



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Hugo Hässelskog

Förhandstecknarens intressen

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: VT23

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING.....	2
FÖRKORTNINGAR.....	3
1 INLEDNING.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Metod och material.....	6
1.4 Avgränsning	7
1.5 Disposition.....	8
2 BOSTADSRÄTTSLAGSTIFTNINGEN.....	9
2.1 Inledning	9
2.2 Bostadsrättsföreningen.....	10
2.3 Bostadsrätt och bostadsrättshavare	11
2.4 BRL som skyddslagstiftning.....	12
2.5 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar	13
2.5.1 Inledning	13
2.5.2 Samtyckesprincipen, NJA 2013 s. 117.....	14
2.5.3 Problembilden	16
3 FÖRHANDSAVTAL	17
3.1 Inledning	17
3.2 Att ingå ett förhandsavtal.....	18
3.3 Att frånträda ett förhandsavtal.....	19
3.4 Allmän avtalsrätt	21
4 2023 ÅRS LAGÄNDRINGAR.....	23
4.1 Inledning	23
4.2 Vidgat konsumentskydd i allmänhet.....	24
4.3 Vidgat konsumentskydd för förhandstecknare i synnerhet	25
4.3.1 Informationsskyldigheten.....	25
4.3.2 Förändringar av materiell art.....	26

5	ANALYS	27
5.1	Inledning	27
5.2	Förhandstecknarens ställning.....	27
5.2.1	Överblick.....	27
5.2.2	En utblick över konsumentlagstiftningen.....	28
5.2.3	Förhandstecknaren, en konsument?.....	30
6	SLUTSATS	32
	KÄLLFÖRTECKNING	33

Summary

The substantial appreciation in the market of co-operative apartments has brought great returns for tenant-owners as well as co-operative building societies. While the returns have been great for those already in the market, the barrier to entry for those who are not has risen. The staggering appreciation and greater valuations have led to discussions regarding the consumer protections in the market of co-operative apartments. Following extensive examinations, initiated in 2015, new legislation has been enacted in the legal space of co-operative apartments in order to reinforce the consumer protections.

This essay focuses on the relationship between prospective tenant-owners with advance agreements and co-operative building societies formed by housing developers. I propose this relationship is where the deficiencies in the consumer protections are most apparent. An account is given regarding prospective tenant-owners' rights to withdraw from their agreement, prior to and after the newly enacted legislation. The newly enacted legislation is further analysed regarding the proportionality of the increased consumer protections.

In the essay's analytic chapter the prospective tenant-owner is compared to consumers in other markets. Contrary to most other consumers the prospective tenant-owner is looking to make an economic investment and enter into an association. This demands greater competency and knowledge from the prospective tenant-owner in comparison to other consumers. The successful administration of an association presupposes the ability to evaluate- and plan the association's financials and technical operations. The observation is also made that the prospective tenant-owner is not encompassed by the building societies' duty of loyalty and is not privy to insight in the societies' administration necessary for representation of the prospective tenant-owner's interests.

The conclusion of the essay states that the new legislation has made the consumer protection of prospective tenant-owners more proportional in relation to other markets. Simultaneously, the most pressing issue, the prospective tenant-owners' alienation from the association, has not been remedied.

Sammanfattning

Den goda utvecklingen på bostadsrättsmarknaden har inneburit stora vinster för befintliga bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar. Samtidigt har utvecklingen inneburit större trösklar för den som vill ge sig in på marknaden. Vid den höga prisutvecklingen har diskussioner uppkommit om bostadsrättslagstiftningens konsumentskydd är proportionerliga i förhållande till andra marknader. Efter ett omfattande utredningsarbete vilket påbörjades 2015 har lagändringar införts i bostadsrättslagstiftningen med syfte att stärka konsumentskyddet.

Uppsatsen är inriktad på relationen mellan förhandstecknaren och den byggmästarbildad bostadsrättsföreningen. Jag menar att det är i denna relation bostadsrättslagstiftningens svagheter lyser starkast. Uppsatsen redogör för förhandstecknarens möjligheter att frånträda förhandsavtalet, såväl före som efter 2023 års lagändringar. Vidare analyseras 2023 års lagändringar i bostadsrättslagstiftningen och huruvida resultatet innebär ett proportionerligt konsumentskydd för förhandstecknaren.

I uppsatsens analys har förhandstecknaren jämförts med konsumenter på andra marknader. Till skillnad från de flesta andra konsumenter är objektet för förhandstecknarens konsumtion en ekonomisk investering och medlemskap i en association. Detta konstateras ställa högre kompetenskrav på förhandstecknaren än de flesta andra konsumenter. Framgångsrik förvaltning av en bostadsrätt förutsätter förmågan att kunna utvärdera- och planera föreningens ekonomi och tekniska underhåll. Samtidigt konstateras att förhandstecknaren, under förhandsavtalets fortlöpande, står utanför den byggmästarbildade föreningens lojalitetsplikt och saknar nödvändig insyn i föreningen för att se till förhandstecknarens intressen.

Uppsatsens slutsats är att lagändringarna inneburit ett mer proportionerligt konsumentskydd för förhandstecknaren. Vagheter i frånträdesrätten har förtydligats och föreningen har ålagts informationsskyldigheter avsedda att utjämna ett kunskapsunderläge. Samtidigt har inte det största problemet, förhandstecknarens associationsrättsliga utanförskap, åtgärdats.

Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BRFÖ	Bostadsrättsförordning (1991:630)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
Dir.	Direktiv
EF	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
f.	Följande sida
ff.	Flera följande sidor
HD	Högsta domstolen
KKöpL	Konsumentköplag (2022:260)
KtjL	Konsumenttjänstlag (1985:716)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Regeringens proposition till riksdagen
RiR	Riksrevisionen
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den goda utvecklingen på bostadsrättsmarknaden i samband med en stagnerande hyresrättsbyggnation har inneburit förändringar av underlaget på bostadsrättsmarknaden.¹ En bostadsrättshavare 2023 är inte nödvändigtvis ett jämförbart abstrakt subjekt med en bostadsrättshavare under 1920-talet, när bostadsrättslagstiftningen först infördes. Bostadsrättens till synes egenskap som en säker investering i samband med ett bristande utbud av andra boendeformer i tätorter kan innebära att bostadsspekulanter väljer bostadsrätten som boendeform utan vidare insikt i de skyldigheter och risker boendeformen medför.

En lagstiftningsprodukts brister kan gå obemärkt förbi i tider av god utveckling och därmed samarbetsvilliga parter. Om båda parter förväntas göra en bra affär är det av mindre vikt huruvida förhandstecknaren eller bostadsrättsföreningen gör den bästa. I sämre tider, när bara en eller ingen av parterna förväntas göra en bra affär sätts lagstiftningen under större press.

Inspirationen för uppsatsen kommer från det utredningsarbete som har pågått sedan 2015 i syfte att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I de utredningar som behandlas i uppsatsen klassificeras förhandstecknare i stort som konsumenter. Denna klassificering framstår, som framgår av uppsatsens utredning, härstamma ur en konkret bedömning av gruppens kunskapsläge. Jag ställer mig frågan om detta är ett rimligt sätt att bedöma huruvida en grupp ska klassas som konsumenter. Såväl bostadsrättshavare som förhandstecknare ingår avtal innebärandes medlemskap i en association som förvaltar stora värden. En association som inte omfattas av skärpta krav på kompetensförsörjning jämfört med andra associationsformer. För att bostadsrättslagstiftningen och utredningsmaterialet ska vara koherenta måste

¹ SOU 2017:31 s. 81

alltså bostadsrättshavare vara i behov av kompetensutjämnande skyddslagstiftning, samtidigt som de förväntas försörja bostadsrättsföreningen med den kompetens som krävs för dess förvaltning.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsens första syfte är att kartlägga regelverket omfattande förhandsavtal med byggmästarbildade bostadsrättsföreningar vid kontexten av 2023 års ändringar i bostadsrättslagstiftningen. För att uppfylla syftet kommer gällande rätt undersökas och redogöras för. Produkten av redogörelsen blir en kartläggning av det rådande rättsläget, de lege lata. För att uppnå uppsatsens första syfte ställer jag de konkreta frågeställningarna:

1. Under vilka förutsättningar kan en förhandstecknare frånträda eller häva ett förhandsavtal? Huvudfrågeställningen konkretiseras vidare till:
 - a. Vad är förhandstecknarens möjligheter att frånträda ett förhandsavtal enligt BRL?
 - b. Vad har förhandstecknaren för möjligheter att frånträda eller häva ett förhandsavtal enligt allmän avtalsrätt?

Uppsatsens andra syfte är att analysera huruvida 2023 års ändringar i bostadsrättslagstiftningen på ett proportionerligt och ändamålsenligt vis ger uttryck för förhandstecknarens skyddsintresse. Produkten blir en analys och kritik av gällande rätt, de lege ferenda. För att uppfylla uppsatsens andra syfte ställer jag de konkreta frågeställningarna:

2. Vilka av de förhandstecknarens skyddsintressen har tagits tillvara på genom 2023 års ändring av bostadsrättslagstiftningen?
3. Är, som ett resultat av ändringarna, förhandstecknarens intressen tillvaratagna i en proportionerlig omfattning jämfört med liknande skyddsintressen i konsumenträttslig lagstiftning.

1.3 Metod och material

Vid kartläggning av gällande rätt har jag använt rättsdogmatisk metod, det vill säga att ur lagtext, praxis, förarbeten och doktrin uttolka gällande rätt.² Kapitel två och tre är präglade av en rekonstruktiv rättsdogmatisk metod, att ur källorna framställa en helhetsprodukt som anger den gällande rätten med såväl huvudregler som undantag, en rekonstruktion.³

Rättsdogmatiken omfattar dock mer än dess rekonstruktiva funktion. När väl en rekonstruktion är skapad inryms i den rättsdogmatiska metoden att kritiskt granska och analysera den gällande rättens ändamål och utfall.⁴ Uppsatsens analysavsnitt utgår från den rekonstruktion som skapats i de redogörande avsnitten för att ta normativa ställningstaganden. Dessa ställningstaganden omfattar den gällande rättens uppfyllande av lagstiftningens uttalade ändamål samt hur lagstiftningen bör förändras för att bättre stämma överens med dessa, de lege ferenda.

Uppsatsens utredningsmaterial består av lagstiftning, förarbeten, praxis och doktrin. Bostadsrättslagstiftningen är centraliserad i BRL och BRFÖ med genomgående hänvisningar till EF. Dessa lagar och dess förarbeten utgör största delen av uppsatsens utredningsmaterial. AvtL berörs vid utredningen om allmän avtalsrätt i avsnitt 3.4. I uppsatsens analysavsnitt berörs konsumenträttslig lagstiftning vid jämförelse av konsumenträttsliga skyddsintressen.

Doktrin, förarbeten och utredningsmaterial används i två syften. I de inledande kapitlen fyller de en redogörande roll avseende faktiska förhållanden. I de avslutande kapitlen används de för syftesanalys och kritisk granskning av den gällande rätten. På grund av dess påtagliga roll i lagstiftningsarbetet

² Nääv och Zamboni (2018), Kleineman, s. 21.

³ Ibid.

⁴ Nääv och Zamboni (2018), Kleineman, s. 35f.

inför 2023 års lagändring i bostadsrättslagstiftningen har jag valt att inkludera utredningsmaterial även i syftesanalysen.⁵

De senaste åren har det fortgått ett omfattande beredningsarbete inom uppsatsens ämnesområde. Därmed utgör förarbeten, men även betänkande och utredningar en stor del av utredningsmaterialet. Dessa har fått ta en större plats i uppsatsens utredningsmaterial än doktrin, då denna ännu inte hunnit utvecklas avseende de nya lagändringarna.

På flera rättsområden inom uppsatsens ämnesområde saknas vägledande prejudikat. Uppsatsen innehåller bara redogörelse för ett rättsfall, NJA 2013 s. 117. Detta innebär inte att området är otvistigt. Jag har funnit flera rättsfall från underrätterna som hade kunnat tas in i de redogörande avsnitten om gällande rätt. För att begränsa uppsatsens omfång och för att fokusera på de avvägningar som gjorts i lagstiftningsarbetet har jag valt att lägga vikten vid förarbeten och utredningsmaterial i stället för dessa underrättsmål.

1.4 Avgränsning

Förhandsavtal kan brukas i många situationer, till exempel då en förening exploaterar en råvind eller vid omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. Vidare finns ett flertal potentiella objekt för- och parter till förhandsavtalet. Till exempel kan förhandsavtalet avse bostadslägenhet eller bostadsrättslokal, förhandstecknaren kan vara en privatperson eller näringsidkare, föreningen kan vara byggmästarbildad eller boendeägd. De delar av uppsatsen som gäller förutsättningar för frånträdesrätt hade kunnat vara tillämpliga på flera av dessa situationer men jag har ändå valt att inte beröra dem. Detta då jag menar att den situation i störst behov av intervention och som tydligast illustrerar uppsatsens problembild är den vid ett förhandsavtal tecknat mellan privatperson och byggmästarbildad bostadsrättsförening avseende en bostadslägenhet.

⁵ Angående att använda utredningsmaterial som rättskälla, se Bertil Bengtsson, SvJT 2011, s. 777ff.

Lagändringen 2023 samt det utrednings- och lagstiftningsarbete som lett fram till den har innefattat mer än vad som tas upp i uppsatsen. Jag har avgränsat min redogörelse till de delar som har direkt relevans för regleringen av förhandsavtal vid nyproduktion. Att redogöra för andra ändringar hade kunnat ge en bättre uppfattning om ändringens kontext, avgränsning har gjorts för att minska uppsatsens omfång.

Förhandsavtalets utveckling har ett nära samband med tidigare priskontroll av bostadsmarknaden samt tidigare förutsättning för statlig finansiering av nybyggnationsprojekt. Redogörelse för dessa ämnen hade kunnat ge läsaren en tydligare bild av förhandsavtalsregleringens skyddsintresse över tid.

1.5 Disposition

Uppsatsens inledande avsnitt är en överblick av bostadsrättslagstiftningen, från dess införande till idag. Avsnittet ger läsaren nödvändig kontext avseende bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, bostadsrätten och den bostadsrättsliga lagstiftningen.

Uppsatsens andra avsnitt är en redogörelse av förhandsavtalet. Även här ges kontext om förhandsavtalets införande och dess plats på bostadsrättsmarknaden idag. Avsnittet utgörs i stort av en kartläggning av gällande rätt vid förhandsavtalsteckning. Utöver kartläggningen syftar avsnittet att påvisa de otydligheter och vagheter som regleringen medför.

Uppsatsens tredje avsnitt redogör för 2023 års lagändringar i bostadsrättslagstiftningen och det utredningsarbete som föranlett ändringarna. En uppdelning har gjorts mellan de ändringar som direkt berör förhandsavtal och övriga ändringar. Övriga ändringar berörs endast kortfattat för att läsaren ska få en överblick över lagstiftarens ambitioner med lagändringen.

Uppsatsens avslutande avsnitt är en analys av den utredning som lagts fram i uppsatsen. Avsnittet består av resonemang om- och jämförelser mellan skyddsintressen samt förslag de lege ferenda.

2 Bostadsrättslagstiftningen

2.1 Inledning

Kring sekelskiftet var boendesituationen diger i Sveriges storstäder. Förklaringsmodeller för bostadsbristen hänvisar till industrialiseringens genomslag i Sverige i samband med en ökad befolkningstillväxt. Bostadsutvecklingen följde inte en växande befolkning och urbaniseringsvilja. De bostäder som fanns var ofta av dålig standard vilket förvärrades av en omfattande trångboddhet.⁶

I denna kontext växte kooperativa boendeformer och -organisationer fram. Dessa kom i form av hyresgästföreningar och bostadsföreningar. Båda organisationsformer förespråkade mer gynnsamma villkor för sina medlemmar. Hyresgästföreningarna var inriktade mot förbättring av villkor för bostäder med tillfällig upplåtelse, hyresrätter. Bostadsföreningar förespråkade en alternativ boendeform där de boende kooperativt skulle bygga, äga och förvalta sina bostäder.⁷

Bostadsföreningar reglerades då, och i den mån de finns kvar idag, av EF. Då ägande och förvaltande av bostäder medför speciella intressen och -skyddsobjekt jämfört med andra ekonomiska föreningar infördes 1930 den första bostadsrättslagen och med det nyskapade institutet bostadsrättsförening. Tidigare etablerade bostadsföreningar tilläts fortsätta med sin verksamhet men nybildandet av medlemsägda bostadskooperativ gjordes exklusivt för bostadsrättsföreningar.⁸

Det nyskapade institutet bostadsrättsförening var syftat att stärka kooperativa ägares rätt till bostad samt att förhindra ekonomiskt osunda föreningar. Medlemmar i- och den lyckade förvaltningen av bostadsrättsföreningar ansågs

⁶ Nilsson Hjorth och Ugglå (2023), avsnitt ”Utvecklingen före 1991 års lagstiftning”.

⁷ Prop. 1930:65 s. 19f.

⁸ Prop. 1930:65 s. 32.

vara särskilt skyddsvärda. I förarbetena pekas införandet av krav på ekonomisk plan och intygsgivare ut som de viktigaste skyddsmekanismerna.⁹

Fortsatt är *självkostnadsprincipen* en av de säregna egenskaperna av associationsformen. Bostadsrättsföreningens huvudsakliga syfte, att upplåta bostäder, återspeglas i att föreningens eventuella vinster ska återföras medlemmarna genom sänkta avgifter. Vinstutdelning får inte ske på andra sätt.¹⁰

BRL är som lagstiftningsprodukt starkt kopplad till bostadsmarknaden och direkta politiska interventioner i byggande och boende. Gemensamt för bostadsrättslagstiftningens över tid är karaktären av skyddslagstiftning gentemot såväl medlemmar som bostadsmarknaden i stort.¹¹

2.2 Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen som association regleras huvudsakligen av BRL, BFÖ och EF.¹² Likt de flesta andra associationsformer hämtar bostadsrättsföreningen sin legitimitet i ett centralt ändamålsstyrande avtal. I bostadsrättsföreningens fall är det föreningens stadgar.¹³

Bostadsrättsföreningens huvudsakliga syfte är däremot väsensskilt från de flesta andra associationsformer. En bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.¹⁴ Detta att jämföra med övriga ekonomiska föreningars syfte, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.¹⁵ Bostadsrättsföreningens säregna syfte återspeglas i självkostnadsprin-

⁹ Prop. 1930:65, s. 24. Se uppsatsens avsnitt 2.4 om ekonomisk plan och intygsgivare.

¹⁰ Lundén och Bokelund Svensson (2023), s. 285.

¹¹ Se till exempel prop. 1930:65 s. 22 och prop. 1971:12 s. 31.

¹² Lagtekniskt tillämpas EF genom hänvisningar i BRL, se BRL 1 kap 1 § 2 st.

¹³ BRL 1 kap 2 § 1 st.

¹⁴ BRL 1 kap 1 § 1 st.

¹⁵ EF 1 kap 4 § 1 st.

cipen. Föreningens eventuella vinst ska återspeglas i sänkningar av årsavgiften för bostadsrättshavarna. Vinst får inte tas ut av medlemmarna genom andra medel.¹⁶

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, på vilken föreningens medlemmar har rösträtt. Vid föreningsstämman har medlemmarna möjlighet att utöva sitt inflytande i föreningen. Det är föreningsstämman som utser föreningens styrelse, vilkens kompetens består av allting som inte omfattas av föreningsstämmans exklusiva kompetens.¹⁷ Det är alltså medlemmarna, vid föreningsstämman, som styr föreningen. BRL innehåller inga krav om inhämtande av annan sakkunskap eller råd, det är medlemmarnas röster som avgör föreningens styrning.¹⁸

2.3 Bostadsrätt och bostadsrättshavare

Bostadsrätten är mångfacetterad och dess beståndsdelar kan kategoriseras på olika vis. Nilsson Hjorth och Uggla delar in de rättigheter som medföljer bostadsrätten i nyttjanderätt och ekonomiska rättigheter. Nyttjanderätt är rätten att mot ersättning och utan tidsbegränsning nyttja den upplåtna lägenheten. Denna kan jämföras med ett hyresavtal. De ekonomiska rättigheterna är av mer associationsrättslig karaktär och består bland annat av rätt till andel i vinst i föreningens verksamhet och del i kvarvarande medel vid föreningens upplösning.¹⁹

En bostadsrätt skapas genom att föreningen upplåter bostadsrätten till en medlem. Förfarandet regleras i ett upplåtelseavtal, ett formbundet avtal vilket utformning regleras i BRL. Ett upplåtelseavtal förutsätter att tillträde till lägenheten ges vid en konkret framtida tidpunkt.²⁰

¹⁶ Lundén och Bokelund Svensson (2023), s. 93 och 285.

¹⁷ EF 7 kap 4 § genom BRL 9 kap 12 §.

¹⁸ Victorin och Flodin (2020), s. 26f.

¹⁹ Nilsson Hjorth & Uggla (2023), kommentaren till BRL 1 kap 3 §.

²⁰ BRL 4 kap 5 §.

Även bostadsrättshavaren innehar flera roller. Den som vill förvärva bostadsrätt genom upp- eller överlåtelse måste vara medlem i föreningen.²¹ Därmed är, utöver i vissa undantagssituationer, bostadsrättshavaren även medlem i föreningen. Medlemmar i föreningen förväntas, som tidigare behandlats, delta i föreningens styrning genom att närvara och rösta vid föreningsstämman.

2.4 BRL som skyddslagstiftning

Som tidigare nämnts utgör registrering, ekonomisk plan och intygsgivning några av de viktigaste skyddsmekanismerna i bostadsrättslagstiftningen.

Registrering hos Bolagsverket ska vara gjort senast sex månader efter beslut om föreningens bildande tagits.²² Först vid föreningens registrering i föreningsregistret erhåller föreningen rättskapacitet utöver sådant som rör föreningens bildande.²³ Som förutsättningar för registrering gäller att föreningen har utsett en styrelse, revisor och antagit stadgar.²⁴ Registreringen utgör ett minimiskydd för att säkerställa att de grundläggande beståndsdelarna finns hos föreningen, i syfte att förhindra oseriösa aktörer på bostadsmarknaden.

Den ekonomiska planen är syftad att ge utomstående en övergripande bild av bostadsrättsföreningens ekonomi och framtid. En ekonomisk plan ska redovisa föreningens bestånd, kostnader, finansiering och underhållsplaner.²⁵ Alltsedan bostadsrättslagens införande 1930 har den ekonomiska planen utgjort en av de viktigaste skyddsmekanismerna mot oseriösa aktörer. Den ekonomiska planen upprättas av föreningens styrelse och registrerad ekonomisk

²¹ BRL 1 kap 3 § 1 st. och 6 kap 1 § 1 st.

²² BRL 1 kap 1 § 1 st., BRL 9 kap 31 §, EF 19 kap 1 §. Avseende tidsfristen, se EF 2 kap 2 § genom BRL 9 kap 2 §.

²³ EF 2 kap 4 § genom BRL 9 kap 2 §.

²⁴ EF 2 kap 1 § genom BRL 9 kap 2 §.

²⁵ Victorin och Flodin (2020), s. 111 och BRFO 1-5 §§.

plan är en förutsättning för giltig upplåtelse av bostadsrätt.²⁶ Bolagsverkets kontroll vid registrering är av formell karaktär, kalkyler och underhållsplaners materiella sundhet ifrågasätts inte.²⁷

Materiell prövning av den ekonomiska planen utförs av två *intygsgivare*. Intygsgivarna utses av föreningens styrelse. Tillsättningen omfattas av såväl krav på särskild kompetens och jävsregler. Intygsgivare anses jäviga om de har särskild koppling till det projekt de ska granska.²⁸

Bostadsrättslagstiftningen innehåller även skyddsregler för föreningen jämt mot dess styrelse. Om en styrelseledamot uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen vid utförande av sitt uppdrag ska denne ersätta föreningen skadan.²⁹ Associationsmedlemmarnas möjlighet att föra talan om skadestånd prekluderas dock vid beviljande av ansvarsfrihet. Beslut om ansvarsfrihet ska fattas årligen vid föreningens årsstämma.³⁰

2.5 Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar

2.5.1 Inledning

Byggmästarbildade- eller kontorsbildade bostadsrättsföreningar avser föreningar som bildas av en bostadsutvecklare och vars medlemmar består av anställda hos bostadsutvecklaren. Föreningen bildas inför en bostadsutvecklarens uppförande av hus och ingår avtal med bostadsutvecklaren om byggnadsprocessen och förvärv av byggnaden. Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar är idag en vanlig konstruktion vid nybyggnation av bostadsrättsföreningar.³¹

²⁶ BRL 3 kap 1 §.

²⁷ Victorin och Flodin (2020), s. 109.

²⁸ Ibid.

²⁹ EF 21 kap 1 § genom BRL 10 kap 1 §.

³⁰ EF 6 kap 10 § 3 p genom BRL 9 kap 14 §.

³¹ Julius, Monukka och Baheru (2019), s. 10.

Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar omnämns inte i BRL. Den byggmästarbildade föreningen och den byggande styrelsen omfattas av samma lagstiftning som en boendeägd bostadsrättsförening. Föreningen måste registreras vid Bolagsverket, styrelsen har en lojalitetsplikt gentemot föreningen och vinst får inte tas ut genom annat än sänkta avgifter.

En byggmästarbildad bostadsrättsförening och dess byggande styrelse omfattas även av allmänna associationsrättsliga principer, däribland den allmänna principen om styrelsens lojalitetsplikt jämt emot föreningen.³² Då föreningen under uppförandeprocessen i regel består av tre medlemmar i intressegemenskap med bostadsutvecklaren kan detta få oförutsedda konsekvenser för förhandstecknaren. Jag ställer mig frågan om den byggande styrelsen har lojalitetsplikt mot dessa, konkreta, framtida medlemmar.

2.5.2 Samtyckesprincipen, NJA 2013 s. 117

Samtyckesprincipen, SAS-principen eller principen om samtliga aktieägares samtycke är en allmän princip i associationsrätten vilken möjliggör undantag från vissa tvingande skyddsregler om samtliga medlemmar i associationen samtycker. Det rör huvudsakligen regler som avser skydda medlemmar i röstmajoritet.³³ Principen aktualiserades i målet NJA 2013 s. 117, Kamelianfallet, avseende framtida medlemmar i bostadsrättsföreningen Kamelian 1.

Omständigheterna som föranledde tvisten inleddes med Hökerum Bygg Aktiefbolags (Hökerum) försäljning av en fastighet till den nybildade bostadsrättsföreningen Kamelian 1. Medlemmar- och styrelseledamöter i föreningen var de tre ägarna av Hökerum. Föreningen och Hökerum ingick ett entreprenadavtal om Hökerums uppförande av byggnader på föreningens mark. I entreprenadavtalet innefattades uppförande av garage under bostadshuset. Under tiden för entreprenaden tecknade Kamelian reservationsavtal med spekulativa bostadsrättshavare. Under uppförandeprocessen tecknade föreningen och Hökerum ett ändringsavtal innebärandes att garage inte längre skulle byggas under bostadshuset, utan i stället intill ett närliggande parkeringshus.

³² Principen kommer till uttryck i EF 7 kap 42 § 1 st och ABL 8 kap 41 § 1 st.

³³ Bergström och Samuelsson (2021) s. 46.

Ändringsavtalet innebar minskade kostnader för Hökerum men föreningen krävde ingen ändring av priset för entreprenaden. De som tecknat reservationsavtal blev inte informerade om ändringsavtalet. Två år efter det första upplåtelseavtalet tecknats avgick den byggande styrelsen från sina styrelseposter och beviljades ansvarsfrihet av föreningsstämman. Året därpå stämde bostadsrättsföreningen Kamelian 1 de tidigare styrelseledamöterna. Bostadsrättsföreningen yrkade på skadestånd i storlek med de minskade utgifterna Hökerum erhållit som följd av ändringsavtalet. Kamelian åberopade som grund för sin talan att den byggande styrelsen hade skadat föreningen genom ändringsavtalet och att detta skett antingen uppsåtligt eller till följd av oaktsamhet. Svarande bestred talan på grunderna att styrelsen beviljats ansvarsfrihet samt att samtliga medlemmar i föreningen samtyckt till ändringsavtalet.

Borås TR hänsköt till HD frågan om vilken betydelse samtyckesprincipen kunde tillmätas i den aktuella situationen. HD konstaterade att föreningens skadeståndsanspråk inte kunde göras gällande. Inledningsvis klargjorde HD att det föreligger en lojalitetsplikt för styrelsen jämt emot föreningen samt att jävsregeln i nuvarande 7 kap 23 § EFL är aktuell.³⁴ I sitt vidare resonemang förklarade HD dessa skyddande regler vara fakultativa och därmed kunna bortses från med förmån för samtyckesprincipen.³⁵ HD frågade sig sedan huruvida de konkreta framtida medlemmarnas samtycke och intressen skulle tillmätas någon betydelse. I sitt svar på frågeställningen menade HD att det i doktrinen saknas stöd för en sådan tillmätning och att doktrinen i stället direkt uttalar att minoritetsskyddsregler endast omfattar nuvarande associationsmedlemmar.³⁶

I sitt avgörande konstaterade HD att de yrkade skadeståndsanspråken inte kunde göras gällande, då samtliga dåvarande medlemmar i föreningen samtyckt till ändringsavtalet.³⁷

³⁴ NJA 2013 s. 117 p. 11–14.

³⁵ NJA 2013 s. 117 p. 18.

³⁶ NJA 2013 s. 117 p. 19.

³⁷ NJA 2013 s. 117 p. 22.

2.5.3 Problembilden

Tio år sedan dess utfärdande är NJA 2013 s. 117 fortfarande ensamt prejudikat på området om förhandstecknares intresse i bostadsrättsföreningen. Problembilden har tagits upp i flera utredningar av konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.³⁸ Lagstiftningen har till viss del ändrats för att förhindra situationer som uppstod i Kamelianfallet, men utgångspunkten för bostadsrättsföreningens intressen är oförändrad.³⁹

Ett justitieråd, Lars Edlund, avlade en skiljaktig mening i målet NJA 2013 s. 117. Edlund tryckte på vikten av att skilja mellan associationens- och medlemmarnas intressen.⁴⁰ Enligt Edlund uppkommer samtyckesprincipens auktoritet ur förutsättningen att medlemmarna genom sitt samtycke förfogar över sina ekonomiska intressen i associationen. Om medlemmarna saknar ekonomiska intressen i föreningen menar Edlund att förutsättningar för samtyckesprincipens tillämpning inte föreligger och att den därmed inte bör tillämpas. Utifrån sin tolkning av samtyckesprincipens tillämplighet menade Edlund att föreningens skadeståndskrav skulle bifallas.⁴¹

Den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen- och byggstyrelsen har enligt NJA 2013 s. 117 kapacitet att ta beslut som är direkt motstridiga med framtida medlemmars intressen.

³⁸ RiR 2020:3 s. 25 och SOU 2017:31 s. 216.

³⁹ Prop. 2021/22: 171 s. 39f. Se även uppsatsens avsnitt 4 om förändringar i BRL.

⁴⁰ NJA 2013 s. 117, Skiljaktig mening, p. 18.

⁴¹ NJA 2013 s. 117, Skiljaktig mening p. 22 och 30.

3 Förhandsavtal

3.1 Inledning

Som framgått ur föregående avsnitt är bildandet av en bostadsrättsförening avhängigt intresse från presumtiva bostadsrättshavare och medlemmar. Så är särskilt fallet vid byggmästarbildade bostadsrättsföreningar, då medlemmarna vid bildandet som huvudregel inte har för avsikt att förvärva bostadsrätt i föreningen.⁴² En bostadsutvecklare eller byggmästarbildad bostadsrättsförening kan använda olika icke-bindande instrument för att mäta efterfrågan på marknaden. Intresseanmälan används ofta i ett tidigt stadie, men har en svag förutsäggande förmåga inför hur många som faktiskt kommer teckna bostadsrätt.⁴³

Ett förhandsavtal är, till skillnad från bokning- och reservationsavtal, bindande.⁴⁴ Genom förhandsavtalet förbinder sig parterna, bostadsrättsföreningen och den presumtiva bostadsrättshavaren, att i framtiden ingå ett upplåtelseavtal. Förhandsavtalet möjliggör en bindande avtalskonstruktion vid tidigare tidpunkt än upplåtelsen. Bland annat bör noteras att förhandsavtal kan ingås före registrering av ekonomisk plan, till skillnad från upplåtelseavtal för vilket registrerad ekonomisk plan utgör förutsättning.⁴⁵

Att ingå ett bindande avtal om upplåtelse innan den ekonomisk planen är upprättad kan tyckas gå emot ett av de huvudsakliga skyddsintressena för BRL. Denna intresseavvägning har varit föremål för diskussion och regleringen av förhandsavtal har förändrats genom åren.⁴⁶

Det var inte tillåtet att ingå förhandsavtal om bostäder enligt 1971 års BRL.⁴⁷ Förarbetena motiverar förbudet med hänvisning till förhandstecknarens svaga associationsrättsliga ställning. Förhandstecknaren ingår ett bindande avtal

⁴² Se avsnitt 2.5.

⁴³ SOU 2017:31 s. 243 ff.

⁴⁴ BRL 5 kap 1 §.

⁴⁵ Victorin och Flodin (2020), s. 115–120.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Motsatsvis var det alltså tillåtet att ingå förhandsavtal avseende bostadsrättslokaler.

men tillåts inte bli medlem i föreningen förrän vid upplåtelsen. Förbudet mot förhandsavtal innebar en försiktighet hos kreditinstitut att ge lån för stora bostadsprojekt och därmed en försvårad finansiering för bostadsutvecklare. En vedertagen finansieringsmodell hos bostadsutvecklare blev att ingå bokningsavtal med tänkta framtida bostadsrättshavare och låta dessa bekosta personliga tillval i lägenheten. Då förhandsavtal var förbjudet var rättsverkningarna av tillvalsavtalen oklara.⁴⁸

Med tiden blev tillvalsavtal allt vanligare. Utan ett bindande avtal om framtida upplåtelse gjorde presumtiva bostadsrättshavare kostsamma tillval och bostadsutvecklaren kostsamma förändringar i lägenheter.⁴⁹ Vid denna resultatbild kom förbudet mot förhandsavtal att omvärderas vid 1991 års lagändring i bostadsrättslagstiftningen. Förbudet verkade haft motsatt den avsedda effekten, presumtiva bostadsrättshavare tecknade i regel avtal med ännu sämre associationsrättslig ställning än de haft vid tecknande av förhandsavtal. I utfallet återinfördes möjligheten att teckna förhandsavtal, men dessa skulle omfattas av omfattande formkrav. Det var ett sätt att fortsatt möjliggöra nybyggnation av bostadsrätter men samtidigt skydda förhandstecknarens intressen, såväl i associationen som privata.⁵⁰

3.2 Att ingå ett förhandsavtal

Förhandsavtalets utformning och innehåll regleras i 5 kap BRL. Förhandsavtalet ska bland annat vara skriftligt och innehålla grundläggande information om föreningen och de lagliga ramarna för förhandsavtal.⁵¹ Utöver de mer formella kraven ställs materiella krav om kostnadskalkyler. Dessa avser både föreningens ekonomi som helhet och förhandstecknarens framtida avgift. Om förhandsavtalet brister i formkraven är det ogiltigt.⁵² Vid tecknande av ett

⁴⁸ Prop. 1971:12 s. 29 och SOU 1969:4 s. 130.

⁴⁹ SOU 1988:14 s. 122.

⁵⁰ Prop. 1990/91:92 s. 85.

⁵¹ 5 kap 3 § BRL.

⁵² 5 kap 7 § BRL.

ogiltigt förhandsavtal har förhandstecknaren rätt att få tillbaka eventuellt erlagt förskott och att få ersättning för vissa andra kostnader med nära koppling till tecknandet.⁵³

Kraven om kostnadskalkyler har varit omdiskuterade i utredningsmaterialet. Diskussionen kan tolkas som en osäkerhet angående hur starkt skydd kravet om intygsgivare utgör.⁵⁴

Som angetts i tidigare avsnitt är förskottsbetalning och reservation centrala motiv för en byggmästarbildad bostadsrättsförening vid bruk av förhandsavtal. För att en bostadsrättsförening ska få ta ut förskott för en ännu inte upplåten bostadsrätt måste ett förhandsavtal ha tecknats.⁵⁵ Vidare måste Bolagsverket lämna tillstånd. Bolagsverket ska vid sin tillståndsprövning se till om det finns en kostnadskalkyl och huruvida föreningen har ställt tillräcklig säkerhet för att täcka eventuella återbetalningar av förskotten. Förskottsbeloppen får aldrig överstiga den planerade insatsen för bostadsrätten.⁵⁶

3.3 Att frånträda ett förhandsavtal

Förhandsavtalets bindande karaktär är en av dess mest säregna egenskaper. Möjligheterna för såväl bostadsrättsförening som förhandstecknare att frånträda avtalet är därmed begränsade. Förhandstecknarens rätt att frånträda ett förhandsavtal stadgas i 5 kap 13 § fyra punkter BRL.

Enligt den första punkten får förhandstecknaren frånträda förhandsavtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttning.⁵⁷ Regelns syfte är att förhindra en situation där föreningen ger tillträde till en lägenhet utan att upplåta den med bostadsrätt. En bostadsrättshavares rättigheter i BRL är knutet till dess roll som bostadsrättshavare och, eller, dess roll som medlem i

⁵³ BRL 5 kap 15 §.

⁵⁴ SOU 2017:31 s. 191–197.

⁵⁵ BRL 5 kap 8 §.

⁵⁶ BRL 5 kap 9 § och BRFÖ 13 §.

⁵⁷ BRL 5 kap 13 § 1 p. Se även reservation om hyresrätt.

föreningen. Då upplåtelse endast får ske till medlemmar i föreningen säkerställer regeln att de som bor i bostadsrättslägenhet även erhåller de rättigheter som är avsedda att skydda dem.

Den andra punkten fastställer förhandstecknarens frånträdesrätt om lägenheten inte upplåts inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen. Före 2023 års lagändring krävdes att förseningen var orsakad av föreningens försummelse. Efter lagändringen krävs endast att förseningen inte beror på förhandstecknaren.⁵⁸ Vid begreppets införande i lagtexten var den avsedd att tillämpas restriktivt men någon mer precis tidsangivelse angavs inte.⁵⁹ Vid riksrevisionens granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter 2020 konstaterades att en typisk tolkning i underrätterna var att skälig tid omfattar sex till åtta veckor.⁶⁰

Frånträdesrätten stadgad i BRL 5 kap 13 § 2 p är avhängig två tidsintervall. Frånträdesrätt inträder då lägenhet inte upplåts med bostadsrätt *inom skälig tid* efter *den beräknade tiden* för upplåtelsen, om detta inte beror på förhandstecknaren eller något förhållande på dennes sida.

Den som har erfarenhet av stora byggnationsprojekt vet att dessa ofta är drabbade av förseningar och att det är svårt att sätta ett exakt datum för möjligt tillträde. I praktiken är det vanligt att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen sätter den beräknade tiden för upplåtelse som ett tidsintervall. Intervallet har kunnat omfatta flera kvartal.⁶¹ Med 2023 års lagändring infördes en maximalgräns för tidsintervallet om tre månader.⁶²

Den tredje punkten fastställer förhandstecknarens frånträdesrätt vid en väsentligt högre avgift vid upplåtelsen än vad som angetts i förhandsavtalet. I förarbetena anges inte närmare vad som ska anses vara en väsentlig höjning, det fastställandet har lämnats till rättstillämparen.⁶³

⁵⁸ BRL 5 kap 13 § 2 p genom lagändring SFS 2022:1026.

⁵⁹ Prop. 1990/91:92 s. 187.

⁶⁰ RiR 2020:3, s. 31.

⁶¹ Julius, Monukka och Baheru (2019), s. 19.

⁶² BRL 5 kap 5 §.

⁶³ Prop. 1990/91:92 s. 187.

Den sista punkten fastställer förhandstecknarens frånträdesrätt då föreningens hus eller mark väsentligen avviker från det avtalade. Det kan bland annat omfatta ändringar av lägenhetens storlek, parkeringsplatser eller balkong.⁶⁴ Den tredje och fjärde punktens stadgade frånträdesrätt är avhängig att förhandstecknaren sade upp avtalet inom tre månader från att denne fick kännedom om den högre avgiften.⁶⁵

3.4 Allmän avtalsrätt

I dess egenskap av ett avtal omfattas förhandsavtalet av den allmänna avtalsrätten. För följande utredning är särskilt avtalslagen av relevans. När det talas om att frånträda ett avtal ligger AvtL 36 § nära till hands.

Om ett avtalsvillkor- eller avtalet i sin helhet är att anse som oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden eller omständigheterna i övrigt får avtalsvillkoret eller avtalet i sin helhet jämkas eller lämnas utan avseende. Vidare ska särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som befinner sig i underlägsen ställning i avtalsförhållandet.⁶⁶

Som har framgått av uppsatsens utredning omfattas förhandsavtalet av ett flertal formkrav. Dessa regleras i speciallagstiftningen BRL, vilken enligt principen om *lex specialis* bör ges företräde före generell lagstiftning, som AvtL. Generalklausulen kan konstateras spela liten roll vid frågan om förhandsavtalets uppfyllande av de stadgade formkraven.⁶⁷

Detta utesluter inte den allmänna avtalsrättens relevans vid frånträde av förhandsavtal. Förhandsavtal kan innehålla flera avtalsvillkor om sådant som inte stadgas i BRL. Till exempel tidpunkten för tillträde eller sanktioner vid avtalsbrott. Ett vanligt avtalsvillkor är ett villkorande av förhandsavtalet mot

⁶⁴ Prop. 2021/22:171 s. 97.

⁶⁵ BRL 5 kap. 13 § 2 st.

⁶⁶ AvtL 3 kap 36 §.

⁶⁷ Julius, Monukka och Baheru (2019), s. 17.

att en viss täckningsgrad uppnås i föreningen. Sådant krav anses som utgångspunkt inte lagstridigt, men om så skulle bedömas vara fallet vore generalklausulen en lämplig ventil för ogiltigförklarande av villkoret.⁶⁸

⁶⁸ Julius, Monukka och Baheru (2019), s. 18 och SOU 2000:02 s. 95.

4 2023 års lagändringar

4.1 Inledning

Med anledning av bostadsrätters stigande värde och en obalans mellan bostadsrättshavare och andra aktörer på bostadsrättsmarknaden ansåg regeringen 2015 det vara tid för en omvärdering av bostadsrättshavarens skyddsvärde.⁶⁹ I följande avsnitt redogörs för det utredningsarbete, lagförarbete samt den resulterande lagändringen som resulterat ur denna omvärdering. I avsnittet behandlas ett antal dokument, utlåtande, propositioner och betänkanden. I inledningen ges en bakgrund till dessa dokument- och handlingars roll i utrednings- och lagstiftningsarbetet.

Betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden* (SOU 2017:31) är centralt för följande lagstiftningsarbete genom dess kartläggande av brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.⁷⁰

Riksrevisionens utlåtande, *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter* RiR 2020:3, tillkom efter ovan betänkande och utgår i stort från de problembilder som presenterades där.⁷¹ Relevant för uppsatsens ämne är även Riksrevisions bedömning huruvida konsumentskyddet vid förhandsavtal står i proportion till annan konsumentlagstiftning.⁷²

Propositionen *Tryggare bostadsrätt* behandlas i egenskap av lagförarbete vid 2023 års lagändringar i BRL.⁷³

⁶⁹ Dir. 2015:97 s. 2–3.

⁷⁰ För en överblick och sammanfattning av betänkandet, se SOU 2017:31 s. 17–31.

⁷¹ RiR 2020:3 s. 11.

⁷² RiR 2020:3 s. 13.

⁷³ Se prop. 2021/22:171 s. 5ff. för föreslagen lagtext.

4.2 Vidgat konsumentskydd i allmänhet

Då uppsatsens syfte rör regleringen av förhandsavtal i synnerhet kommer den och dess förändringar behandlas separat. För att få en vidare förståelse av ändringarna i BRL i allmänhet samt för att kunna sätta förhandsavtalsregleringen i en kontext kommer övriga förändringar i BRL behandlas översiktligt.

Den ekonomiska planen är som tidigare redovisat en av bostadsrättsföreningens säregna egenskaper och viktiga skyddsmekanismer.⁷⁴ I utredningsarbetet har den ekonomiska planens pålitlighet och verklighetsförankring angetts särskilt viktiga för att avsedd skyddande effekt ska uppnås.⁷⁵ I utredningsarbetet har synliggjorts ett behov att stärka kraven på den ekonomiska planen, mer specifikt avseende dess tekniska del.⁷⁶ Det konkreta förslaget som togs fram innebar en utvidgning av den ekonomiska planens tekniska del till att omfatta föreningens fastigheters underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Förslaget har införts i BRL och kommer träda i kraft 2024.⁷⁷

Den ekonomiska planens trovärdhet säkerställs av två intygsgivare.⁷⁸ I utredningsarbetet har framställts en problembild angående intygsgivarnas oberoende jämt mot varandra. Intygsgivarnas oberoende jämt mot föreningen är reglerad i jävsbestämmelser. Utredningen poängterar att syftet med kravet om två intygsgivare, jämfört med endast en, kan kringgå om intygsgivarna i verkligheten ingår i någon form av intressegemenskap.⁷⁹ Detta förtydligande och utvidgande av jävsregleringen har införts i BRL och kommer träda i kraft 2024.⁸⁰

⁷⁴ Se avsnitt 2.4 ”BRL som skyddslagstiftning”.

⁷⁵ Prop. 2021/22:171 s. 46ff och SOU 2017:31 s. 178ff.

⁷⁶ Prop. 2021/22:171 s.

⁷⁷ Lag om ändring i bostadsrättslagen (SFS 2022:1026) 3 kap 1 a § och ”Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser”.

⁷⁸ Se avsnitt 2.4 ”BRL som skyddslagstiftning”.

⁷⁹ Prop. 2021/22:171 s. 49–52 och SOU 2017:31 s. 196, 204 och 212.

⁸⁰ Lag om ändring i bostadsrättslagen (SFS 2022:1026) 3 kap 3 § och ”Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser”.

4.3 Vidgat konsument skydd för förhandstecknare i synnerhet

Centralt för uppsatsens frågeställningar är de ändringar som införts i bostadsrättslagstiftningen med direkt tillämplighet på förhandsavtalet. I redogörelsen av dessa förändringar behandlas lagändringar av informativ- respektive materiell art separat.

4.3.1 Informationsskyldigheten

I riksrevisionens granskning utreddes bostadsrättsföreningars säljmaterial inför tecknande av förhandsavtal. I utredningen konstaterades att säljmaterialet sällan gav bilden av bostadsrätten som en ekonomisk tillgång och ett deltagande i en association medförande ekonomiska risker. Marknadsföringen bestod i stället av bostadsrättslägenhetens egenskaper. Sällan gavs information om föreningens ekonomi. Vidare saknades i regel information om förutsättningarna för att frånträda ett förhandsavtal.⁸¹

I syfte att likställa båda parter kunskapsläge har bestämmelser om informationsskyldighet vid tecknande av förhandsavtal införts- och utvidgats i BRL.⁸² Sedan informationsplikts utvidgande kommer ett förhandsavtal till stånd genom att föreningen lämnar ett bindande erbjudande om förhandsavtal i skriftlig form. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor men även konsumentanpassad information om den fortsatta byggprocessen fram till upplåtelsen, ekonomiska risker samt vilka möjligheter som finns att frånträda avtalet. En större än ringa brist i informationsplikten gör ett eventuellt förhandsavtal ogiltigt.⁸³

Som en åtgärd för att vidare utjämna kunskapsläget mellan parterna infördes en lagstadgad minsta betänketid om sju dagar för förhandstecknaren.⁸⁴

⁸¹ RiR 2020:3, s. 9 och 44–52. I bilaga 3 ges en mer detaljerad beskrivning av det säljmaterial som utretts.

⁸² Prop. 2021/22:171 s. 29–33.

⁸³ BRL 5 kap 2 § och 5 kap 7 §.

⁸⁴ BRL 5 kap 2 §.

Slutligen åläggs föreningen en informationsplikt vid väsentliga avvikelser från vad som avtalats i förhandsavtalet. Väsentliga avvikelser kan avse bland annat förändringar i lägenhetens utformning, andra förändringar av föreningens fastighet, förändringar i avgifter eller förseningar i byggprocessen.⁸⁵

4.3.2 Förändringar av materiell art

I uppsatsens avsnitt 3.3 redogjordes för vagheten i den beräknade tiden för upplåtelse. Genom 2023 års lagändringar i BRL lagstodgades ett längst intervall om tre månader för den beräknade tiden för upplåtelsen.⁸⁶ Vidare ändrades villkoren för förhandstecknarens frånträdesrätt då lägenhet inte upplåtits inom skälig tid. Tidigare var frånträdesrätten villkorad föreningens försumlighet. Efter lagändringen krävs endast att förseningen inte beror på förhandstecknaren eller något förhållande på hans eller hennes sida.⁸⁷ Vidare infördes som formkrav att upplåtelseavtalet skall innehålla ett bestämt tillträdesdatum.⁸⁸

Frånträdesrätten vid väsentliga avvikelser avseende lägenhet eller andra delar av föreningens hus infördes med lagändringen 2023.⁸⁹ Syftet med denna ytterligare frånträdesrätt är att stärka förhandsavtalets pålitlighet och på så vis underlätta för förhandstecknaren att utvärdera förhandsavtalet inför teckning. Förhandstecknaren ska i sin värdering av förhandsavtalet kunna lita på att det som står i avtalet också är vad som uppförs.⁹⁰

⁸⁵ Flodin, kommentaren till BRL 5 kap 11 §, Karnov (JUNO) (besökt 2023-04-16).

⁸⁶ BRL 5 kap 5 §.

⁸⁷ BRL 5 kap 13 § 2 p.

⁸⁸ BRL 4 kap 5 § 3 st.

⁸⁹ BRL 5 kap 13 § 4 p.

⁹⁰ Prop. 2021/22:171 s. 42.

5 Analys

5.1 Inledning

De föregående avsnitten har utgjort uppsatsens redogörande del i vilken frågeställning ett med tillhörande delfrågor har besvarats. I detta avslutande avsnitt besvaras frågeställning två och tre genom en analys av föregående utredning.

Förhandsavtalet som institut återinfördes av nödvändighet. Situationen med tillvalsavtal försatte presumtiva bostadsrättshavare i en situation med svagt skydd och inga möjligheter att påverka den association de förbundit sig att ingå i.⁹¹ Förhandsavtalets införande och de följande ändringarna av dess reglering må ha klargjort rättsläget, men jag frågar mig vad det har inneburit för förhandstecknarens ställning.

5.2 Förhandstecknarens ställning

5.2.1 Överblick

Förhandstecknarens associationsrättsliga ställning i bostadsrättsföreningen är oförändrad sedan NJA 2013 s. 117. För att sammanfatta utredningen i avsnitt 2.5 likställs en bostadsrättsförenings intressen med de nuvarande medlemmarnas intressen, det föreligger med andra ord ingen lojalitetsplikt gentemot förhandstecknare.

Förhandstecknaren har samtidigt ingått ett avtal om att i framtiden förvärva en bostadsrätt och har därmed utsatt sig för en stor riskexponering. Dessa risker består i mycket av sådant utanför förhandstecknarens kontrollsfär såsom ränteläge och bostadsmarknadens prissvängningar. Dessa risker, bör vid en skyddsvärdesbedömning jämföras med andra konsumentssituationer. I propositionen till 2023 års lagändring i BRL uttrycks att konsumentskyddet vid köp

⁹¹ Se avsnitt 3.1.

av en nyproducerad bostadsrätt inte står i proportion till det som erhålls på andra marknader. Detta då förhandstecknaren tar en, i jämförelse, större privatekonomisk risk.⁹²

5.2.2 En utblick över konsumentlagstiftningen

I detta avsnitt jämförs regelverket för förhandsavtal och förhandstecknare med övrig konsumenträttslig lagstiftning. Jag har valt att fokusera min jämförelse på KtjL och KKöpL. Att teckna ett avtal om att i framtiden förvärva en bostadsrätt är en säregen affär, men analogi kan dras till flera aspekter av andra konsumentköp. Förhandsavtalets regler om frånträdesrätt kan ställas i analogi med konsumenträttsliga regler om hävning av köp. Regler om tidpunkt för upplåtelse och tillträde kan ställas i analogi med regler om leverans. Regler om skadestånd eller sanktioner för avtalsbrott återfinns i såväl KtjL och KKöpL som BRL, om än med olika utformning.

Det kan diskuteras vad som i en förhandsavtalssituation ska likställas med leverans av vara eller tjänst, är det tillträde eller upplåtelse? Tillträdet och upplåtelsen representerar två olika delar av bostadsrätten. Tillträdet ger bostadsrättshavaren just tillträde till själva lägenheten. Upplåtelsen är däremot av mer associationsrättslig karaktär, den representerar bostadsrättshavarens inträde i föreningen och förvärv av bostadsrätten. I praktiken är tillträde inte mycket värt utan upplåtelse och vice versa. I BRL regleras som tidigare nämnt tidpunkten för upplåtelsen. En beräknad tidpunkt eller tidsintervall om maximalt tre månader ska framgå på ett giltigt förhandsavtal.⁹³ Tidpunkten för tillträdet ska anges vid teckning av upplåtelseavtalet.⁹⁴ Vid tecknande av förhandsavtalet ska, i den medföljande informationen, en estimering av tidpunkt för tillträde avges.⁹⁵

Både KKöpL och KtjL reglerar leverans och dröjsmål. I KKöpL stadgas att näringsidkare är i dröjsmål då den sålda varan inte avlämnats eller avlämnats för sent, om dröjsmålet inte beror på konsumenten eller något förhållande på

⁹² Prop. 2021/22 s. 27.

⁹³ BRL 5 kap 4 § 4 p och BRL 5 kap 5 §.

⁹⁴ BRL 4 kap 5 § 3 st.

⁹⁵ BRL 5 kap 3 § 3 p.

dennes sida.⁹⁶ För sent avser alla tidpunkter som är efter den avtalade.⁹⁷ I KtjL stadgas att näringsidkaren är i dröjsmål om denne inte avslutat uppdraget inom den tid som avtalats, eller om ingen tid avtalats, inom den tid som är skälig. Även i denna situation förutsätter dröjsmål att förseningen inte beror på konsumenten eller något förhållande på dennes sida.⁹⁸

Bostadsrättens tvådelade karaktär försvårar analogi till konsumenträttslig lagstiftning om leverans. Jag vill argumentera för att en bostadsrätt inte ska anses motsvara en levererad vara eller avslutad tjänst förrän dess den både är upplåten och tillträde har getts. Det är först då bostadsrättshavaren kan nyttja såväl de mer associationspräglade- som de mer konkreta aspekterna av bostadsrätten. Uppdelningen mellan upplåtelse och tillträde har vissa praktiska fördelar. Förening och bostadsrättshavare kan vilja upplåta en lägenhet före det är möjligt att tillträda den, på grund av pågående byggnation. Jag menar att denna situation kan lösas bättre med en annan lagkonstruktion. Givet dagens uppdelning kan ett upplåtelseavtal ingås med tillträdesdatum flera månader i framtiden. Denna tvådelade konstruktion innebär att ett förhandsavtal kan resultera i upplåtelse inom avtalat tid, men ett försenat tillträde jämfört med den estimering som gavs vid förhandsavtalets tecknande.

Om förhandstecknare ska erhålla lika stort skydd som konsumenter på andra marknader bör försenad tid för tillträde innebära frånträdesrätt för förhandstecknaren, i likhet med BRL 5 kap 13 § 2 p.

Jämfört med det renodlade konsumentförhållandet mellan konsument och näringsidkare är förhållandet mellan förhandstecknare och byggmästarbildad bostadsrättsförening mer mångfacetterat. Den rätt till skadestånd som stadgas i KKöpl innebär att näringsidkaren ersätter konsumenten för dennes skador. Sådan rätt till skadestånd inträder bland annat då näringsidkaren är i dröjsmål och denne inte kan visa att felet beror på ett hinder utanför näringsidkarens kontroll.⁹⁹ Skadeståndets omfattning består av ersättningar för utgifter, inkomstförlust, kostnader för täckningsköp eller andra förluster på grund av

⁹⁶ KKöpl 3 kap 1 §.

⁹⁷ Kutteneuler, kommentar till KKöpl 3 kap 1 §, Karnov (JUNO) (besökt 2023-05-15).

⁹⁸ KtjL 24 §.

⁹⁹ KKöpl 6 kap 1 §.

dröjsmålet eller felet.¹⁰⁰ KtjL innehåller ingen specialreglering om skadestånd, i stället tillämpas den allmänna avtalsrätten. I båda fallen avser ett skadestånd, oavsett dess storlek eller på vilka grunder det delas ut, en ersättning från en part till en annan.

Förhållandet mellan förhandstecknare och byggmästarbildad bostadsrättsförening är som nämnt mer komplicerat. Jag illustrerar med situationen att en förhandstecknare söker skadestånd för kostnader som uppstått till följd av försenad upplåtelse, men ändå vill fullfölja upplåtelsen. Då den byggande styrelsens personliga skadeståndsansvar förutsätter oaktsamhet eller uppsåt till skadan finns ett utrymme där föreningen, men inte styrelsen är skadeståndsskyldig.¹⁰¹ I en sådan situation är det förhandstecknarens framtida association som ska ersätta förhandstecknaren, denne ska alltså ekonomiskt bidra till ersättandet av sina egna skador.

Om förhandstecknare av nyproducerade bostadsrätter i byggmästarbildad bostadsrättsförening ska erhålla samma konsumentskydd som på andra marknader bör den byggande styrelsens personliga skadeståndsskyldighet utvidgas för att omfatta de skador förhandstecknaren erhåller till följd av föreningens avtalsbrott, likt utformningen i KKöpl.

5.2.3 Förhandstecknaren, en konsument?

Om förhandstecknaren är att likställa med en konsument på andra marknader framstår lagstiftningen inte skydda förhandstecknarens intressen i proportionerlig omfattning. Jag ställer mig frågan om det är rimligt att likställa förhandstecknare vid konsumenter? I såväl KKöpl som KtjL avses med begreppet konsument en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.¹⁰² Förhandstecknarsubjektet i fokus för uppsatsen förvärvar visserligen bostadsrätten för privat bruk som bostad. Samtidigt innebär förvärvet en ekonomisk investering och ett fortlöpande medlemskap i en association.

¹⁰⁰ KKöpl 6 kap 3 §.

¹⁰¹ EF 21 kap 1 §.

¹⁰² KKöpl 1 kap 2 § 6 st. och KtjL 1 a §.

Vid en konkret bedömning av förhandstecknarens skyddsvärde kan utifrån utredningen konstateras att denne ofta besitter underlägsen kunskap jämfört med den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen.¹⁰³ Ett konkret kunskapsunderläge behöver dock inte innebära att en konsumentklassificering är rättfärdigad.

Vid en mer abstrakt bedömning måste hänsyn tas till förhandsavtalets objekt, en ekonomisk tillgång tillika medlemskap i en association. Denna tillgång och medlemskap förväntas förhandstecknaren, när denne blir bostadsrättshavare, förvalta. Som medlem i föreningen ska bostadsrättshavaren bidra till föreningens förvaltning vid föreningsstämman. I detta ingår att utvärdera föreningens ekonomi, underhållsplan, och tillsätta en kompetent styrelse. Styrelseledamöter kan, om stadgarna tillåter det, rekryteras utanför föreningens medlemsunderlag. Som praxis består dock föreningsstyrelsen av medlemmar i föreningen. Förhandstecknaren förväntas alltså, när denne inträder som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, besitta den kunskapen som krävs för att förvalta föreningen. Alternativt förväntas denne förmå att på ett lämpligt vis inhämta expertis om förvaltningen.

En abstrakt bedömning bör vidare se till förhandstecknarens faktiska förutsättningar att föra sin talan och erhålla nödvändig information under förhandsavtalets fortlöpande. Som tydliggjordes i NJA 2013 s. 117 utgör den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen en brandvägg mellan förhandstecknaren och dess faktiska avtalsmotpart i uppförandeprocessen, bostadsutvecklaren. Förhandstecknaren ingår ett avtal medförande stora privatekonomiska risker utan rätt att föra sin talan vid vidare förhandlingar. Vidare får förhandstecknaren inte full insikt i föreningen förrän dess den blir medlem i föreningen, vid teckning av upplåtelseavtalet. Mot bakgrund av denna associationskonstruktion menar jag förhandstecknaren vara i en jämförbart sårbar ställning med en konsument på andra marknader.

¹⁰³ Se till exempel SOU 2017:31 s. 81.

6 Slutsats

I uppsatsen har förutsättningarna för förhandstecknarens frånträdesrätt efter 2023 års lagändringar i bostadsrättslagstiftningen kartlagts. Denna kartläggning har vidare använts för att analysera omvärderingen av förhandstecknarens skyddsvärde. Förhandstecknarens skyddsvärde har jämförts med skyddsvärdet för konsumenter på andra marknader.

Med 2023 års lagändring har de skyddande reglerna för förhandstecknare utvidgats. Dels genom att den informativa bördan för föreningen har ökat, dels genom en utvidgning av förhandstecknarens materiella rättigheter. Ökningen av de materiella förutsättningarna för förhandstecknarens frånträdesrätt har åtgärdat flera tidigare observerade svagheter med regleringen, såsom införandet av ett längst tidsintervall för den beräknade tiden för upplåtelse.

Förhandstecknaren är inte i alla aspekter jämförbar med en konsument på andra marknader men dess svaga ställning under förhandsavtalets fortlöpande i relation till förhandstecknarens privatekonomiska riskexponering motiverar skyddande lagstiftning. Förhandstecknarens svaga ställning är i stort ett resultat av att förening inte har någon associationsrättslig lojalitetsplikt gentemot förhandstecknaren. Detta har inte åtgärdats med lagändringen.

För att förhandstecknarens skyddsvärde ska vara proportionerligt taget tillvara på i lagstiftningen menar jag att förhandstecknaren bör erhålla större möjligheter att föra sin talan gentemot bostadsutvecklaren. Min föreslagna lösning är att den byggande styrelsens personliga skadeståndsskyldighet utvidgas till att omfatta de skador förhandstecknaren erhåller till följd av föreningens avtalsbrott, likt utformningen i KKöpl.

Då bostadspolitiken är känslig och det är av stor vikt att inte sätta käppar i hjulen för nybyggnationen är detta inte en förändring jag förväntar mig att se under den närmast överskådliga framtiden.

Källförteckning

Offentligt tryck

Statens offentliga utredningar

SOU 1969:4	<i>Bostadsrätt.</i>
SOU 1988:14	<i>Översyn av bostadsrättslagen med mera.</i>
SOU 2000:02	<i>Olika bostadsrättsfrågor.</i>
SOU 2017:31	<i>Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.</i>

Propositioner

Prop. 1930:65	<i>Med förslag till lag om bostadsrättsföreningar med mera.</i>
Prop. 1968:161	<i>Med förslag till ny lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt med mera.</i>
Prop. 1971:12	<i>Med förslag till ny bostadsrättslag med mera.</i>
Prop. 1990/91:92	<i>Med förslag till ny bostadsrättslag med mera.</i>
Prop. 2002/03:12	<i>Olika bostadsrättsfrågor.</i>
Prop. 2021/22: 171	<i>Tryggare bostadsrätt.</i>

Övrigt offentligt tryck

Direktiv 2015:97	<i>Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.</i>
Riksrevisionen 2020:3	<i>Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter.</i>

Rättsfall

NJA 2013 s. 117.

Otryckta källor

Kuttenkeuler, Anne, Konsumentköplag (2022:260) 3 kap 1 §, Karnov (JUNO) (besökt 2023-05-15).

Flodin, Jonny, Bostadsrättslag (1991:614) 5 kap 11 §, Karnov (JUNO) (besökt 2023-04-16).

Litteratur

Bergström, Claes och Samuelsson, Per, *Aktiebolagets grundproblem*, 6:e upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2021.

Bengtsson, Bertil, SvJT, *SOU som rättskälla*, 2011 s. 777–785.

Julius, Håkan, Monukka Jori och Baheru, Haymanot, *Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden*, Jure AB, Stockholm, 2019.

Lundén, Björn och Bokelund Svensson, Ulf, *Bostadsrättsföreningar - Juridisk skatt och ekonomi för föreningen*, 20:e upplagan, Björn Lundén Information, Näsviken, 2023.

Nilsson Hjorth, Bob och Uggla, Ingrid, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, Juno, 6:e version, Norstedts Juridik, 2023.

Nääv, Maria och Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*, 2:a upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2018.

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