tidigare diskuterade rättsfallet NJA 2021 s. 245, hade utgången eventuellt blivit annorlunda. Den bakomliggande anledningen till att klagande önskade frånträda avtalet var att de inte längre fick det lånelöfte som de räknat med, på grund av nytt amorteringskrav. Klaganden försökte då säga upp avtalet genom en av uppsägningsgrunderna i 5 kap. 8 § BrL, vilket inte fick något resultat. Om det hade funnits ytterligare

en uppsägningsgrund som täckte ändrade förhållanden på marknaden, hade chanserna varit större för konsumenten att lyckas frånträda avtalet på grund av det höjda amorteringskravet.

5.2 Konkurs i BRF

Det står klart att en konkurs i en bostadsrättsförening innebär stora problem för bostadsrättsinnehavare. Problemen som tagits upp i denna framställning visar på att konsumenten är utsatt på bostadsmarknaden. Det handlar om praktiska om privatekonomiska konsekvenser, där särskilt de privatekonomiska konsekvenserna blir långtgående för konsumenten. När en konkurs inträffar omvandlas oftast bostadsrätter till hyresrätter, vilket leder till flera negativa följder för konsumenten. Det är tydligt att det måste ske en förändring på bostadsmarknaden för att konsumenten ska få en starkare ställning. Nedan kommer privatekonomiska konsekvenser vid konkurs i bostadsrättsföreningar att analyseras och diskuteras.

I remissen från regeringen anges ett förslag för att motverka att en bostadsrättsförening går i konkurs. Förslaget innebär att som huvudregel ska alla i en bostadsrättsförening ha lika rösträtt.¹²³ I nuläget kan föreningen i sina stadgar avtala bort lika rösträtt, vilket innebär att en person kan ha en majoritet av rösterna. Syftet med den nya regeln är att medlemmar på ett tidigt stadium ska upptäcka om ekonomin i föreningen är dålig eller inte styrs på rätt sätt.

Förslaget om lika rösträtt anser jag är bra för konsumentens insyn i föreningens verksamhet. Det överensstämmer med att medlemmarna i en bostadsrättsförening bör vara involverade i de beslut som tas av styrelsen. Det kommer sannolikt leda till att det finns en möjlighet för konsumenten att ha mer kontroll på vad som händer inom föreningen. Troligtvis kommer förslaget även motverka att styrelser missbrukar sin position i

¹²³ Lagrådsremiss (2022-02-10), s. 62.

bostadsrättsföreningar, likt den som tidigare redogjorts för i Brf Taxeringsrevisorn 2. En enstaka person kommer alltså inte kunna tillförsäkra sig en kvalificerad majoritet på stämman utan att övriga medlemmar har någonting att säga till om.

Regeln om lika rösträtt träffar däremot specifika situationer i de bostadsrättsföreningar där man i stadgarna valt att avvika från det kooperativa inslaget och idén om föreningsintresse, som ställer krav på att det finns en transparens och insyn i föreningens verksamhet. Rimligtvis drivs redan de flesta bostadsrättsföreningarna i Sverige i enlighet med föreningsintresset. Jag anser därmed att förslaget i praktiken troligtvis inte kommer att märkas av i någon större utsträckning på bostadsmarknaden ur ett konsumentperspektiv, men det kommer motverka enskilda missbruksfall.

Regeringen föreslår regler för att motverka att bostadsrätter går i konkurs. Dock innehåller inte remissen några förslag till ändringar som ska stärka konsumentens ställning när en konkurs väl har inträffat. Under konkursen befinner sig konsumenten i en väldigt utsatt situation och det bör enligt mig finnas regler som stärker konsumentskyddet vid konkurs. Det finns redan en regel i 7 kap. 33 § BrL som är ett tydligt exempel på då lagstiftaren försöker skydda bostadsrättsinnehavare vid en konkurs. Genom bestämmelsen har bostadsrättsinnehavaren rätt till ett hyreskontrakt för det fall fastigheten säljs på grund av en konkurs. Regeln är en trygghet för personer som har sitt boende i fastigheten, då de garanteras att få bo kvar i sin bostad. Det är alltså en bestämmelse som skyddar mot den praktiska konsekvensen att stå utan boende. Det finns dock ingen liknade konsumenträttslig regel som förebygger de privatekonomiska följderna som en konsument riskerar vid en konkurs, vilket kommer diskuteras vidare nedan.

Ett ägande av en bostadsrätt anses vara en fordran för bostadsrättsinnehavaren på bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavarens fordran på föreningen är oftast oprioriterad, vilket innebär att fordran vanligtvis inte betalas tillbaka

eftersom andra borgenärer med prioriterade fordringar har företräde.¹²⁴ I de många fall har banken ställt ett lån till bostadsrättsföreningen och har som säkerhet erhållit pant i fastigheten. Pant i fastighet är en prioriterad fordran och ska enligt förmånsrättslagen ha företräde framför en oprioriterad fordran. Efter att konkursboet har betalat tillbaka de prioriterade fordringarna till borgenärerna, finns det sällan tillgångar kvar i konkursboet. Konsumenten förlorar då hela sitt investerade kapital i bostadsrätten. Bara av den anledning att en bostadsrätt är en oprioriterad fordran innebär en risk före konsumenten.

För att motverka att konsumenten utsätts för en stor kapitalförlust vid en konkurs i en bostadsrättsförening, bör de införas en regel som ger konsumenten viss kompensation om det skulle visa sig att föreningen går i konkurs. Förslagsvis ska regeln innebära att konsumenten innan återbetalning till prioriterade fordringar har rätt till en procentuell del av marknadsvärdet för lägenheten. Konsumenten ska med andra ord ha rätt till ett minimibelopp innan utbetalning av tillgångar i konkursboet görs till utomstående borgenärer. En möjlighet för konsumenten att få tillbaka en del av det investerade beloppet. Detta kommer sannolikt att leda till att utomstående borgenärer inte får tillbaka medel i lika stor utsträckning, men de befinner sig emellertid inte i en lika utsatt situation som enskilda bostadsrättsinnehavare.

Många bostadsrättsinnehavare har ett befintligt lån på sin bostadsrätt när en konkurs inträffar. Vid tidpunkten då bostadsrätten övergår till en hyresrätt förlorar konsumenten säkerheten för lånet. Lånet kommer då att fortsätta löpa utan säkerhet. Långgivaren kan som en följd av detta säga upp lånet, kräva in nya säkerheter eller höja räntan för privatpersonen. Det medför stora konsekvenser för bostadsrättsinnehavaren.

För att minska denna privatekonomiska risk, anser jag att en klausul bör införas i villkoren för bostadslån som lämnas till bostadsrättsinnehavare. Klausulen ska ange att vid konkurs i bostadsrättsföreningen, ska lånet

¹²⁴ Håstad (2000), s. 126.

omförhandlas med banken för att nå en mer långsiktig lösning för konsumenten.

Förslaget om en klausul skulle däremot innebära mer ansvar på långivarna. Det ställs högre krav på att de undersöker om bostadsrättsföreningen är ekonomiskt bärkraftig innan de utger ett lån till en framtida bostadsrättsinnehavare i föreningen. Långgivaren kommer att vilja försäkra sig om att låntagaren ska köpa en bostadsrätt i en ekonomiskt hållbar förening, som inte riskerar att gå i konkurs. Jag anser dock att det kan gynna samtliga parter, då det sannolikt kommer leda till en säkrare och mer stabil marknad. Konsumenten står en lägre privatekonomisk risk och risken för konkurs minskar då det blir viktigare för bostadsrättsföreningarna att visa en god ekonomi, vilket i sin tur ökar chansen för att borgenärerna får tillbaka utlånade pengar.

6 Avslutande kommentar

Bostadsmarknadens snabbt stigande priser innebär att en bostadsrätt idag representerar ett mycket stort ekonomiskt värde för privatpersonen. Det huvudsakliga syftet med bostadsrättslagen är att bostadsrättsinnehavaren tillåts ha en trygg besittning till sin lägenhet. Detta ställer krav på att den rättsliga regleringen för konsumenten är tillräcklig. Både vid köp av nyproduktion och vid konkurs i bostadsrätt står det klart att det föreligger konsumenträttsliga brister i regleringen och att konsumenten tar stora privatekonomiska risker.

Regeringens förslag till ändring av bostadsrättslagen är ett steg i rätt riktning, men det behövs mer för att konsumenten ska vara trygg på marknaden. Vid köp av nyproduktion behöver informationen till konsumenten vara mer omfattande och ytterligare en uppsägningsgrund införs i 5 kap. 8 § BrL. Vid konkurs i bostadsrätt bör det lagstadgas en regel som ger konsumenten rätt till viss kompensation vid konkurs. Dessutom bör villkor till ett bostadslån innehålla en klausul som anger att villkoren kan omförhandlas vid eventuell konkurs, för att nå en långsiktig lösning för konsumenten.

Käll- och litteraturförteckning

KÄLLOR

Offentligt tryck

Utredningsbetänkande

SOU 1998:80 Till statsrådet och chefen för
Justitiedepartementet.

SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

Propositioner och regeringsskrivelser

Prop. 1971:12 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med
förslag till bostadsrättslag, m.m; given
Stockholm slott den 29 december 1970.

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

Prop. 2002/03:12 Olika bostadsfrågor.

Prop. 2017/18:185 En ny lag om ekonomiska föreningar.

Prop. 2019/20:194 Ett ändamålsenligt minoritetsskydd i aktiebolag
och ekonomiska föreningar.

Dir. 2015:97 Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

Lagrådsremiss, Morgan Johansson, Justitiedepartementet, Erik Hällströmer:
Tryggare bostadsrätt, Stockholm den 10 februari 2022.

Övrigt riksdagstryck:

Enskild motion 2019/20:329: *Kapade och plundrade bostadsrättsföreningar*, Hillevi Larsson (S).

Interpellation till statsråd 2020/21:454 Märta Stenevi (MP): *Kapade bostadsrättsföreningar*, Från riksdagsförvaltningen 2021-02-11. Momodou Malcolm Jallow (V).

Elektroniska källor

Arbetaren.se: ”Boendet som blev en mardröm”

<<https://www.arbetaren.se/2021/05/06/boendet-som-blev-en-mardrom/>>, besökt 2022-03-22.

Bolagsverket: ”Ekonomisk plan – bostadsrättsförening”

<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/ekonomisk-1.1859> (hämtad 2022-04-30).

Bostadsrätterna: ”Ovanligt med brf-konkurs”

<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/ovanligt-med-brf-konkurs> (hämtad 2022-05-03).

Hem och Hyra: ”Mångmiljonaffären klar: MKB har tagit över skandalföreningen i Malmö”,

<<https://www.hemhyra.se/nyheter/mangmiljonaffaren-klar-mkb-har-tagit-over-skandalforeningen-i-malmo/>>, besökt 2022-05-23

Sveriges Radio: ”Boende i misskötta huset: ”Bara väggarna som funkar””,

<<https://sverigesradio.se/artikel/boende-i-misskotta-huset-uppgivna-bara-vaggarna-som-funkar?fbclid=iwar1nj6jpr6jp-a68gkkrresj11txszv9donynjclnbfwydmjtyeyfx9dsvo>>, publicerat onsdag 20 januari 2021 kl. 15.54. Knut Bonde, P4 Malmöhus (hämtad 2022-05-23).

LITTERATUR

Håstad, Torgny: *Sakrätt avseende lös egendom.*, 6 uppl., Norstedts Juridik., 2000.

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

Lidberg, Anna: *Ekonomiska kommentarer - Bostadsrättsföreningars ekonomi och finansiella stabilitet.*, NR 4, Sveriges Riksbank, 2018.

Lundén, Björn och Svensson Bokelund, Ulf: *Bostadsrättsföreningar – juridik, skatt och ekonomi.*, 19 uppl., Björn Lunden AB., 2021.

Mellqvist, Mikael och Welamson, Lars: *Konkurs och annan insolvensrätt*, 12 uppl., Wolters Kluwer, 2017.

Melz, Peter och Victorin, Anders: *Bostadsrätt*, 3 uppl., Juristförlaget, 1996.

Nilsson Hjorth, Bob och Ugglå, Ingrid: *Bostadsrättslagen – en kommentar.*, 6 uppl., Norstedts Juridik., 2019.

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

Ugglå, Ingrid och Rolén, Kruljac, Blanka: *Bo i bostadsrätt.*, 5 uppl., Wolters Kluwer., 2017.

Victorin, Anders och Flodin, Jonny: *Bostadsrätt – med en översikt över kooperativ hyresrätt.*, 5 uppl., Iustus, 2020.

ÖVRIGT

Riksrevisionens granskningsrapport (RIR 2020:3): *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*, Lindberg, Helena och Österström, Johannes, , beslutat 2020-01-30.

Sveriges Riksbank: *Finansiell stabilitet*, riksbanken.se, 2018:2.

Tjänsteskrivelse, Malmö stad Miljöförvaltningen: *Ansökan om utdömande av vite angående ventilationsåtgärder*, MN-2014-1190, referens Simon Alskans, 2020-12-29.

Rättsfallsförteckning

Högsta domstol

NJA 2021 s. 245

Dom meddelad i Stockholm 31 mars 2021.

Mark- och miljödomstolen

M 488–21

Utdömmande av vite på fastigheten
Taxeringsrevisorn 2, Laga kraft 2021-06-11.

M 2832–15

Utdömmande av löpande vite. Laga kraft 2015-11-
16.