



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Stephanie Ottosson

# Skyddet för konsumenter vid köp av nyproducerad bostadsrätt

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: Richard Croneberg

Termin: Hötterminen 2022

# Innehåll

<b>SUMMARY</b> .....	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bakgrund .....	4
1.2 Syfte och frågeställning .....	5
1.3 Teori och metod .....	6
1.4 Material .....	6
1.5 Avgränsningar .....	7
1.6 Tidigare forskning .....	8
1.7 Disposition .....	8
<b>2 ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTER</b> .....	<b>9</b>
2.1 Inledning .....	9
2.2 Bostadsrättslagen genom tiden .....	9
2.3 Vad är en bostadsrätt och hur uppkommer rättigheten? .....	10
2.4 Hur bildas en bostadsrättsförening? .....	11
2.4.1 Bildandet av bostadsrättsförening vid nybyggnation .....	11
2.5 Föreningens ändamål och organisation .....	12
2.6 Förutsättningar för registrering hos Bolagsverket .....	13
2.7 Den ekonomiska planen och intygsgivare .....	13
2.8 Sammanfattning .....	14
<b>3 FRÅN FÖRVARV TILL TILLTRÄDE</b> .....	<b>15</b>
3.1 Inledning .....	15
3.2 Översikt av förvärvsprocessen .....	15
3.3 Bokningsavtal eller reservationsavtal .....	16
3.4 Förhandsavtal .....	17
3.4.1 När blir förhandsavtalet bindande? .....	17
3.4.2 Att ingå förhandsavtal .....	18
3.4.3 Frånträda förhandsavtalet .....	18
3.5 Upplåtelseavtal .....	20

3.6	Tillträdet och rättsverkningar vid dröjsmål .....	21
3.7	Sammanfattning.....	22
<b>4</b>	<b>KONSUMENTSKYDDET .....</b>	<b>24</b>
4.1	Inledning.....	24
4.2	Riksrevisionens utlåtande .....	24
4.3	Stärkt skydd för den som ingår förhandsavtal .....	25
4.4	Den ekonomiska planen .....	26
4.5	Oberoende intygsgivare.....	26
4.6	Stärkt skydd för den som ingår ett upplåtelseavtal.....	27
4.7	Förbättrad ekonomisk information .....	28
4.8	Sammanfattning.....	28
<b>5</b>	<b>ANALYS .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>SLUTSATS .....</b>	<b>30</b>
	<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>31</b>

# Summary

Due to the development on the housing market during the past years it has been evident that the consumer legal protection that regulate the transaction when in process of buying a newly produced apartment with condominium is insufficient. The legislation does not offer a legal protection in line with what is normally found on other consumer markets. This is something that the legislator deems necessary to change. Considering that newly produced condominiums often have a high market value, the impact on the intended buyer's personal finances is therefore eminent.

The counterparty is often a corporation, which makes the party position imbalanced. As an attempt to make the imbalance less prominent and to achieve a more efficient market, the legislator has identified certain aspects that needs to be improved. In addition to the amendments that has been incorporated, there are a few modifications in already existing paragraphs with the intention to clarify its meaning for the buyer. The amendments also stipulate a time for consideration when the acquisition agreement is entered.

The purpose of the study is to explain if the enactment aims to achieve a better legislation for the buyer. To examine this, the study applies a critical perspective when analyzing the enactment that will be in force from the 1<sup>st</sup> of January 2023. The issues of the essay were answered by utilizing a legal dogmatic method. The literature study is based on already existing legislation as well as an investigation report from the Swedish Parliament. The National Audit Office has also provided a review report regarding the subject of the matter which has constituted an informative basis for the study. Further on the concept of condominium is explained as well as its organization and the acquisition process.

The study shows that the amendments that has been adopted are rather subtle, yet they are providing a better legal protection for the buyer. The conclusion is that it would mean a displacement of the risk if any further regulation would be adopted at this point, but there are indications that it might be necessary.

# Sammanfattning

Mot bakgrund av utvecklingen på bostadsmarknaden under senare år har det blivit uppenbart att konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter är otillräckligt. Lagstiftningen erbjuder inte ett rättsligt skydd i samma utsträckning som på andra konsumentmarknader. Med beaktande av att nyproducerade bostadsrätter ofta står för stora ekonomiska värden innebär det att transaktionen kan få en avsevärd påverkan på konsumentens privatekonomi.

Motparten är ofta en kapitalstark näringsidkare som tillsammans med otillräcklig konsumenträttslig lagstiftning orsakar en obalans mellan parterna, där näringsidkaren står med fördelarna och konsumenten med risken. För att motverka denna obalans och uppnå syftet med en effektiv marknad har ett starkt konsumentskydd efterfrågats. Utöver att kraven på den ekonomiska planen stärks, krav på oberoende intygsgivare införts och informationsskyldighet, har en del lagrum förtydligats. Vidare har en betänketid införts vid tecknande av förhandsavtal.

Syftet med studien är att redogöra för om antagandet av lagändringen i enlighet med prop. 2021/22:171 förbättrar konsumentskyddet. För att undersöka detta fördjupar studien sig i det befintliga regelverket och analyserar utifrån ett kritiskt perspektiv de förändringarna som träder i kraft den 1 januari 2023.

För att besvara studiens frågeställningar och nå dess resultat och slutsatser har en rättsdogmatisk metod använts. Litteratur har studerats som grundar sig på gällande rätt samt utredningsbetänkande. Riksrevisionens granskningsrapport gällande konsumentskyddet har också utgjort underlag för studien. Det redogörs för vad en bostadsrätt är för något, bostadsrättsföreningars organisation samt förvärvsprocessen.

Undersökningen visar att rättsskyddet har förbättrats i flera avseenden och att ytterligare reglering skulle innebära en förskjutning av risktagandet. Slutsatsen är att de ändringar som har antagits i syfte att förbättra skyddet för konsumenter är relativt små och att syftet därför bara delvis har uppnåtts.

# Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
BrL	Bostadsrättslagen (1991:614)
EFL	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
ff.	Flera följande sidor
HD	Högsta domstolen
Ibid.	Ibidem
Jfr.	Jämför
Kap.	Kapitel
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RiR	Riksrevisionen
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Den nuvarande bostadsrättslagen infördes för cirka 30 år sedan. Vid den tiden såg bostadsmarknaden annorlunda ut jämfört med idag. Nya bostäder och bostadsrätter uppfördes inte i samma utsträckning som under de senaste åren. År 2020 färdigställdes totalt 18 261 nyproducerade bostadsrätter, vilket kan jämföras med år 2010 då enbart 5 561 bostadsrätter färdigställdes. Idag finns det cirka en miljon bostadsrätter och drygt 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Genomsnittspriset på bostadsrätter har stigit kraftigt och snittpriset år 2020 var cirka 2,5 miljoner kronor, vilket medför att förvärvet numera har stor inverkan på privatpersonens ekonomi.<sup>1</sup>

Förvärvsprocessen vid köp av nyproducerad bostadsrätt är både lång och komplicerad och konsumenten intar ofta en underlägsen ställning i förhållande till motparten. Det finns ingen tillfredsställande konsumenträttslig lagstiftning på området trots denna obalans och konsumenten erhåller inte samma trygghet som på andra konsumentmarknader. För att stärka konsumentens rättsliga ställning har lagstiftaren antagit propositionen 2021/22:171 och lagändringen som träder i kraft den 1 januari 2023.<sup>2</sup>

Konsumenten bär en stor risk för ökade omkostnader för projektet under byggprocessen, såsom ökade räntor, byggkostnader och andra förändringar av projektets ekonomiska förhållanden. Riksrevisionen har i sin granskningsrapport, funnit att det innebär en betydande risk för konsumenten och därmed även konsumentens privatekonomi.<sup>3</sup>

I bostadsrättslagen finns regler som syftar till att skydda bostadsrättsföreningens medlemmar mot ofördelaktiga styrelsebeslut. När det gäller nyproducerade bostadsrätter svarar styrelsen enbart inför de medlemmar som ingick i föreningen vid tillfället då besluten fattades, vilket har slagits fast i ett avgörande från Högsta domstolen, NJA 2013 s. 117. Det innebär att de blivande

---

<sup>1</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 26.

<sup>2</sup> Ibid., s. 26.

<sup>3</sup> Se RiR 2020:3 s. 11.

medlemmarna saknar möjligheter att angripa ofördelaktiga styrelsebeslut som fattats under uppförandeprocessen.<sup>4</sup>

Ambitionen har varit att anpassa lagstiftningen till att bättre svara mot de krav som ställs i nuvarande situationer avseende förvärv av nyproducerade bostadsrätter med hänsyn till dagens utveckling. Riksdagen har antagit lagändringar i enlighet med propositionen 2021/22:171, *Tryggare bostadsrätt*, som baserats på utredningen SOU 2017:31, *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*. Genom att utöka kraven på den ekonomiska kalkylen och införa skärpta krav på intygsgivarnas oberoende samt tydligare årsredovisning med upplysningsskyldighet, har lagstiftaren försökt stärka konsumentens rättsliga ställning. Ändringarna som föreslås möjliggör för konsumenten att lättare kunna överblicka potentiella risker förenade med förvärvet och ställa erforderliga krav på att näringsidkaren färdigställer bostadsrätten i enlighet med vad som har avtalats.<sup>5</sup>

## 1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att ur ett konsumenträttsligt perspektiv undersöka och analysera vanligt förekommande problem och risker förenade med köp av nyproducerad bostadsrätt, samt att ur ett kritiskt perspektiv redogöra för de lagändringar som träder i kraft den 1 januari 2023 förhåller sig till denna problematik.

De frågeställningar jag valt att fokusera på är följande huvudfrågeställning:

- Vilka risker finns det ur ett konsumenträttsligt perspektiv vid köp av en nyproducerad bostadsrätt?

För att besvara huvudfrågeställningen kommer jag även att besvara följande underfrågeställningar:

- Vilka rättsregler kan åberopas för att tillvarata konsumentens rättsliga ställning om något skulle gå fel?

---

<sup>4</sup> Se SOU 2017: 31 s. 227.

<sup>5</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 27.



- Vilka förändringar har införts i bostadsrättslagen för att stärka konsumentskyddet?

## 1.3 Teori och metod

För att besvara frågeställningen har jag i huvudsak använt mig av rättsdogmatisk metod. Rättsdogmatisk metod innebär att gällande rätt analyseras systematiskt genom att utgå från rättskällorna enligt rättskällevärdeläran; lagstiftning, förarbeten, prejudikat och doktrin.<sup>6</sup>

Lagstiftningen tillmäts högst rättskällvärde i enlighet med rättskällevärdeläran, men förarbetena har haft en väsentlig betydelse för uppsatsen och anses därmed utgöra en källa med högt värde. Enligt Bertil Bengtsson kan SOU:er till och med anses ha högre rättskällevärde än vad propositioner har i rättsvärdesammanhang med beaktande av dess utredande karaktär.<sup>7</sup>

Lagstiftningen och förarbeten har utgjort underlag för uppsatsens delar där gällande rätt (*de lege lata*) redogörs för med beaktande av rättsdogmatisk metod och hur lagstiftningen bör vara (*de lege feranda*) resonemang.<sup>8</sup>

## 1.4 Material

I de inledande avsnitten som är av mer beskrivande karaktär har jag valt att komplettera doktrinen med Riksrevisionens granskningsrapport 2020:3, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*. Granskningen är gjord av en oberoende myndighet och utgör ett objektiva perspektiv på problematiken som utreds.<sup>9</sup>

Doktrin som använts har främst varit *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, av författarna Anders Victorin och Jonny Flodin.<sup>10</sup> Jag har även använt mig av Bob Nilsson Hjort och Ingrid Ugglas kommentar till bostadsrättslagen.<sup>11</sup> Att deras kommentarer har stor betydelse som rättskälla, har

---

<sup>6</sup> Se Nääv & Zamboni (2018), Kleineman, s. 21; Jareborg SvJT 2004 s. 4.

<sup>7</sup> Se Bertil Bengtsson, SvJT 2011 s. 781.

<sup>8</sup> Se Bert Lehrberg, (2021) s. 203–204.

<sup>9</sup> Se RiR 2020:3.

<sup>10</sup> Jfr. Victorin och Flodin (2020).

<sup>11</sup> Jfr. Nilsson Hjort & Ugglas (2019).

återspeglats i ett flertal omnämmande i rättsfall och utredningar. Jag har även använt *Bostadsrätten i initial och övergångsskeden* av Håkan Julius, Jori Manukka och Haymanot Baherus.<sup>12</sup> Doktrinen har i huvudsak använts för att belysa och beskriva förvärvsprocessen och typiska problematiska scenarion som inte finns uttryckt i lag eller lagförarbeten.

Den deskriptiva delen följs av en övergripande rättslig genomgång som, mot bakgrund av att rättsdogmatisk metod har använts, i huvudsak grundats på lagstiftning för att besvara frågeställningarna. De lagar som är relevanta för frågeställningen är Bostadsrättslagen (BrL), Lagen om ekonomiska föreningar (EFL) och Avtalslagen (AvtL). Jag har använt förarbeten för att bilda en förståelse för lagstiftarens syfte och hur lagen ska tillämpas. Förarbetena som använts är i huvudsak prop. 2021/22:171, men även äldre propositioner<sup>13</sup> har utgjort underlag såväl som SOU 2017:31.

Vidare har rättsfallet NJA 2013 s. 117 tagits upp eftersom det har ett prejudicerande värde och är vägledande vid tolknings- och tillämpningsfrågor. Jag har även använt mig av ett pågående mål i Västmanlands tingsrätt som behandlar frågan om väsentlig avgiftsökning och belyser den problematik som kan förekomma när prejudikat saknas. På grund av att det inte finns någon dom i målet ännu har jag använt en artikel som har sammanfattat problematiken som källa. Uppsatsen går därefter in på den nya regleringen som berör relevanta aspekter av konsumentskyddet vid köp av nyproducerad bostadsrätt. Då lagförslaget inte trätt i kraft när merparten av uppsatsen författats har jag utgått från tillgängliga förarbeten.

## 1.5 Avgränsningar

Uppsatsen tar enbart sikte på förvärvsprocessen vid köp av nyproducerad bostadsrätt till privatpersoner för bostadsändamål ur ett konsumenträttsligt perspektiv. Uppsatsen behandlar inte förvärvsprocessen för bostadsrätter som

---

<sup>12</sup> Jfr. Julius, Manukka & Baheru (2019).

<sup>13</sup> Se Prop. 1971:12; Prop. 1990/91:92; Prop. 2017/18:185.

upplåts för kommersiella syften. Avgränsningen har gjorts utifrån att privatpersoner anses särskilt skyddsvärda och att de inte sällan intar en underlägsen partsställning.<sup>14</sup>

## 1.6 Tidigare forskning

Utöver *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, av författarna Anders Victorin och Jonny Flodin samt *Bostadsrätten i initial och övergångsskeden* av Håkan Julius, Jori Manukka och Haymanot Baherus, som är från 2020 respektive 2019, fann jag vid efterforskning ett relevant examensarbete författad av Martina Itté-Muro, med rubriken ”Konsumentskyddet vid förvärv av nyproducerade bostadsrätter”. Uppsatsen behandlar i huvudsak det ämne jag har för avsikt att skriva om, men det är närmare elva år sedan uppsatsen författades. Det har tillkommit nya lagar och nya avgöranden, vilket innebär att delar av examensarbetet är inaktuellt. Uppsatsen har däremot utgjort inspiration för min del i hur jag kan lägga upp min kandidatuppsats.

## 1.7 Disposition

Efter det inledande kapitlet följer det andra kapitlet där begreppet bostadsrätt och dess innebörd redogörs för. Jag återger översiktligt bostadsrättsföreningars organisation och en kort beskrivning kring byggprocessen och vem som är ansvarig under uppförandetiden.

I kapitel tre ges en övergripande struktur över förvärvsprocessen och samtidigt belyses viktiga aspekter kring de olika avtalen som ingås. Det följs av en redogörelse för förvärvarens möjligheter att frånträda ingångna avtal.

I kapitel fyra tas centrala aspekter relaterade till konsumentskyddet upp och här redogörs även för de lagändringarna på området som antagits i den mån det är relevant för frågeställningen.

I uppsatsens femte och det sjätte kapitel görs en samlad analys baserat på frågeställningen och slutsats dras.

---

<sup>14</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 27.

## 2 Allmänt om bostadsrätter

### 2.1 Inledning

I följande kapitel ges en översiktlig bakgrund gällande utvecklingen på bostadsrättsområdet. Det förklaras närmare vad en bostadsrättslägenhet är och hur själva bostadsrätten uppkommer. Vidare förklaras hur en bostadsrättsförening bildas och vad den har för huvudsakligt syfte. Det ges också en översiktlig förklaring kring byggprocessen vid nyproducerade bostadsrättslägenheter.

### 2.2 Bostadsrättslagen genom tiden

De första bostadsrättsföreningarna tros ha bildats under bostadsbristen på 1870-talet, men det var inte förrän senare som omfattningen ökade. Den första lagstiftningen som riktades specifikt mot bostadsföreningar som upplät lägenheter med ständig besittningsrätt kom till år 1930 genom lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar. Lagen kom till främst för att skapa en trygghet för medlemmarna och ge medlemmarna rätt till sina bostäder. Syftet uppnåddes genom att slå fast att bostadsrättsföreningar var de enda som fick upplåta lägenhet med nyttjanderätt utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.<sup>15</sup>

Mot bakgrund av utvecklingen på bostadsmarknaden och med hänsyn till att kritik framförts avseende byggmästarbildade bostadsföreningar, initierades en allmän översyn av bostadsrättslagstiftningen år 1969.<sup>16</sup> I SOU 1969:4, *Bostadsrätt*, föreslogs en ny bostadsrättslag som sedermera antogs med vissa ändringar, SFS 1971:479 med flera. Några nyheter med 1971-års lagändring var förbudet mot att ta emot förskott och ingå förhandsavtal om upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt.<sup>17</sup>

Allteftersom tid förflöt blev 1971-års bostadsrättslag otidsenlig och en ny översyn av lagstiftningen behövde göras. En väsentlig ändring som infördes

---

<sup>15</sup> Se Nilsson Hjort & Uggla (2019) s. 16.

<sup>16</sup> Ibid., 17–18.

<sup>17</sup> Se SOU 1969:4 s. 11.

i och med 1991 års lagstiftning var att möjligheten att teckna förhandsavtal infördes. Det innebär att avtal om framtida förvärv av bostadsrätt tilläts.<sup>18</sup>

## **2.3 Vad är en bostadsrätt och hur uppkommer rättigheten?**

Det som i vardagligt tal benämns bostadsrätt tar sikte på situationer då en bostadsrättsförening upplåter en lägenhet med bostadsrätt. Endast en medlem i bostadsrättsföreningen kan beviljas bostadsrätt.<sup>19</sup> En bostadsrätt är en särskild form av nyttjanderätt som är obegränsad i tid. Det innebär en rätt att nyttja en specifik lägenhet mot erläggande av ersättning till fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen.<sup>20</sup>

Rätten att nyttja lägenheten regleras genom ett associationsrättsligt avtal mellan medlemmen och den juridiska personen som äger fastigheten. Till denna nyttjanderätt är det knutet ett andelstal som motsvarar en andel av föreningens totala förmögenhetsvärde.<sup>21</sup>

Nyttjanderätten uppkommer vid upplåtelsen som är den rättshandling som ger nyttjanderätten rättskraft. Det är inte meningen att nyttjanderätten någonsin ska återgå till föreningen och ses därmed som evig. Nyttjanderätten kan överlåtas genom arv, bodelning eller försäljning, men kan även gå förlorad om bostadsrättshavaren missköter sina åligganden gentemot föreningen. Det kan ske om medlemmen inte betalar årsavgiften, upplåter lägenheten i andra hand utan erforderligt tillstånd eller på annat vis vanvårdar lägenheten. Bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för värdet som bostadsrätten motsvarar om nyttjanderätten skulle förverkas.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> Se Nilsson Hjort & Uggla (2019) s. 20.

<sup>19</sup> Jfr. 1 kap. 3 § 1 st BrL.

<sup>20</sup> Jfr. 1 kap. 4 § 1 st BrL.

<sup>21</sup> Se Melz & Victorin, (1996) s. 11.

<sup>22</sup> Jfr. 7 kap. 18–19 §§ BrL.

## 2.4 Hur bildas en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Specifikt för en bostadsrättsförening är att föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.<sup>23</sup>

För att kunna upplåta lägenheter med bostadsrätt är en grundförutsättning att föreningen äger huset, men föreningen behöver inte nödvändigtvis äga marken. Marken kan upplåtas genom tomträtt eller i mer sällsynta fall, arrendetomt. Vid uppförandet av ett lägenhetshus är det vanligaste att föreningen bildats redan innan huset står klart. Det är den byggmästarbildade styrelsen som ansvarar för uppförandet av huset.<sup>24</sup>

Lagen anger inte uttryckligen hur bildandet ska gå till. Det vanligaste förfarandet att bilda en bostadsrättsförening är att de blivande föreningsmedlemmarna samlas till ett konstituerande möte där beslut om föreningens bildande fattas och föreningens stadgar antas. Beslutet om bildandet bör dock dokumenteras, även om det inte är ett krav, vilket framgår av lagens förarbeten.<sup>25</sup>

### 2.4.1 Bildandet av bostadsrättsförening vid nybyggnation

Det har blivit vanligare att köpa nyproducerade bostadsrätter, även kallat köp på ritning. Det innebär att ett bostadskooperativ som Riksbyggen och HSB eller byggbolag som exempelvis NCC eller PEAB uppför fastigheten. Det krävs redan i ett tidigt skede att den kontorsbildade bostadsrättsföreningen utser en tillfällig byggmästarbildad styrelse som har till uppgift att ingå erforderliga avtal för att föra byggprocessen framåt.<sup>26</sup>

Styrelsen består oftast av representanter från byggbolaget eller bostadskooperativet som ansvarar för uppförandet av huset. När uppförandeprocessen är

---

<sup>23</sup> Jfr. 1 kap. 1 § EFL; 1 kap. 1 § BrL; 1 kap. 4 § BrL.

<sup>24</sup> Se Victorin och Flodin (2020) s. 59.

<sup>25</sup> Se Prop. 2017/18:185 s. 279.

<sup>26</sup> Se SOU 2017:31 s. 162.

klar överläts den kontorsbildade bostadsrättsföreningen till de nya medlemmarna i föreningen och en ny styrelse utses.<sup>27</sup>

## 2.5 Föreningens ändamål och organisation

Stadgarna styr verksamheten och är föreningens mest grundläggande dokument. Det kan ses som ett avtal mellan medlemmarna och föreningen var det framgår hur verksamheten ska vara organiserad och hur olika situationer ska regleras.<sup>28</sup>

Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheter till medlemmarna. Det innebär att bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare bedriver fastighetsförvaltning. Förvaltningen ska bedrivas i medlemmarnas intresse och är av såväl teknisk som ekonomisk karaktär. Bostadsrättsföreningen måste se till att huset underhålls löpande och att samtliga utgifter täcks.<sup>29</sup>

Medlemmar i föreningen har möjlighet att utöva sin demokratiska rätt och sitt medlemsinflytande genom att närvara och vara med och fatta beslut på föreningsstämman. Det krävs i regel absolut majoritet för beslut ska kunna fattas, men i vissa fall kan det krävas kvalificerad majoritet.<sup>30</sup>

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutsfattande organ och utser styrelsen och revisorerna. Styrelsen har i uppgift att verkställa de beslut som föreningsstämman har tagit och är dessutom ett eget beslutsfattande organ. Det innebär att styrelsen kan ingå avtal för bostadsrättsföreningens räkning och kan i sin tur utse särskilda firmatecknare om det inte återfinns hinder i stadgarna. Revisorerna fungerar som ett kontrollorgan och har i uppgift att kontrollera och säkerställa föreningens ekonomiska angelägenheter.<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup> Se SOU 2017:31 s. 225.

<sup>28</sup> Ibid., 90.

<sup>29</sup> Se Victorin och Flodin (2020) s. 72.

<sup>30</sup> Ibid., 72.

<sup>31</sup> Ibid., 73.

## **2.6 Förutsättningar för registrering hos Bolagsverket**

Det krävs att bostadsrättsföreningen registreras hos Bolagsverket inom sex månader efter att beslut om föreningens bildande tagits. Det är först när den ekonomiska föreningen är registrerad som bostadsrättsföreningen får full rättskapacitet och blir en juridisk person.<sup>32</sup> Bostadsrättsföreningen kan därefter förvärva rättigheter och skyldigheter, processa i domstol och föra talan mot andra myndigheter.<sup>33</sup>

Innan registrering har skett har föreningen möjlighet att fatta beslut som rör föreningens bildande. När styrelse har utsetts kan föreningen vidta åtgärder för att ta emot insatser och avgifter.<sup>34</sup> Var och en av dem som deltar i beslut som fattas under tiden föreningen inte är registrerad hos Bolagsverket, svarar solidariskt för rättshandlingen i fråga. Det är först när registreringen genomförts som bostadsrättsföreningen börjar ansvara för de förpliktelser som uppkommer därefter.<sup>35</sup>

Vidare krävs det för att kunna registrera föreningen hos Bolagsverket, att föreningen har minst tre medlemmar, har utsett styrelse och att föreningen har utsett minst en revisor samt antagit stadgar.<sup>36</sup>

## **2.7 Den ekonomiska planen och intygsgivare**

För att en bostadsrättsförening ska kunna registreras krävs det att det finns en ekonomisk plan upprättad av styrelsen. Den ekonomiska planen syftar till att ge bostadsspekulanten en rättvis bild av föreningens verksamhet, årsavgifter och andra uppgifter som är av betydelse inför förvärvet. Det krävs att den

---

<sup>32</sup> Jfr. 9 kap. 2–3 BrL; 2 kap. 2 §; 2 kap. 4 § EFL.

<sup>33</sup> Se SOU 2017:31 s. 90.

<sup>34</sup> Jfr. 9 kap. 2 § BrL; 2 kap. 4 § EFL.

<sup>35</sup> Jfr. 9 kap. 2 § BrL; 2 kap. 5 § EFL.

<sup>36</sup> Jfr. 9 kap. 2 § BrL; 2 kap. 1 § EFL.



ekonomiska planen uppdateras om något av väsentlig betydelse inträffar och medför att den ekonomiska planen förändras.<sup>37</sup>

Den ekonomiska planen ska sedan förse med intyg av två intygsgivare och undertecknas av samtliga styrelseledamöter inför registreringen. Därefter är det upp till Bolagsverket att kontrollera att den tillkommit i behörig ordning, innehåller rätt upplysningar och är fri från lagstridigheter.<sup>38</sup>

Bolagsverket gör enbart en formell prövning, vilket innebär att de inte prövar hållbarheten av de ekonomiska förutsättningarna i den ekonomiska planen. Det är intygsgivarna, utsedda av styrelsen, tillika godkända av Boverket, som ansvarar för den materiella prövningen. Intygsgivarna får inte ha koppling till projektet som de ska utfärda intyg om, vilket spelar stor roll vid nyproducerade bostadsrätter.<sup>39</sup>

## 2.8 Sammanfattning

Att uppföra bostadsrätter och bilda bostadsrättsföreningar är inte ett nytt fenomen. Lagen har ändrats flera gånger de senaste 100 åren för att bättre svara mot samhällsutvecklingen och de krav som ställs. Bostadsrättsföreningars ändamål har uteslutande sett likadant ut under hela tiden som bostadsrätter återfunnits på bostadsmarknaden. Det som varierat är i huvudsak vilka aktörer som står bakom uppförandet av husen vid exempelvis nyproduktion. Det har blivit allt vanligare att stora bostadskooperativ och byggbolag står bakom uppförandet av fastigheten, trots att det har framförts kritik gentemot byggmästarbildade föreningar genom åren.

---

<sup>37</sup> Se Victorin och Flodin (2020) s. 108.

<sup>38</sup> Ibid., 109.

<sup>39</sup> Ibid., 109.

## 3 Från förvärv till tillträde

### 3.1 Inledning

Förvärvsprocessen består av flera olika led och kan vara både lång och komplicerad. I följande kapitel redogörs kortfattat för de olika stegen av förvärvsprocessen såväl som en närmare analys av den rättsliga regleringen som återfinns på området.

I betänkandet SOU 2017:31 har flera förslag som stärker konsumentens rätt behandlats. Problemområden har identifierats, däribland reglerna angående förhandsavtal och behovet av skärpta krav på den ekonomiska kalkylen. Det har anförts att skärpta krav på intygsgivarna behövs samt att upplysningsplikten uppfylls genom att tydligare ange potentiella risker förenade med köpet vid förvärvstillfället och i årsredovisningen.<sup>40</sup>

### 3.2 Översikt av förvärvsprocessen

Processen inleds genom att köparen tecknar ett bokningsavtal. Bokningsavtalet eller reservationsavtalet kan vara villkorat med en bokningsavgift som köparen måste erlagga i anslutning till bokningstillfället. Avtalet är inte till sin karaktär bindande och köparen är därmed inte bunden att fullfölja förvärvet i det stadiet.<sup>41</sup>

Byggmästaren behöver emellertid ofta redan i ett tidigt skede säkerställa projektets ekonomi. Det innebär att konsumenten behöver ingå ytterligare ett avtal där denne förbinder sig att förvärva bostadsrätten längre fram, vilket är det så kallade förhandsavtal.<sup>42</sup> Av lagförarbetena kan utläsas att lagstiftaren ansett att förhandsavtal bör ingås mellan sex till tolv månader före tillträdet för att undvika att alltför lång tid förflyter mellan ingåendet av avtalet och tidpunkten för upplåtelsen.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Se SOU 2017:31 s. 17 ff.

<sup>41</sup> Ibid., 217.

<sup>42</sup> Se RiR 2020:3 s. 22.

<sup>43</sup> Se SOU 1988:14 s. 122.

Bokningsavtalet som köparen initialt tecknade ligger till grund för det som senare kommer att utgöra förhandsavtalet. Det är först när förhandsavtalet ingås som konsumenten blir bunden att vid ett senare tillfälle förvärva bostadsrätten. Ett fåtal omständigheter ger konsumenten rätt att frånträda förhandsavtalet.<sup>44</sup>

När uppförandeprocessen närmar sig slutet innebär det att det är dags för nästa steg i processen, nämligen upplåtelsen och därefter tillträdet. Upplåtelsen och tillträdet är två skilda juridiska begrepp som har stor betydelse för projektet.<sup>45</sup>

### **3.3 Bokningsavtal eller reservationsavtal**

För att undersöka marknadens efterfrågan använder sig bostadsutvecklaren ofta av intresseanmälan. Bokningsavtalen eller reservationsavtalen ingås vid en senare tidpunkt. Spekulanter får då tillfälle att boka ett specifikt objekt, men avtalet är inte bindande till sin karaktär. Avtalsformen är inte reglerad i lag och något behov av att reglera denna typ av bokningsavtal anses inte heller föreligga med anledning av dess icke-bindande karaktär.<sup>46</sup>

Boknings- eller reservationsavtal som tecknats innan förhandsavtalet får aldrig ersätta förhandsavtal. En av skillnaderna mellan bokningsavtal och förhandsavtal är bland annat att vem motparten är. Bokningsavtal ingås som regel med byggbolaget som motpart och förhandsavtal ingås med den nybildade bostadsrättsföreningen som motpart.<sup>47</sup>

Ofta kräver motparten att en bokningsavgift erläggs i anslutning till tecknandet av avtalet. För det fall att spekulanten skulle ångra sig är det inte säkert att hela bokningsavgiften återfås. Ofta avräknas en summa som ska svara för de administrativa kostnaderna som uppkommit med anledning av avbokningen. Om spekulanten däremot fullföljer köpet avräknas bokningsavgiften från köpeskillingen.

---

<sup>44</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 26.

<sup>45</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 13.

<sup>46</sup> Se SOU 2017:31 s. 243.

<sup>47</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 21.

Det föreligger viss osäkerhet avseende frågan om hur avtal av denna art ska klassificeras rättsligt och dess existens har länge varit föremål för diskussion. Avtalens giltighet har inte varit föremål för domstolsprövning varför rättsläget förblir något oklart i sammanhanget. Avsaknaden av lagreglering innebär att det heller inte finns något svar på frågan om bostadsutvecklaren verkligen får ta emot betalning i ett så tidigt skede.<sup>48</sup>

### **3.4 Förhandsavtal**

Förhandsavtal avseende bostadsrätter var inte tillåtna enligt 1971 års bostadsrättslag.<sup>49</sup> I och med att det förelåg ett förbud mot förhandsavtal gav det upphov till en rad problem. Exempelvis kunde inte konsumenter som gjort dyra tillval vara bundna att fullfölja förvärvet, vilket i sin tur gjorde det svårt för föreningen att finna nya köpare som ville ha exakt de tillvalen som den tidigare köparen hade valt. Lösningen på problemet blev därmed att lagstiftaren tillät förhandsavtal även för bostadsrättslägenheter.<sup>50</sup>

I takt med att bostadsrättspriserna ökat kraftigt, i synnerhet under de senaste åren, har den nuvarande regleringen ansetts utgöra ett alltför svagt konsumentskydd. Lagstiftaren har därför antagit nya lagrum som ett försök att utöka skyddet för konsumenterna, detta med tanke på hur stor ekonomisk transaktion förvärvet faktiskt innebär för den enskilde.<sup>51</sup>

#### **3.4.1 När blir förhandsavtalet bindande?**

Enligt gällande lagstiftningen är avtalet bindande vid avtalstillfället. Det skiljer sig åt från den nyligen antagna regleringen som förväntas träda i kraft den 1 januari 2023, då köparen inte är bunden av förhandsavtalet förrän efter att sju dagars betänketid har förlöpt. Förhandstecknaren får ett erbjudande om att ingå förhandsavtal och samtidigt ges köparen information och andra upplys-

---

<sup>48</sup> Se SOU 2017:31 s. 244.

<sup>49</sup> Se Prop. 1971:12 s. 36 ff.

<sup>50</sup> Se Prop. 1990/91:92 s. 83 ff.

<sup>51</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 26.

ningar som är relevanta att beakta inför förvärvet. I den lämnade informationen ska framgå vilka ekonomiska risker som förvärvet kan medföra samt upplysningar avseende förhandstecknarens rätt att frångå avtalet.<sup>52</sup>

### 3.4.2 Att ingå förhandsavtal

När en konsument förvärvar en nyproducerad bostadsrätt innebär det att konsumenten genom ingåendet av förhandsavtal, förbinder sig att vid en senare tidpunkt förvärva bostadsrätten. Avtalet mellan konsumenten – förhandstecknaren – och upplåtaren, ingås ofta flera år innan huset står färdigt. Det finns fördelar för såväl köparen som för säljaren att förhandsavtal numera tillåts. Säljaren kan med stor säkerhet beräkna antalet försålda bostadsrätter för att säkerställa projektets ekonomi och köparen kan exempelvis vilja individualisera sin bostadsrätt genom tillval.<sup>53</sup>

Reglerna om förhandsavtal återfinns i 5 kap. BrL. Där framgår det att en bostadsrättsförening får ingå avtal om att upplåta en lägenhet med bostadsrätt i framtiden genom förhandsavtal.<sup>54</sup> Det föreligger således en ömsesidig avtalsbundenhet mellan parterna, vilket innebär att i samband med att förhandsavtalet ingås förbinder sig förhandstecknaren att förvärva den blivande lägenheten och föreningen är skyldig att upplåta den blivande lägenheten till förhandstecknaren.<sup>55</sup>

Vidare får föreningen ta emot förskott av insatsen efter att förhandsavtalet har ingåtts, under förutsättning att Bolagsverket har gett tillstånd till sådant förfarande.<sup>56</sup>

### 3.4.3 Frånträda förhandsavtalet

I många fall kan värdet på bostadsrätten sjunkit när det är dags att tillträda lägenheten eller att något annat oförutsebart har inträffat. Förhandstecknaren är trots det bunden av avtalet och det finns enbart tre olika situationer som

---

<sup>52</sup> Se 5 kap. 1–7 §§ och 13 § BrL Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) SFS 2022:1026.

<sup>53</sup> Se SOU 2017:31 s. 217–218.

<sup>54</sup> Se 5 kap. 1 § BrL.

<sup>55</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 13.

<sup>56</sup> Jfr. 5 kap. 2 § BrL; 5 kap. 4 § BrL.

medför en ovillkorlig rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet. Förhandsavtal är emellertid i praktiken svåra att ta sig ur och det är inte sällan förenat med stora ekonomiska risker för konsumenten som riskerar att bli skadeståndsskyldig vid förlust i en rättslig process.<sup>57</sup>

Reglerna om ogiltiga förhandsavtal utgörs av tvingande bestämmelser som inte kan avtalas bort. Reglerna kompletteras av allmänna avtalsrättsliga grundsatser som påverkar hur förhandsavtal ska bedömas i enskilda fall. Att bestämmelserna finns är viktigt för såväl konsumenten som för byggmästaren för att byggprojektet ska kunna fullföljas utan att riskera projektets ekonomiska förutsättningar.<sup>58</sup>

Om förhandstecknaren inte fullföljer avtalet kan bostadsrättsföreningen säga upp förhandstecknaren. Förhandstecknaren kan i sin tur bli skadeståndsskyldig för den skada som föreningen lider med anledning av uppsägningen och det eventuella frånträddandet.<sup>59</sup>

De rättigheter som konsumenten kan åberopa i dagsläget är primärt att frånträda bostadsrätten efter uppsägning. För att det ska vara möjligt krävs det emellertid att någon av följande situationer föreligger:

1. Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. Upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. De avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligen högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.<sup>60</sup>

Hur rekvisitet ”väsentligen högre” ska bedömas har lagstiftaren inte velat ta ställning till, utan har lämnat det åt rättstillämparen att avgöra var gränsen går i varje enskilt fall. Rättsläget är emellertid fortfarande oklart med anledning

---

<sup>57</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 9.

<sup>58</sup> Se Prop.1990/91:92 s. 83 ff. och s. 91.

<sup>59</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 18.

<sup>60</sup> Jfr. 5 kap. 8 § BrL.

av att det i nuläget inte har prövats.<sup>61</sup> Det finns i skrivande stund ett pågående mål vid Västerås tingsrätt där en grupp talan har väckts mot JM-bostäder som inte anser att 37 % avgiftsökning är väsentlig. Målet väntas avgöras under 2023 och kan förhoppningsvis bidra med vägledning för framtida fall.<sup>62</sup>

Vidare kan avtalet vara ogiltigt enligt allmänna avtalsrättsliga grundsatser. Om avtalet anses ogiltigt kan konsumenten ha rätt att häva avtalet. Om förutsättningarna för avtalet väsentligen har förändrats, utgör det i sig ett avtalsbrott som medför rätt för konsumenten att frånträda avtalet.<sup>63</sup> Oskäliga avtalsvillkor kan jämkas eller lämnas helt utan avseende. Vid bedömningen om ett avtalsvillkor är oskäligt ska särskild hänsyn tas till konsumenter, eller den part som intar en underlägsen ställning i förhållande till motparten.<sup>64</sup>

I rättsfallet RH 1997:116 som handlade om ett i förväg angivet skadestånd, framgick det av en avtalsklausul att föreningen skulle behålla hela förskottet som skadestånd i händelse av att avtalet inte fullföljdes och det berodde på köparen. Domstolen fann att avtalsklausulen i förhandsavtalet var oskäligt och klausulen jämkades bort i enlighet med 36 § AvtL.<sup>65</sup>

I bet. SOU 2017:31 föreslogs det att lagrummet 5 kap. 8 § BrL skulle ha med bestämmelsen angående frånträde av förhandsavtal om förutsättningarna för förvärvet väsentligen avviker från avtalet. Bestämmelsen gäller visserligen redan, men det framgår inte av lagtextens ordalydelse.<sup>66</sup>

### 3.5 Upplåtelseavtal

Beräknad tidpunkt för upplåtelse regleras i bostadsrättslagen och är en konsumentskyddande regel.<sup>67</sup> Det är meningen att konsumenten ska kunna få en så bra bild som möjligt om när upplåtelse och tillträde kan ske. Enligt praxis får den beräknade tidpunkten för upplåtelse inte överskrida ett tidsintervall

---

<sup>61</sup> Se Prop. 1972: 12, s. 82.

<sup>62</sup> Se Lars Wilderang, JM: 37 % avgiftshöjning i nybyggda bostadsrätter ingen ”väsentlig ökning” – avgörs i domstol, 2022-10-26.

<sup>63</sup> Jfr. Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

<sup>64</sup> Se 36 § AvtL; jfr. SOU 2017:31.

<sup>65</sup> Se RH 1997:116.

<sup>66</sup> Se SOU 2017:31 s. 217; Prop. 1990/91:92 s. 91.

<sup>67</sup> Se 5 kap. 3 § BrL.

längre än sex månader. Skulle längre tid än sex månader passera medför det rätt för konsumenten att frånträda avtalet efter uppsägning.<sup>68</sup>

Upplåtelse av bostadsrätt är det juridiska begreppet som avser tidpunkten då föreningen ger medlemmen rätt att nyttja lägenheten och eventuell intilliggande mark för första gången. Upplåtelse och tillträde är olika juridiska begrepp som avser olika händelser i förvävsprocessen. Bostadsrätten överläts från föreningen genom att ett skriftligt upplåtelseavtal ingås. I upplåtelseavtalet ska uppgifter om parternas namn, vilken lägenhet som avses, samt beloppen för insats och årsavgift finnas med. Av upplåtelseavtalet ska även beräknad tidpunkt för tillträdet framgå och att det är ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt. De två sistnämnda uppgifterna som måste finnas med står inte med som formkrav i bostadsrättslagens fjärde kapitel, men betraktas ändå utgöra uppgifter som är väsentliga för köparen och måste därför finnas med.<sup>69</sup>

För att föreningen ska kunna upplåta bostadsrätter över huvud taget krävs det att de formella kraven är uppfyllda. Det krävs att det finns en ekonomisk plan, som är registrerad hos Bolagsverket, och att upplåtelse sker till en medlem i föreningen.<sup>70</sup>

### **3.6 Tillträdet och rättsverkningar vid dröjsmål**

Det som har störst betydelse för såväl bostadsrättsföreningen som för förhandstecknaren är förmodligen tillträdesdagen. Ofta ska förhandstecknare lämna sin tidigare bostad och flytta in i sitt nya hem. I upplåtelseavtalet ska all väsentlig information framgå, vilket även innefattar beräknad tillträdesdag. Att tillträda lägenheten är således en del av nyttjanderätten. Tidpunkten för tillträde till en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig ofta åt från tidpunkten för upplåtelsen.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Se NJA 2021 s. 245.

<sup>69</sup> Se Victorin och Flodin (2020) s. 102–103.

<sup>70</sup> Ibid., 106.

<sup>71</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 28 ff.



Om projektet blir försenat och tillträdet måste flyttas fram ska tillträdet ske inom skälig tid. Vad som anses falla inom ramarna för skälig tid är inte klarlagt, utan ledning får tas genom vad som anförts i lagens förarbete. Där framgår det att en tämligen restriktiv bedömning erfordras och att det inte bör handla om någon lång tidsperiod.<sup>72</sup>

Konsumenten har möjlighet att åberopa nedsättning av årsavgiften och erhålla ersättning för den skada bostadsrättshavaren lidit om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida. Om förseningen är av väsentlig betydelse får bostadsrättshavaren frånträda avtalet efter uppsägning.<sup>73</sup>

Avgörandet Plommonträdet, Stockholm tingsrätts dom den 21 juni 2018 i mål T 1893–18, behandlade frågan om att frånträda förhandsavtalet med anledning av försening av den beräknade tidpunkten för inflyttning. Beroende på hur parterna beräknade förseningen kom de fram till olika tidpunkter. Domstolen ansåg att konsumenten inte skulle drabbas på grund av den oklarhet som förelåg och gick därför på konsumentens linje. Domstolen fann att förseningen uppgick till tio veckor mot föreningens påstådda sex veckor. Tingsrätten konstaterade att även om tillträdet varit försenat med sex veckor kunde det fortfarande anses utgöra ett avtalsbrott då det fanns ytterligare ett fel angående takhöjden.<sup>74</sup>

Ytterligare ett avgörande som behandlade frågan om beräknad tidpunkt för tillträde var Stockholm tingsrätts dom den 7 mars 2019 i mål T 5260–18. Domstolen fann att förhandsavtalet vari den beräknade tidpunkten för upplåtelse anges i tidsintervall, månad eller kvartal kan vara ogiltiga. Den beräknade tidpunkten för upplåtelse måste vara ett bestämt datum.<sup>75</sup>

### **3.7 Sammanfattning**

Mot bakgrund av vad som har framkommit i avsnittet ovan kan det konstateras att vägen till att förvärva en nyproducerad bostadsrätt både är lång och

---

<sup>72</sup> Se Prop. 1990/91:92 s. 187.

<sup>73</sup> Se 7 kap. 3 § BrL.

<sup>74</sup> Se Julius, Manukka & Baheru (2019) s. 20.

<sup>75</sup> Ibid., 23.

komplicerad. Förvärvsprocessen består av flera olika led där olika typer av avtal ska ingås, vilket medför att bostadsspekulanten blir bunden i ett tidigt skede. Det har även framkommit exempel på att lagstiftningen är vag och oklar i vissa aspekter som är av stor betydelse för konsumenten, i synnerhet med beaktande av konsumentens privatekonomi.

Det är enbart relativt få omständigheter som ger konsumenten en ovillkorlig rätt att frånträda avtalet, men även i dessa fall så är det inte helt enkelt i praktiken. Inte sällan ställs konsumenten inför en rättslig process med dess motpart, vilket är förenat med risk för ytterligare kostnader för konsumenten.

## 4 Konsumentskyddet

### 4.1 Inledning

Genom att anta nya rättsregler har lagstiftaren försökt förbättra skyddet för konsumenterna utan att försämra för övriga aktörer på marknaden. På så vis uppnås en hållbar och attraktiv bostadsmarknad för samtliga involverade. I följande kapitel redogörs, ur ett konsumenträttsligt perspektiv, för de centrala förändringarna som har antagits genom prop. 2021/22:171 och SOU 2017:31 som har legat till grund för förslaget.

Den nya lagstiftningen kommer i huvudsak att träda i kraft med start den 1 januari 2023. En del av lagändringarna dröjer emellertid ytterligare ett år innan de börjar gälla.<sup>76</sup>

### 4.2 Riksrevisionens utlåtande

Riksrevisionen, RiR, inledde den 19 december 2018 en granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter, RiR 2020:3. Granskningsrapporten har i huvudsak haft sin utgångspunkt i vad som framkom i bet. SOU 2017:31. Vidare har RiR 2020:3 utrett om och i vilken utsträckning regeringen och berörda myndigheter gjort ändamålsenliga insatser för att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter.<sup>77</sup>

Utredningen innefattade även att undersöka huruvida förvärvsprocessen och skyddet som återfinns enligt gällande rätt är ändamålsenligt i förhållande till de risker köparna utsätts för och om informationen som köparna får ta del av under köpprocessen är tillräcklig.

Riksrevisionen kom till en övergripande slutsats att regeringen inte har gjort tillräckligt i de ovan nämnda avseendena och att skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter har grundläggande brister. Köparna får inte heller

---

<sup>76</sup> Se SFS 2022:1026.

<sup>77</sup> Se RiR 2020:3 s. 13.

tillräcklig information om potentiella risker eller vad som gäller rättsligt, till skillnad från det konsumentskydd som återfinns på andra marknader.<sup>78</sup>

### **4.3 Stärkt skydd för den som ingår förhandsavtal**

Riksrevisionen granskade vilken information köparna får ta del av inför förvärvet. Det framkom att säljmaterialet ofta inriktas på livsstil i stället för information om föreningens ekonomi eller potentiella risker förvärvet kan medföra. I många fall saknades det information angående vilka förutsättningar som ger konsumenten rätten att frånträda förhandsavtalet. Informationen som lämnas till konsumenten angående lägenhetens utformning och kvalitet är knapphändig och ofta förekommer det friskrivningar som var svåra att förstå.<sup>79</sup>

Mot bakgrund av vad som framkom har lagstiftaren infört skärpta regler i syfte att skydda förhandstecknaren från att ingå avtal om ett ofördelaktigt förvärv. Reglerna som införts tar sikte på situationer då konsumenten, även benämnd förhandstecknaren, har för avsikt att ingå ett förhandsavtal vid köp av nyproducerad bostadsrätt. Förhandstecknaren ska först ta emot ett erbjudande från bostadsrättsföreningen om att ingå förhandsavtal. Erbjudandet ska vara skriftligt, eller i annan läsbar och varaktig form, och innehålla samtliga avtalsvillkor. Informationen ska vara klar och begriplig och en översikt av de mest centrala stegen i byggprojektet ska återges, tillsammans med information om vilka möjligheter det finns att frånträda ett förhandsavtal.<sup>80</sup>

Regeringen föreslår även att förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet. Om ingen betänketid lämnas är förhandsavtalet inte bindande för förhandstecknaren.<sup>81</sup> Vidare krävs det att båda parterna undertecknat avtalet och att uppgifter om bygglov för föreningens hus finns med i avtalet.<sup>82</sup>

---

<sup>78</sup> Se RiR 2020:3 s. 7.

<sup>79</sup> Ibid., 62–63.

<sup>80</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 28.

<sup>81</sup> Ibid., 34.

<sup>82</sup> Ibid., 35.

Det införs ytterligare ett krav på informationsskyldighet i samband med att bostadsrättsföreningen blir medveten om att väsentliga avvikelser kan komma att inträffa. Så snart det står klart att något väsentligt avviker från vad som har avtalats ska bostadsrättsföreningen snarast informera förhandstecknaren skriftligt om avvikelserna.<sup>83</sup>

## 4.4 Den ekonomiska planen

Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska innehålla information om väsentliga förhållande för att kunna bedöma föreningens verksamhet, vilket är viktigt för bostadsspekulanter. Föreningens styrelse som upprättar den ekonomiska planen har huvudansvaret för innehållet i den ekonomiska planen. Vid nyproduktion riktar sig den ekonomiska planen till intygsgivarna som ska pröva om planen är riktig och framstår som hållbar. Syftet med denna prövning är att bostadsrättsföreningar som inte är ekonomiskt hållbara bildas vilket bidrar till ett ökat konsumentskydd.<sup>84</sup>

Utredningen har visat att regleringen avseende den ekonomiska planen inte är tillräcklig. Den ekonomiska planens innehåll bör därför förtydligas på förordningsnivå och även regleras i lagstiftningen för att undvika brister avseende det materiella innehållet. I den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan ingå som tydligt anger fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.<sup>85</sup>

## 4.5 Oberoende intygsgivare

Intygsgivarna ska godkänna den ekonomiska planen och vara två till antalet. Intygsgivarna kan bara utses om uppställda krav är uppfyllda. Samarbete mellan intygsgivarna kan anses utgöra en förtroenderubbande omständighet som medför att de inte får utses till intygsgivare. Utsedda intygsgivare ska godkännas av regeringen eller bemyndigad myndighet.<sup>86</sup> Det är av stor vikt för

---

<sup>83</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 39.

<sup>84</sup> Ibid., 47.

<sup>85</sup> Ibid., 46.

<sup>86</sup> Ibid., 49.

konsumentskyddet att intygsgivarnas granskning är präglad av saklighet, noggrannhet och opartiskhet, trots att lojalitetsband kan uppstå mellan intygsgivare och föreningen som anlitat granskaren.<sup>87</sup>

Det införs ett krav på att intygsgivarna ska ha ansvarsförsäkring eftersom det ökar möjligheten för en skadelidande att få ersättning för eventuella skador.<sup>88</sup>

## **4.6 Stärkt skydd för den som ingår ett upplåtelseavtal**

I ett försök att stävja de kraftigt försenade bostadsentreprenaderna föreslår regeringen att beräknad tid för upplåtelse snävas in och får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.<sup>89</sup> Genom att reglera tidpunkten för upplåtelsen stärkts konsumentskyddet och det blir lättare att ställa krav på bostadsutvecklarens skyldighet att leverera en färdig entreprenad i enlighet med vad som avtalats.<sup>90</sup> Möjligheterna att frånträda förhandsavtalet då upplåtelse inte kan ske inom skälig tid ökar i och med att kravet på försummelse på föreningens sida tas bort.<sup>91</sup>

Det införs även krav avseende att bostadsrättsföreningar inte ska kunna upplåta lägenheter med bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats. Det krävs också att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.<sup>92</sup>

Upplåtelseavtalet ska innehålla ett bestämt datum för tillträdet. Vidare ska mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen specificeras av såväl upplåtelseavtalet som objektsbeskrivningen.<sup>93</sup>

---

<sup>87</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 50.

<sup>88</sup> Ibid., 53.

<sup>89</sup> Ibid., 36.

<sup>90</sup> Ibid., 38.

<sup>91</sup> Ibid., 40.

<sup>92</sup> Ibid., 53.

<sup>93</sup> Ibid., 54.

## 4.7 Förbättrad ekonomisk information

Det finns många saker att ta hänsyn till inför förvärvandet av en bostadsrätt. Att beakta föreningens ekonomi borde ha större genomslag vid prissättningen av bostadsrätter. I stället undersöker många köpare enbart månadsavgiftens storlek och lånekostnaderna vid sin egen ekonomiska kalkyl. Bostadsrättsföreningar med hög belåningsgrad och otillräckligt sparande för framtida underhåll löper stor risk att drabbas av kraftiga avgiftshöjningar.

Anledningen till att bostadsrättsföreningars ekonomi inte har större påverkan på slutpriset beror i huvudsak på köparnas bristande kunskap om föreningens ekonomi. Det är därför motiverat att förbättra den information som köparen får ta del av för att köparen ska kunna fatta bättre underbyggda beslut. Det kommer även att gynna befintliga medlemmar och andra intressenter såsom exempelvis långivare.

Lagstiftaren har därför föreslagit att årsredovisningen ska lämna fler uppgifter om nyckeltal som kan underlätta bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi. Uppgifterna som ska lämnas är bland annat årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I årsredovisningen ska också en kassaflödesanalys ingå och för de fall då årsredovisningen redovisar ett negativt resultat ska förklaring huruvida förlusten påverkar föreningens framtida ekonomiska åtaganden anges.<sup>94</sup>

## 4.8 Sammanfattning

Lagstiftningen är ofta trögare än samhällsutvecklingen vilket har lett till att det har uppstått ett behov av att anpassa den omoderna lagstiftningen. Rättsreglerna som har antagits har genomgående haft samma utgångspunkt, nämligen att förbättra för konsumenten och därmed skapa ett starkare skydd på bostadsmarknaden, i synnerhet i situationer som tex. köp av nyproducerade bostadsrätter. Flera av de antagna reglerna kommer även att gynna andra intressenter.

---

<sup>94</sup> Se Prop. 2021/22:171 s. 57–58.

## 5 Analys

Förändringarna på området har i första hand tagit hänsyn till att förbättra situationen för konsumenten. Att erbjuda ett bättre rättsligt skydd för konsumenter har utgjort en röd linje genom de senaste stora förändringarna genom tiderna. Avhängigt att bostadsmarknaden är ett område som förändras i takt med samhällsutvecklingen ställs det hela tiden nya krav på konsumentskyddet. Avsaknaden av tillfredställande rättskydd kan förklaras genom att en förskjutning av den grundläggande idén som gav upphov till de första bostadsrättsföreningar. Initialt var tanken att medlemmarna själva skulle ansvara för uppförandet av fastigheten som ett kollektiv.

Utvecklingen har bidragit till en partsförskjutning som allt oftare innebär att köparen hamnar i en underlägsen ställning i förhållande till sin motpart. Motpartens kunskaps- och informationsövertag bidrar till att det blir svårare för konsumenten att ställa krav på byggherren att leverera en avtalsenlig bostadsrätt. Denna brist kan i sin tur orsaka stor påverkan på konsumentens privatekonomi. Genom att anta den nya regleringen som föreslagits i SOU 2017:31 och sedermera prop. 2021/22:171 har lagstiftaren försökt förbättra situationen för konsumenten. Det är ett bra första steg som troligen kan bidra till att rättsläget blir tydligare framöver, men det är egentligen relativt små ändringar som antagits.

Ytterligare ett av problemen som identifierats är avsaknaden av vägledande avgöranden i viktiga frågor som exempelvis var gränsen för väsentlig ökning av årsavgiften ska gå. Lagstiftaren har lämnat det åt rättstillämparen att avgöra den frågan. Att det blir lättare för konsumenterna att förstå vad de har för rättigheter och vad de kan göra gällande gentemot byggherren kan i förlängningen bidra till att fler kommer vilja få sina ärenden prövade rättsligt.

Behovet av vägledande rättsfall är något som präglar hela vår rättsordning och är ett nödvändigt utfyllande komplement där lagstiftningen inte är tillräckligt specifik. Min uppfattning är att rättsläget för konsumenter förbättrats i och med den nya lagstiftningen, men att det fortfarande finns brister som kan behöva ytterligare översyn.



## 6 Slutsats

Uppsatsen har syftat till att besvara frågeställningarna gällande vilka risker förvärv av nyproducerad bostadsrätt kan medföra ur ett konsumenträttsligt perspektiv, vilka rättsregler som kan åberopas för att tillvarata konsumentens rätt och slutligen vilka förändringar som har införts för att stärka konsumentskyddet.

Frågan om vilka risker det finns vid köp av nyproducerad bostadsrätt samt vilka rättsregler som kan åberopas för att tillvarata konsumentens rätt har besvarats löpande genom hela uppsatsen. Det kan konstateras att riskerna i första hand härrör till konsumentens privatekonomi, men att såväl bostadsrättsföreningen som byggherren utsätts för risktagande i olika utsträckning. Risken som konsumenten bär i dagsläget förskjuts i en del fall till bostadsrättsföreningen genom att stärka konsumentskyddet, vilket innebär ytterligare en faktor att ta hänsyn till vid framtida förändringar.

Frågan om vilka förändringar som införts i bostadsrättslagen för att stärka konsumentskyddet har i huvudsak besvarats i uppsatsens fjärde kapitel, vari jag redogör för den nya lagstiftningen som träder i kraft den 1 januari 2023 samt vilka förändringar det innebär för konsumentskyddet.

Det är ur min synpunkt glädjande att se att förändringar sker på bostadsrättsområdet. Ändringarna som har införts kommer förhoppningsvis leda till att det blir lättare för konsumenten att kunna kräva en avtalsenlig lägenhet, vilket tillsammans med att möjligheterna att frånträda ofördelaktiga förhandsavtal blir fler bidrar till ett starkare skydd. I synnerhet med tanke på dagens omvärldssituation har frånvaron av ändamålsenligt regelverk varit framträdande. Konsumenter som drabbats av ökade kostnader för byggprojektet har i många fall inte kunnat ta sig ur ofördelaktiga avtal. Det blir därför väldigt spännande att följa vad utfallet av det pågående målet T 5689–22 i Västmanlands tingsrätt angående väsentlig avgiftsökning blir. Förslag på vidare forskning är att undersöka om regelverket tillsammans med eventuella nya vägledande avgörande får den effekt som eftersträvas eller om det kvarstår några brister som lagstiftaren borde se över.

# Källförteckning

## Offentligt tryck

### Utredningsbetänkanden

SOU 1969:4	Bostadsrätt.
SOU 1988:14	Översyn av bostadsrättslagen m.m.
SOU 2017:31	Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

### Propositioner

Prop. 1971:12	Kungliga Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag m.m.
Prop. 1990/91:92	Med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.
Prop. 2017/18:185	En ny lag om ekonomiska föreningar.
Prop. 2021:22/171	Tryggare bostadsrätt.

### Övrigt riksdagstryck

RiR 2020:3	Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter.
------------	--

## Litteratur

Bengtsson, Bertil, *SOU som rättskälla*, SvJT 2011 s. 777.

Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004 s. 1.

Julius, Håkan, Manukka, Jori & Baheru, Haymanot, *Bostadsrätten i initial och övergångsskeden*, Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Stockholms universitet, Stockholm, 2019.

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, 13 uppl., Iusté, Uppsala, 2021.

Melz, Peter & Victorin, Anders, *Bostadsrätt*, 3 (omarb.) uppl., Juristförlaget, Stockholm, 1996.

Nilsson, Hjort, Bob & Ugglå, Ingrid, *Bostadsrättslagen: Ombildningslagen, omregistreringslagen: en kommentar*, 6 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2019.

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*, Andra upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2018.

Victorin, Anders & Flodin, Jonny, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 5:e upplagan, Iustus förlag, Uppsala, 2020.

### **Elektroniska källor**

Lars Wilderang, JM: 37 % avgiftshöjning i nybyggda bostadsrätter ingen ”väsentlig ökning” – avgörs i domstol, 2022-10-26, *Cornucopia*. Tillgänglig: <https://cornucopia.se/2022/10/jm-37-avgiftshojning-i-nybyggda-bostadsratter-ingen-vasentlig-okning-avgors-i-domstol>, hämtad: 2022-12-21.

## **Rättsfallsförteckning**

NJA 2013 s. 117 ”*Kamelianfallet*”.

NJA 2021 s. 245.

RH 1997:116.

Stockholm tingsrätt, dom 2018-06-21, mål T 1893–18 ”Plommonträdet”.

Stockholm tingsrätt, dom 2019-03-07, mål T 5260–18.

Västmanlands tingsrätt, mål T 5689–22.