

Förhandsavtal vid upplåtelse av bostadsrätt

Förvärvarens möjligheter att frånträda ett för-
handsavtal på grund av en väsentlig höjning

Hanna Henningsworth

Affärsjuridisk kandidatuppsats

(HARH13)

15 högskolepoäng

VT 2026

Sammanfattning

Frånträdande av förhandsavtal vid förvärv av nyproducerad bostadsrätt har blivit en aktuell rättsfråga till följd av ökade kostnader för bostadsmarknaden. Förhandstecknare har låtit meddelas höjningar av årsavgiften avseende deras framtida bostadsrätt. Bostadsrättslagen innehåller särskilda regler för när det är möjligt att frånträda ett förhandsavtal och reglerar just frånträdande med väsentlig höjning av avgift som grund.

Vad som emellertid är att anse som väsentlig höjning är däremot inte definierat i lagen och har lämnats till rättstillämpningen att bedöma.

Domstolar har nyligen genomgående gjort bedömningen att även om en höjning av årsavgiften uppemot 50 procent sker, är höjningen ändå inte att betrakta som väsentlig. Det som istället väger tyngre i bedömningen är vilken information som presenterats för förhandstecknaren i förhandsavtalet genom bland annat kostnadskalkylen.

Uppgifterna i kostnadskalkylen är däremot preliminära och kan komma att avvika från den ekonomiska plan som upprättas när tillfället för upplåtelsen börjar närma sig.

Vid bedömningen av om ett frånträde kan ske behöver det ske helhetsbedömningar i varje enskilt fall. Förhandstecknaren besitter ett konsumentliknande skydd, men får ändå förutsättas ha tagit del av tillräcklig information vid tecknandet av förhandsavtalet.

Ämnesord: Förhandsavtal, bostadsrätt, bostadsrättsförening, väsentlig avgiftshöjning, frånträdande, avtalsrätt

Abstract

Withdrawal from advance agreements concerning newly built tenant-owned apartments has become an increasingly relevant legal issue due to rising costs within the housing market. Advance purchasers have, in several cases, been notified of substantial increases in the annual fees for their future apartments. The Swedish Tenant-Ownership Act contains specific provisions regulating when withdrawal from an advance agreement may occur, including situations involving significant increases in annual fees.

However, the legislation does not define what constitutes a “significant” increase, leaving the assessment to judicial practice. Recent case law has demonstrated a restrictive approach, where even increases of up to 50 percent have not necessarily been considered sufficiently significant to justify withdrawal. Instead, considerable weight has been attached to the information provided to the purchaser at the time the agreement was concluded, particularly through the cost calculation.

At the same time, the information contained in the cost calculation is preliminary by nature and may differ from the financial plan established closer to the commencement of the tenancy. Consequently, the assessment of whether withdrawal is justified requires an overall evaluation of the circumstances in each individual case.

Although advance purchasers are afforded consumer-like protection under the legislation, it is generally presumed that they have received and understood sufficient information when entering into the advance agreement.

Keywords: Advance agreement, Tenant-ownership apartment, Tenant-owners’ association, Significant increase in annual fees, Withdrawal, Contract law

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Abstract	3
Förkortningar	6
1 Inledning.....	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställningar	8
1.3 Metod och material	9
1.4 Disposition	9
2 Upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt	11
2.1 Allmänt	11
2.2 Bostadsrättsföreningen	12
2.3 Bostadsutvecklaren	14
3 Förhandsavtalet	15
3.1 Allmänt	15
3.2 Innehåll och giltighet	16
3.3 Kostnads kalkyl.....	18
4 Möjlighet att frånträda förhandsavtal enligt BRL.....	20
4.1 Allmänt	20
4.2 Frånträdande av förhandsavtal	20
4.3 Väsentlig höjning.....	21
5 Väsentlighetsrekvisitet	24
5.1 NJA 2020 s. 951	24
5.2 RH 2013:9.....	25
5.3 Hovrätten över Skåne och Blekinge T 1121–25	25
5.4 Värmlands Tingsrätt T 4606–23 och T 5515–23	26
6 Frånträdande av förhandsavtalet enligt allmänna regler	28

6.1	Allmänt	28
6.2	Frånträdande enligt 36 § avtalslagen	29
6.3	Förutsättningsläran	31
7	Slutsatser och diskussion	33
7.1	Slutsatser	33
7.2	Diskussion.....	36
	Källförteckning.....	41

Förkortningar

AvtL	Avtalslagen (1915:218)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
f	Följande sida
ff.	Följande sidor
HD	Högsta domstolen
Jfr	Jämför
Prop.	Proposition
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

De senaste åren har präglats av världshändelser som har satt sina spår i svensk ekonomi. Geopolitiska konflikter och en pandemi har bidragit till kostnads- och ränteökningar, vilka har karakteriserat den svenska ekonomin. Samtidigt har bostadsmarknaden varit i expensionsfas med många nyproducerade bostadsrätter som tillkommit. Produktionen av nya bostadsrätter är oftast inte bara kostsam utan även belånad, vilket gör finansieringen av produktionen känslig för kostnads- och räntehöjningar.¹

Vid nyproduktion av bostadsrätter ingås i första hand ett förhandsavtal, ofta i ett tidigt skede. Ett förhandsavtal upprättas mellan en bostadsrättsförening, tillika säljare, och förvärvare dels för att fastställa villkoren för upplåtelsen och formalisera förvärvet av bostadsrätten, dels för att säkra finansieringen av projektet.² Dessförinnan har bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk kalkyl som ska biläggas förhandsavtalet. Den ekonomiska kalkylen ligger i sin tur till grund för de avgifter som en förhandstecknare åtar sig betala för bostadsrätten.³

Emellertid har den reella kostnaden avvikit från den ekonomiska kalkylen som legat till grund för försäljningen, till följd av kostnads- och ränteökningar. Detta har inneburit att de nybildade bostadsrättsföreningarna behövt göra ändringar i den ekonomiska kalkylen för att finansiera produktionen av bostadsrätterna. Som lösning på problemet har föreningarna många gånger valt att höja årsavgifterna och upplysa köparna om detta. Årsavgiften betalas i sin tur månadsvis till föreningen efter upplåtelse. Avgiftshöjningens storlek har varierat från förening till förening, men har i vissa fall uppgått till 50 procent av den ursprungliga avgiften.⁴

På grund av avgiftsökningen har betalningsförmågan hos förhandstecknare i flera fall försvårats eftersom ökningen i praktiken inneburit en ökad utgift för denne – i vissa fall med flera tusen kronor i månaden. För många förhandstecknare har denna

¹ Boverkets byggprognos från december 2024.

² Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 5 kap, 122, Karnov (JUNO).

³ Se Bokelund Svensson, Bostadsrättsföreningar: juridik, skatt och ekonomi för föreningen (2026, JUNO) s. 48-49.

⁴ Jfr exempelvis Hovrätten över Skåne och Blekinge, mål nr. T 1121-25 och Värmlands Tingsrätt mål nr. T 4606-23.

ökning varit så pass väsentlig att de behövt undersöka möjligheten att frånträda förhandsavtalet.

Bostadsrättslagen (1991:614) reglerar frågan om frånträdande av förhandsavtal i 5 kap. 13 § och ger förhandstecknare rätt att i vissa fall frånträda ett förhandsavtal, däribland om det har skett en väsentlig höjning av avgiften. Vad som utgör en väsentlig höjning är emellertid inte definierat i lagstiftningen. Lagstiftaren har i stället valt att låta rättstillämpningen avgöra när en avgiftshöjning ska anses vara av väsentlig karaktär.

När bostadsrättsföreningarna höjer avgifterna på detta sätt lägger de över de ökade kostnaderna för produktionen på förhandstecknaren. Det innebär att föreningarna låter risken med kostnadsökningar falla på förhandstecknarna. I förarbetena⁵ till nämnda bestämmelse anges dock att risken för kostnads- och ränteökningar inte helt ska falla på den som tecknat ett förhandsavtal.

Som ovan nämnt har det i vissa fall skett en ökning av avgiften med upp emot 50 procent. Detta har aktualiserats i en nyligen meddelad dom från Hovrätten över Skåne och Blekinge⁶ där rätten menar att en sådan ökning inte är att anse som väsentlig. Frågan om vad som utgör en väsentlig höjning av avgiften har även prövats i underrättspraxis.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att utreda och analysera förhandstecknares möjligheter att frånträda ett förhandsavtal vid förvärv av nyproducerad bostadsrätt enligt gällande rätt. Uppsatsen syftar även till att undersöka hur rekvisitet väsentlig höjning ska tolkas samt i vilken utsträckning allmänna avtalsrättsliga principer kan aktualiseras vid frånträdande av förhandsavtal.

För att uppnå syftet ämnar jag att besvara följande frågeställningar:

1. Under vilka förutsättningar kan frånträdande av ett förhandsavtal om bostadsrätt ske enligt gällande rätt?
2. Hur ska rekvisitet väsentlig höjning tolkas vid frånträdande av förhandsavtal?

⁵ Prop. 1990/91:92 s. 92-93.

⁶ Hovrätten över Skåne och Blekinge, mål nr T 1121-25.

3. Under vilka förutsättningar kan frånträdande av förhandsavtal ske med stöd av den allmänna avtalsrätten?

1.3 Metod och material

Syftet med uppsatsen är att redogöra för gällande rätt och därför har jag valt att i huvudsak tillämpa en rättsdogmatisk metod vid upprättandet av denna uppsats.⁷ Rättsdogmatisk metod används för att tolka och tillämpa lagar med stöd av rättskällorna. Enligt rättskällevärdeläran ska rättskällor användas i fallande ordning med början i lagstiftning och därefter förarbeten, praxis och doktrin. Metoden innebär bland annat att jag avser att identifiera relevanta rättsregler och tolka dessa för att söka dra slutsatser om rättsläget.⁸ Rättskällor som jag har använt mig av har bestått av rättspraxis, förarbeten, lagtext och doktrin. Då det finns begränsat med vägledande praxis på området har jag även beaktat avgöranden från hovrätt och tingsrätt. Dessa avgöranden har ett lägre rättskällevärde och saknar prejudicerande verkan, men kan ändå ge viss vägledning gällande rättstillämpningen.

Eftersom befintlig praxis är vag i fråga om innebörden av begreppet väsentlig höjning i BRL har jag valt att analogivis undersöka praxis i likvärdiga sammanhang och hur begreppet bedöms och tolkas inom förmögenhetsrätten.

För att bringa klarhet rörande rättsläget kring tillämpningen av förutsättningsläran och generalklausulen i 36 § avtalslagen (1915:218) har jag använt mig av praxis och doktrin.

I syfte att beskriva problembilden har jag även använt källor som visserligen inte är rättskällor, men som är av relevans för arbetet. Det rör sig i huvudsak om myndighetspublikationer.

1.4 Disposition

I uppsatsens inledande kapitel beskrivs bakgrunden till problematiken kring frånträdande av förhandsavtal i fråga om nyproducerade bostadsrätter. Därutöver presenteras uppsatsens syfte, frågeställningar och metod.

⁷ Lehrberg, Praktisk juridisk metod, s. 26 f.

⁸ Nääv m.fl., Rättsdogmatisk metod, s. 10.

Kapitel 2 beskriver förfarandet vid upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter, hur en bostadsrättsförening fungerat samt vilken roll bostadsutvecklaren har i relation till bostadsrättsföreningen.

Kapitel 3 ger en genomgång av förhandsavtalet, dess funktion, innehåll och syfte.

Kapitel 4 förklarar gällande rätt i frågan om möjligheterna att frånträda förhandsavtalet enligt bostadsrättslagen. Här ges en genomgående presentation av väsentlig höjning som frånträdesgrund.

Kapitel 5 tar sikte på att redogöra för olika bedömningar av väsentlighetsrekvisitet. Detta görs genom praxis från olika instanser, både i rättsfrågor som denna uppsats behandlar och andra förmögenhetsrättsliga fall.

Kapitel 6 avser redogöra för avtalsrättsliga möjligheter att frånträda förhandsavtalet, jämkning och ogiltighet i de fall ett förhandsavtal inte skulle kunna frånträdas enligt bostadsrättslagen.

I uppsatsens avslutande kapitel besvaras frågeställningarna. Det genomförs också en diskussion samt egna reflektioner.

2 Upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt

2.1 Allmänt

Upplåtelse av bostadsrätt är ett vanligt förekommande sätt för fysiska personer att förvärva en bostad. Denna upplåtelseform har länge nyttjats, men har på senare tid blivit alltmer aktuell i samband med att bygget av bostadsrätter expanderat.⁹ I följande kapitel avser jag att ge läsaren en grundläggande uppfattning om bostadsrätter och bostadsrättsföreningar vid förvärv av bostadsrätt. Detta görs genom en genomgång av bostadsrättslagens uppkomst och syfte samt bostadsrätt som upplåtelseform.

Bostadsrättslagen är den lag som idag i huvudsak reglerar upplåtelse av bostadsrätter. I sammanhanget bör noteras att det finns olika typer av upplåtelseform, exempelvis bostadsrätt, hyresrätt, arrende och liknande. Upplåtelseformen avgör på vilket eller vilka sätt en bostadslägenhet, en lokal eller en fastighet får användas och på vilka villkor.¹⁰

När en bostadsrätt upplåts ger bostadsrättsföreningen enligt 1 kap. 4 § första stycket BRL rätt till förvärvaren av upplåtelsen att använda bostadsrätten som bostad eller lokal utan tidsbegränsning. En bostadsrätt kan både upplåtas och överlåtas, men upplåtelse sker i regel endast en gång då det rör sig om en ny bostadsrättsförening. Överlåtelse av bostadsrätt sker i sin tur när bostadsrättsinnehavaren exempelvis ska sälja sin bostadsrätt. Den dagen då bostadsrättsinnehavaren ska sälja sin bostadsrätt upprättas i stället ett överlåtelseavtal mellan säljare och köpare. Säljaren överlåter då sin nyttjanderätt till köparen mot ett vederlag.¹¹

Bostadsrätt utgör en särskild upplåtelseform av bostad eller lokal där bostadsrättsinnehavaren äger rätten att nyttja en specifik yta inom en fastighet, även benämnt som nyttjanderätt, 1 kap 3 § första stycket BRL. När en bostadsrätt förvärvas upplåts således inte den faktiska bostaden, utan endast rätten att nyttja en specifik bostad. Med en sådan nyttjanderätt följer såväl rättigheter som skyldigheter. Fastigheten, innehållande bostaden, ägs istället av en bostadsrättsförening.¹² Utöver

⁹ Boverkets byggprognos december 2025.

¹⁰ Se exempelvis 7 kap. 1 § jordabalken.

¹¹ Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 1 kap. 4 §, 12-13, Karnov (JUNO).

¹² Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 1 kap 1 §, 2, Karnov (JUNO).

nyttjanderätten innefattar bostadsrätten även en andelsrätt i föreningen. Förenklat uttryckt består nyttjandet av att faktiskt använda lägenheten och andelsrätten ger inflytande över de beslut som fattas i bostadsrättsföreningen.¹³

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om bostadsrättsföreningar, bostadsrätter, bostadsrättsinnehavare, upplåtelse av bostadsrätt samt förhållandet mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen. Nuvarande bostadsrättslag trädde i kraft år 1991 och har sitt ursprung i lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningar har dock funnits i Sverige sedan början av 1870-talet¹⁴, men reglerades före år 1930 tillsammans med ekonomiska föreningar i lagen (1895:66) om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet och lagen (1911:55) om ekonomiska föreningar. Den dåvarande lagen om ekonomiska föreningar ansågs vara otillräcklig avseende reglering rörande uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag. Justitiedepartementet lade därför fram ett förslag på speciallagstiftning beträffande bostadsrättsföreningar den 4 januari år 1929.¹⁵ Syftet med bostadsrättslagen var att tydligare definiera bland annat bostadsrättsinnehavarens rättigheter.

Nuvarande bostadsrättslag har till stor del grundats på samma utredning som den föregående, 1971 års bostadsrättslag.¹⁶ De huvudsakliga målen var att modernisera lagstiftningen både språkligt och redaktionellt samt att införa flera viktiga sakliga ändringar för att förbättra och anpassa reglerna efter aktuella behov och förhållanden. Sedan nuvarande bostadsrättslag trädde i kraft har flertalet ändringar genomförts. Bland annat tillkom en ändring år 2022 genom SFS 2022:1026. Ändringen syftade till att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt.¹⁷ Ändringarna trädde i kraft den 1 januari 2023 respektive den 1 januari 2024.

2.2 Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening, förkortat *brf*, är enligt 1 kap. 1 § BRL en typ av ekonomisk förening som äger fastigheter med uppdrag att upplåta boende med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Av samma lagrum framgår att en bostadsrättsförening ska vara registrerad hos Bolagsverket.

¹³ Ugglå, Bostadsrätter – Förhandsavtalen och dess konsekvenser, s. 14.

¹⁴ Prop. 1930:65, s. 20.

¹⁵ Prop. 1930:65, s. 19.

¹⁶ Se prop. 1971:12.

¹⁷ Prop. 2021/22:171, s. 26.

Bostadsrättsföreningar har som uppgift att förvalta föreningens fastighet/er och ekonomi samt tillgodose medlemmarnas intressen. För att kunna bilda en bostadsrättsförening och/eller upprätthålla en aktiv verksamhet i en bostadsrättsförening krävs att föreningen uppfyller vissa kriterier. Exempelvis behöver bostadsrättsföreningen enligt 1 kap. 2 § första stycket BRL ha minst tre medlemmar samt enligt 7 kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ha en styrelse om minst tre personer som företräder medlemmarna. Därutöver behöver bostadsrättsföreningen, enligt 1 kap 5 § första stycket BRL inneha minst tre lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Andra viktiga krav för att bedriva en bostadsrättsförening är enligt 3 kap. 5 § BRL att föreningen ska ha en registrerad ekonomisk plan. Eftersom bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening är även lagen om ekonomiska föreningar aktuell och en bostadsrättsförening är därför skyldig att följa de tvingande bestämmelserna i denna lag. Detta innebär bland annat att bostadsrättsföreningen enligt 6 kap. 9 § samma lag årligen ska redogöra för den ekonomiska årsredovisningen samt revisionsberättelsen för sina medlemmar.

För att kunna förvärva en bostadsrätt krävs i första hand att förhandstecknaren eller köparen antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Kraven för att bli godkänd som medlem ska enligt 2 kap. 1 § BRL finnas i föreningens stadgar. Det finns även bestämmelser om medlemskap i 2 kap. BRL. Bostadsrättsföreningen får exempelvis enligt 2 kap. 2 § BRL inte villkora medlemskap i föreningen baserat på exempelvis var den sökande medlemmen har sitt medborgarskap eller minimikrav på hur mycket den sökande medlemmen ska ha som inkomst.

Med medlemskapet följer vissa skyldigheter för medlemmen/bostadsrättsinnehavaren. Exempelvis har en bostadsrättsinnehavare enligt 7 kap. 12 § första stycket BRL ansvar för att hålla bostaden i gott skick, och i 7 kap. 14 § första stycket BRL anges att månadsavgiften som bostadsrättsföreningen bestämt ska betalas in. Avviker bostadsrättsinnehavaren från sina skyldigheter, exempelvis genom att inte betala årsavgiften kan bostadsrättsföreningen enligt 7 kap. 18 § 1 a BRL säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning då nyttjanderätten av bostaden anses vara förverkad. Å andra sidan har bostadsrättsinnehavaren vissa rättigheter i föreningen. Utöver nyttjanderätten har innehavaren exempelvis enligt 6 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar även rätt att delta i beslut vid årsstämman rörande föreningens angelägenheter.

Med avgift i 7 kap. 14 § första stycket åsyftas den årsavgift som en bostadsrättsinnehavare och medlem i bostadsrättsförening har att betala. Årsavgiften betalas brukligt månadsvis till bostadsrättsföreningen. Avgiften ska användas för att täcka olika kostnader som föreningen har i dess förvaltning och underhåll av fastigheten, däribland eventuella lån som tagits för att kunna finansiera bygget av fastigheten som bostadsrättsföreningen tar över från bostadsutvecklingsbolaget.¹⁸

2.3 Bostadsutvecklaren

Bostadsutvecklare är specialiserade på bland annat planering och byggnation av fastigheter för bostadsändamål och verkar idag frekvent i nyproduktion av bostadsrätter. Bostadsutvecklaren sköter processen från projektstart till försäljning av färdig bostad och en del av processen är att starta upp en bostadsrättsförening för att kunna upplåta bostäderna med bostadsrätt. Det är bostadsutvecklaren som tillsätter en interimsstyrelse och bildar en bostadsrättsförening.¹⁹ Interimsstyrelsen utses av bostadsutvecklaren och består vanligen av personer med anknytning till bostadsutvecklaren, eftersom det inte finns några boende medlemmar i föreningen i ett så tidigt skede.²⁰ Interimsstyrelsen består i huvudsak därmed av personer som företräder såväl bostadsutvecklingsbolagets som bostadsföreningens intressen.²¹ Ledamöterna i en interimsstyrelse kan därför komma att hamna i en intressekonflikt, då de å ena sidan har att tillvarata bostadsutvecklingsbolagets intresse medan de, å andra sidan, har att tillvarata bostadsrättsföreningens intressen. Framtida medlemmar i föreningen betraktas inte som medlemmar förrän deras medlemskap har godkänts. Förhandstecknarna kan därför inte påverka styrelsens beslut under detta tidiga skede. Detta innebär att även om ett förhandsavtal tecknas och förhandstecknaren är bunden av förvärvet kan han eller hon inte påverka styrelsens beslut förrän vederbörande formellt har blivit antagen som medlem i föreningen.²²

18 Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 7 kap 14 §, 304, Karnov (JUNO).

19 Sveriges Riksbank, "Bostadsutvecklare – hur fungerar affärsmodellen och intäktsredovisningen?"

20 Se Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 42-43.

21 Se exempelvis NJA 2013 s. 117, punkt 12.

22 Se exempelvis NJA 2013 s. 117, punkt 16.

3 Förhandsavtalet

3.1 Allmänt

Ett förhandsavtal avseende upplåtelse av bostadsrätt är ett slags föravtal och regleras i bostadsrättslagens femte kapitel. I följande kapitel avser jag att ge läsaren en genomgående uppfattning om förhandsavtal vid förvärv av bostadsrätter. Genomgången innefattar även hur sådana förhandsavtal uppkommer, deras syfte och innebörd.

Förhandsavtalet upprättas mellan bostadsrättsförening och fysisk eller juridisk person och innehåller enligt 5 kap. 1 § BRL en avsiktsförklaring med skyldighet för å ena sidan bostadsrättsföreningen att upplåta en specifik bostad med bostadsrätt åt förhandstecknaren samt, å andra sidan, förhandstecknarens skyldighet att förvärva bostadsrätten. Förhandsavtal tecknas innan dess att bostadsrättsföreningen upplåter en nyproducerad bostadsrätt. Syftet med förhandsavtalet är att fastställa villkoren för upplåtelsen och formalisera förvärvet av bostadsrätten.²³

Enligt 9 § i den äldre bostadsrättslagen från år 1971 var det förbjudet för bostadsrättsföreningar att träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätter med boende som ändamål. Enligt den dåvarande propositionen²⁴ var förhandsavtal förbjudna för bostadslägenheter, men tillåtna för lokaler på grund av att de ekonomiska och praktiska riskerna bedömdes vara mindre för lokaler. Lokaler hyrdes ofta av företag eller organisationer med större ekonomiska resurser och stabilitet, vilket minskade risken för ekonomisk skada vid eventuella problem med upplåtelsen. För bostadslägenheter ansågs däremot de enskilda förvärvarna vara mer ekonomiskt sårbara och förhandsavtal kunde innebära stora ekonomiska risker om bostadsprojekten inte fullföljdes som planerat.²⁵

Tecknande av förhandsavtal har blivit alltmer aktuellt mot bakgrund av högre efterfrågan på bostadsrätter samt en ökad produktion av nya bostadsrätter. Med anledning av detta ansågs ett förbud mot förhandsavtal för bostadsrätter som bostad inte längre vara ändamålsenligt.²⁶ Därmed upprättades ett system för förhandsavtal i den

²³ Se prop. 1990/91:92 s. 181-182.

²⁴ Se prop. 1971:12, s. 80 ff.

²⁵ Prop. 1990/91:92. 83-84.

²⁶ Prop. 1990/91:92, s. 54.

nuvarande bostadsrättslagen. Syftet var, utöver anpassningen till utvecklingen på bostadsmarknaden, att bostadsrättsföreningen ska ha möjlighet att ta emot ett förskott på betalning av bostadsrätten. Ändringen syftade även till att bostadssökande under produktionen av bostadsrätten ska kunna påverka utformningen av bostaden genom så kallade tillval. Vidare gjordes det även möjligt för ingående av förhandsavtal för hyresgäster då ombildning sker från hyresrätt till bostadsrätt.²⁷

3.2 Innehåll och giltighet

5 kap 13 § BRL förutsätter dock att förhandavtalet är giltigt. För att förhandsavtalet ska betraktas som giltigt finns ytterligare krav. Det kanske viktigaste kravet för avtalets giltighet är kraven på hur förhandsavtalet ska vara utformat och vilket innehåll det ska ha. Bostadsrättslagens 5 kap 4 § anger följande formkrav:

- Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna,
- Förhandavtalet ska innehålla parternas namn,
- Uppgifter om den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt,
- Uppgifter om bygglov,
- Beräknad tid för upplåtelsen,
- Beräknade avgifter för bostadsrätten samt det belopp som lämnas i förskott, om sådant förekommer.

Följande lagrum, 5 kap. 5 § BRL, anger vidare att för att avtalet ska betraktas som giltigt krävs att den beräknade tiden för upplåtelsen inte får avse ett tidsintervall om mer än tre månader. Vidare anges i 5 kap. 6 § BRL att de beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet och produktionen av bostadsrätterna. Kalkylen ska även förses med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 § BRL. Intygsgivarna ska enligt 9 § bostadsrättsförordningen vara godkända av Boverket. Enligt 3 kap. 2 § BRL ska det i kalkylen framgå att uppgifterna som lämnas är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att de beräkningar som är gjorts är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

²⁷ Prop 1990/91:92, s. 2.

I samma lagrum anges det att det i intyget även ska framgå vilka huvudsakliga omständigheter som intygsgivarna grundat sin bedömning på och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Kalkylen och intyget ska hållas tillgängliga för förhandstecknaren innan förhandsavtalet ingås.

I praxis har Högsta domstolen uttalat bland annat följande rörande den ekonomiska plan som en styrelse i en bostadsrättsförening har att upprätta. I NJA 2013 s. 117 rör det sig om ett fall där en bostadsrättsförening tecknat förhandsavtal med tilltänkta förvärvare av nyproducerade bostadsrätter. I det fallet kom den ekonomiska planen att skilja sig från den kostnadskalkyl som förhandstecknarna tagit del av.

HD diskuterar i målet särskilt det skydd förhandstecknare bör ha eftersom ett förvärv av en bostadsrätt innebär ett stort ekonomiskt åtagande. Särskilt även eftersom förhandstecknarna i ett väldigt tidigt skede av projektet binder sig för framtida upplåtelse av bostadsrätten. Vidare anger HD att interimsstyrelsen som tillsätts i en nybildad bostadsrättsförening måste ta hänsyn till framtida medlemmars intressen. Den framtida medlemmen, tillika förhandstecknaren, ska få ett så korrekt och tillförlitligt underlag som möjligt vid ingåendet av förhandsavtalet. I det skiljaktiga yttrandet till NJA 2013 s. 117 framhåller justitierådet Edlund att de konsumentskyddshänsyn som ligger till grund för bostadsrättslagstiftningen talar för att även förhandstecknares intressen bör beaktas. Tanken är alltså att förvärvaren ska kunna tillförlita sig på den ekonomiska information som lämnats.

Utöver reglerade frånträdesmöjligheter i ett förhandsavtal, kan man därmed frånga sina skyldigheter att förvärva bostadsrätten om förhandsavtalet anses vara ogiltigt enligt 5 kap. 7 § BRL. 5 kap. 7 § BRL anger att ett förhandsavtal som ingås i strid med 5 kap. 4-6 §§ BRL är ogiltigt. Alla krav i 4-6 §§ måste vara uppfyllda för att ogiltighet inte ska inträda. Ogiltighet medför rätt till bland annat återbetalning av förskott.²⁸

Vidare anger 5 kap. 7 § BRL även att förhandsavtal inte är bindande för förhandstecknare om avtalet ingås utan att 5 kap. 2-3 §§ BRL följs. Har förhandsavtalet ingåtts i strid med 2 och 3 §§ är avtalet inte ogiltigt. Föreningen är ändå bunden av avtalet och har inte någon rätt att säga upp det. Däremot är avtalet inte bindande för förhandstecknaren. Vid en sådan bedömning är informationen som har tillhandahållits vid tidpunkten för avtalets ingående utgångspunkten för bedömningen. Det framgår däremot av förarbetena att avsaknaden av information om en viss risk i sig, även

28 Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 5 kap. 7 §, 153, Karnov (JUNO).

om den senare skulle komma att realiseras, inte innebär att förhandstecknaren automatiskt blir obunden av avtalet.²⁹

Ett annat fall då förhandstecknaren får möjlighet att frångå sina avtalade förpliktelser är om förhandstecknaren inte kan beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta villkoras oftast av förhandsavtalet där det framgår att förhandsavtalet upphör att gälla och det eventuellt betalda förskottet återbetalas till förhandstecknaren om föreningens styrelse inte kan bevilja medlemskap till förhandstecknaren, se bland annat 1 kap. 3 § och 2 kap. 9 § BRL.

3.3 Kostnadskalkyl

I samband med tecknandet av förhandsavtalet ska bostadsrättsföreningen enligt 5 kap 6 § BRL ha upprättat en kostnadskalkyl, vilken ska ge förhandstecknaren en uppfattning om hur produktionen av bostadsrätten finansieras, hur mycket bostadsrätten kostar att producera och plan för vidare finansiering av bostadsrättsföreningen. Uppgifterna om finansieringen i kostnadskalkylen är preliminära och kan komma att ändras, men innehåller samtidigt centrala uppgifter som ligger till grund för förhandstecknarens ekonomiska beslut.³⁰

Kostnadskalkylen bör även i stor utsträckning också kunna ligga till grund för den ekonomiska planen, vilken ska göras tillgänglig för förhandstecknaren när det är dags att teckna upplåtelseavtalet.³¹ Vidare anges i samma proposition att även om det kan bli en fråga om att justera uppgifterna i kostnadskalkylen inför registreringen av den ekonomiska planen, bör ändå huvudmålet vara att bostadssökande normalt inte bör förvänta sig några väsentliga förändringar av de uppgifter som de har att utgå från när de förbinder sig till ett framtida förvärv av bostadsrätt.³² Närmare bestämmelser om kostnadskalkylen finns i bostadsrättsförordningen (1991:630) och föreskrifter som har meddelats av Boverket.³³ Av 8 § bostadsrättsförordningen framgår bl.a. att kostnadskalkylen ska innehålla en s.k. känslighetsanalys.

Känslighetsanalysen ska enligt 4 a § bostadsrättsförordningen utgöra en ekonomisk prognos över bland annat kapitalkostnader, driftkostnader och underhållskostnader.

29 Se prop. 2021/22:171 s. 95 samt Flodin, Bostadsrättslag (1991:614), hap. 7 §, 154, Karnov (JUNO).

30 Prop. 1990/91:92, s. 87.

31 Prop. 1990/91:92, s. 86-87.

32 Prop. 1990/91:92, s. 87-88.

33 Se bl.a. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning, BFS 2025:2 – 5 kap. Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar, 1 §.

Uppgifterna i prognosen ska avse de sex första verksamhetsåren, samt enligt bostadsrättslagens senare ändring SFS 2023:646 även det tionde och tjugonde verksamhetsåret. I känslighetsanalysen ska även framgå på vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på. Därtill ska den enligt 4 b § bostadsrättsförordningen avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer för de sex första verksamhetsåren, samt det tionde och det tjugonde.

4 Möjlighet att frånträda förhandsavtal enligt BRL

4.1 Allmänt

Möjligheten att frånträda från förhandsavtal vid nyproducerad bostadsrätt regleras i bostadsrättslagens femte kapitel. Lagen ger uttryck för dels fyra grunder att frånträda förhandsavtalet på, dels krav på förhandsavtalets giltighet, som i sin tur kan ge rätt för förhandstecknare att frånträda det tecknade förhandsavtalet. Följande kapitel avser att redogöra för frånträdesmöjligheterna som uttryckligen finns i bostadsrättslagen. Kapitlet ger vidare en djupare redogörelse för en av frånträdesmöjligheterna som avser just väsentlig höjning av avgift.

4.2 Frånträdande av förhandsavtal

Det finns fyra grunder att kunna frånträda ett förhandsavtal på enligt 5 kap. 13 § BRL. Av bestämmelsen följer att förhandstecknaren får frånträda avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt, om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida, de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats. Av intresse för detta arbete är framför allt förhandstecknarens rätt att frånträda avtalet i situationer då de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angetts i förhandsavtalet.

Förhandstecknaren har alltså genom uppsägning rätt att frånträda avtalet om upplåtelse av bostadsrätt i flera fall. För att frånträdesmöjligheterna enligt 5 kap. 13 § 3-4 BRL ska vara aktuella är förutsättningen att uppsägning av avtalet sker inom tre månader då förhandstecknaren fått kännedom om den högre avgiften eller avvikelser.

Paragrafens första punkt ger förhandstecknare rätt till frånträde om upplåtelse inte sker senast vid tidpunkten för inflyttning. Punkten gäller inte för de fall då förhandstecknaren är hyresgäst i bostadsrättsföreningen eller då hyresrätt ombildas till bostadsrätt utan tar sikte på nyproduktion. Syftet med bestämmelsen är att

förhandstecknaren ska ha samma insyn och rättigheter som följer med ett medlemskap i föreningen, eftersom beviljande av medlemskap enligt 2 kap. 9 § BRL inte behöver ske förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.³⁴

Paragrafens andra punkt redogör för bostadsrättsföreningens skyldighet att upplåta bostadsrätten till det beräknade tillträdestillfället eller inom skälig tid efter det tillfälle som angivits i förhandsavtalet. Tillträdestillfället kan anges antingen som ett tidsintervall, exempelvis ett kvartal, eller som ett specifikt datum.³⁵ Enligt förarbeten ska ”skälig tid” tolkas relativt restriktivt, men bör ske i nära anslutning till det beräknade tillträdestillfället.³⁶

Paragrafens tredje punkt redogör för möjligheten att frånträda ett förhandsavtal i de fall avgifterna för bostadsrätten är väsentligt högre. Någon definition av hur stor en väsentlig höjning är ges däremot inte varken av förarbeten eller prejudicerande praxis.³⁷ Det är denna punkt som uppsatsen i huvudsak ämnar att behandla och utvecklas därför i följande underrubrik.

Paragrafens fjärde punkt ger förhandstecknaren rätt att frånträda i de fall denne erhåller en bostadsrätt som väsentligen avviker från vad som angetts i förhandsavtalet. Det kan exempelvis gälla lägenhetens storlek eller planlösning. Eftersom förhandsavtal oftast tecknas baserat på beskrivningar och ritningar föreligger en sådan risk för avvikelser.³⁸

Den 1 januari 2024 började vissa ändringar i bostadsrättslagen att gälla. Ändringarna som bland annat innefattade ett nytt femte kapitel med en tydligare reglering av förhandsavtal syftade i huvudsak till att stärka konsumentskyddet i lagen (se prop. 2021/22:171)

4.3 Väsentlig höjning

Som ovan anført ges rätten enligt 5 kap. 13 § 3 BRL att frånträda förhandsavtal med väsentlig höjning av avgifter som grund. Vad som är att betrakta som väsentligt och var gränsen går lämnas emellertid åt rättstillämpningen att avgöra. Något som är av betydelse vid bedömningen av om en avgiftshöjning är väsentlig eller inte är vad

34 Se Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 5 kap. 13 §, 170, Karnov (JUNO).

35 Se Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 109-110.

36 Prop. 1990/91:92 s. 187.

37 Se Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 128.

38 Prop. 2021/22:171 s. 97-98.

bostadsrättsföreningen ursprungligen har informerat om i förhandsavtalet genom kostnadskalkylen och känslighetsanalysen till tilltänkt förvärvare. Orsaken till varför avgiften höjs har emellertid mindre betydelse.³⁹

I förarbetena anges vidare att man inte kan bortse från att tilltänkt förvärvare av nyproduktion som tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag att förlita sig på. Det ger därmed inte föreningen rätt till att låta förhandstecknare helt stå för risken vid kostnadsökningar som överstiger de beräknade avgifterna för bostadsrätten, oavsett om förändringarna sker utanför bostadsrättsföreningens kontroll eller inte.⁴⁰ Denna frånträdesmöjlighet bör istället ses som ett skydd för förhandstecknaren och dess förutsättningar inför det att upplåtelse ska ske.⁴¹

En viss procentsats har dock myntats i tidigare förarbeten. Enligt propositionen föreslog kommittén att årsavgiften till föreningen inte ska få höjas mer än tio procent, i relation till vad kostnadskalkylen vid tecknandet av förhandsavtal har angett. Det föreslagna taket på höjningen skulle däremot inte gälla i de fall höjning sker på grund av omständigheter utanför bostadsrättsföreningens kontroll. Skulle en sådan höjning ske till följd av omständigheter utanför föreningens kontroll skulle således större ökning än tio procent kunna ske. Något som bör noteras här är att förslaget avsåg årsavgiften och inte övriga avgifter som betalas till föreningen.⁴² Kommitténs förslag avvisades däremot med motiveringen att en precisering i frågan inte är möjlig. En anledning till avvisningen var att procentspärren skulle kunna komma att användas på fel sätt, exempelvis genom att höja avgiften trots att det inte är nödvändigt.⁴³ Procentsatsen är endast ett uttalande i förarbetena och inget som gavs vidare utrymme i lagtext. Därför bör man vara restriktiv vid användandet av denna definiering av begreppet.

Det framhålls genomgående i både förarbeten⁴⁴ och doktrin⁴⁵ att bedömningen av om en höjning är att anse som väsentlig eller inte bör ha sin utgångspunkt i förhållandena och omständigheterna i det enskilda fallet. Det blir därför istället en fråga om en mer subjektiv bedömning snarare än en rent objektiv definierad bedömning. Bestämmelsen diskuteras främst utifrån *att* förhandstecknaren ska ha möjlighet att frånträda och inte så mycket om *när*, vilket talar för att bedömningen torde vara

39 Prop. 1990/91:92, s. 187.

40 Prop. 1990/91:92 s. 92-93.

41 Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 149.

42 Prop. 1971:12, s. 42.

43 Prop. 1971:12, s. 49, 84.

44 Se exempelvis prop. 1971:12, s. 84.

45 Se Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 148.

subjektiv. Om en rent objektiv bedömning hade kunnat ligga till grund för frånträdet hade det i praktiken inneburit att samtliga förvärvare i bostadsrättsföreningen hade kunnat frånträda sina förhandsavtal samtidigt.⁴⁶ Emellertid bör det noteras att det även vid en sådan subjektiv bedömning i det enskilda fallet ändå är den väsentliga avgiftshöjningen som är av betydelse. Detta innebär att vid bedömning i det enskilda fallet spelar inte andra faktorer roll, så som ifall förhandstecknarens ekonomi förändrats.⁴⁷

⁴⁶ Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 148-149.

⁴⁷ Rødvei Aagard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt (2024, JUNO) s. 150.

5 Väsentlighetsrekvisitet

5.1 NJA 2020 s. 951

I syfte att närmare förstå hur rekvisitet väsentlig höjning bör tolkas kommer jag i detta kapitel redogöra för väsentlighetsbedömningar i andra likvärdiga rättsliga sammanhang.

Väsentlighetsrekvisitet kan jämföras med den definition som kan hittas i 19 § tredje punkten köplagen, vilken anger att om en vara är i väsentligt sämre skick än vad köpare med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta, ska den anses vara felaktig. När en vara anses vara felaktig har köparen rätt enligt 30 § köplagen att kräva avhjälpande, omleverans, prisavdrag eller häva köpet.

NJA 2020 s. 951 gäller ett köp av bostadsrätt och frågan om en avvikelse i köpet är att bedöma som väsentlig. M.R. förvärvade 2014 en bostadsrättslägenhet i befintligt skick. Efter tillträdet utfördes en besiktning av lägenheten varvid flera brister konstaterades. Besiktningen gjordes mot bakgrund av att lägenheten inte överensstämde med varken det skick som den såg ut att vara i vid den initiala undersökningen före köpet eller objektsbeskrivningen. M.R. valde att väcka talan mot säljaren S.O. med yrkande om i första hand prisavdrag motsvarande kostnaden för avhjälpande av fel i lägenheten och i andra hand skadestånd för mellanskillnaden av bostadsrätten i avtalat och i felaktigt skick i det fall prisavdraget skulle anses vara lägre än det yrkade beloppet.

HD gjorde bedömningen att fel förelåg i bostadsrätten.

HD hänvisar i sina domskäl även till rättsfallet ”Badrummet”, NJA 2019 s. 807, där HD i det fallet menar att utgångspunkten för en väsentlighetsbedömning ska vara förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick. Värdet i bristfälligt skick kan enligt HD beräknas som varans pris minus kostnaderna för att återställa varan till avtalsenligt skick. Skillnaden i bostadsrättens pris och bostadsrättens värde i bristfälligt skick i NJA 2020 s. 951 bedömdes uppgå till cirka 6 procent. HD:s bedömning var att vid en rent kvantativ beräkning ansågs 6 procent uppfylla väsentlighetskriteriet i 19 § första stycket 3 köplagen.

5.2 RH 2013:9

I RH 2013:9 var det fråga om ett hyresnämndsmål avseende tillämpningen i olika hänseenden av bestämmelsen om infasning av nya hyror. Rättsfallet rör tillämpningen av bestämmelsen om infasning av nya hyror enligt 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, särskilt i samband med standardhöjande renoveringar. Hyresnämnden godkände en hyreshöjning för fastighetsbolagets renoverade lägenheter, med en infasning över tre år. Hovrätten fastställde att trappning av hyran skulle ske under tre år och att retroaktiva hyror kunde delbetalas för att minska den ekonomiska belastningen på hyresgästerna. I förevarande fall rörde det sig om en hyreshöjning om 3,3 procent och ansågs inte påtagligt överstiga skälig hyra. Vid bedömningen framhöll Svea hovrätt däremot i sina domskäl att om det skulle handla om en hyreshöjning närmare tio procent, bör det emellertid anses vara en väsentlig höjning.⁴⁸

5.3 Hovrätten över Skåne och Blekinge T 1121–25

I juni 2022 tecknade makarna A ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen avseende en bostadsrättslägenhet. I bostadsrättsföreningens kostnads kalkyl, bilaga till förhandsavtalet, framgick att makarnas bostadsrätt skulle medföra en årsavgift om 68 268 kr, det vill säga 5 689 kr i månaden. Den totala insatsen för bostadsrätten uppgick till 5 995 000 kr, varav 599 500 kr motsvarande 10% av insatsen som betalats i förskott november 2022. I oktober 2023 fick makarna ta del av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan i samband med att tiden för upplåtelsen närmade sig. Som följd av detta meddelades en höjning av årsavgiften med 52,6%, till 104 179 kr per år. I förhandsavtalet stadgades rätten att frånträda förhandsavtalet bland annat på grund av väsentliga avgiftshöjningar, varvid det även framgår att ”avgifterna [...] i viss omfattning [kan] komma att ändras vid upplåtelsen.”. Enligt makarnas uppfattning är höjningen inte att betrakta som ”i viss omfattning” utan att 52,6% utgör en höjning av väsentlig karaktär på ett sådant sätt att rätt till frånträdande föreligger. I november 2023 valde därför makarna att säga upp och frånträda förhandsavtalet.

Motparten, bostadsrättsföreningen, menade på att makarna begått ett avtalsbrott vid frånträdandet och begärde skadestånd. Parterna var inte överens. Makarna valde därför att väcka talan hos tingsrätten.

48 Jfr prop. 2009/10:185 s. 91 ff.

Bostadsrättsföreningen hävdade å andra sidan att förändringar i den ekonomiska kalkylen framgått tydligt samt att makarna har tagit del av risken att ökade räntekostnader och ökad inflation kan komma att leda till en ökning av årsavgiften genom känslighetsanalysen. Bostadsrättsföreningen menade emellertid även att begreppet avgiftshöjning inte ska begränsas till höjning av själva årsavgiften, utan bör ställas i relation till den totala kostnaden av bostadsrätten. Det vill säga att när ökningen i årsavgiften sker från 68 268 kr till 104 179 kr, utgör det endast 1,13% av den totala insatsen för bostadsrätten plus årsavgiften, vilken bostadsrättsföreningen menade också bör ingå i begreppet avgift.

Hovrätten fastställde i januari 2026 tingsrättens dom⁴⁹ i vilken tingsrätten bedömde att till de beräknade avgifterna hör årsavgifter såväl som insatser och eventuell upplåtelseavgift. Alltså bör samtliga avgifter för bostadsrätten enligt tingsrätten beaktas vid väsentlighetsbedömningen i förevarande fall. Makarna har således inte haft rätt att frånträda förhandsavtalet med väsentlig höjning som grund.

5.4 Värmlands Tingsrätt T 4606–23 och T 5515–23

L. L. och L. N. (vidare benämnda som förhandstecknarna) tecknade i december 2021 ett förhandsavtal med en bostadsrättsförening. Likt föregående nämnda hovrättsfall har förhandstecknarna blivit meddelade en årsavgiftshöjning om 46,5%. I förhandsavtalet angavs den preliminära månadsavgiften om 5 306 kr, 63 672 kr per år. När den nya ekonomiska planen registrerades i oktober 2022 ökade därmed månadsavgiften till 7 772 kr, 93 264 kr per år. Bostadsrättsföreningen argumenterade för att avgiftshöjningen skulle ställas i relation till samtliga avgifter för bostadsrätten samt att förhandstecknarna har tagit del av kostnadskalkylen såväl som känslighetsanalysen.

Förhandstecknarna ansåg å andra sidan att bedömningen av huruvida höjningen var väsentlig endast skulle gälla årsavgiften, varför de också valde att säga upp förhandsavtalet. Tingsrättens bedömning var däremot att ökningen inte var att anse som väsentlig.

Något som sticker ut i tingsrättens domskäl är att de menar att det inte bör vara av relevans hur höjningen förhåller sig till den totala avgiften för bostadsrätten. Tolkningen att begreppet avgifter avser samtliga avgifter för bostadsrätten menar de inte strider mot bestämmelsens ordalydelse eller syftet i sig. Däremot framhålls det att

49 Blekinge Tingsrätt mål nr. T 3347-23.

det skulle vara svårt att se att en höjning någonsin skulle kunna bedömas som väsentlig om en sådan höjning av årsavgiften ska ställas i relation till samtliga avgifter för bostadsrätten. Vid en sådan bedömning skulle den procentuella ökningen endast i sällsynta fall kunna bli betydande. Det konsumentskydd som förhandstecknaren är menad att ha enligt bostadsrättslagens senare ändringar riskerar därför att inte uppnås.

Tingsrätten menar i stället att förhandstecknarens betalningsutrymme är det som borde beaktas. Med betalningsutrymme åsyftas den kreditprövning som görs gentemot förhandstecknaren av kreditgivaren. Först när höjningen inte ryms inom förhandstecknarens ekonomiska förutsättningar kan det alltså bli talan om en väsentlig höjning. Tingsrättens mening är att sådana omständigheter ska bedömas i varje enskilt fall för att kunna avgöra om en avgiftshöjning är att anse som väsentlig.

6 Frånträdande av förhandsavtalet enligt allmänna regler

6.1 Allmänt

Eftersom ett förhandsavtal är en typ av avtal är lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL) också tillämplig. Även allmänna avtalsrättsliga principer och regler gäller.⁵⁰ Detta kapitel redogör för frånträdesmöjligheter från avtalet enligt avtalslagen och den allmänna avtalsrätten, mer specifikt genom generalklausulen i 36 § AvtL och förutsättningsläran.

Det ingås dagligen avtal av olika slag. Avtalen kan ingås på olika sätt och är av olika betydelse, exempelvis för att säkerställa något bestående eller åstadkomma en förändring. Avtalslagen omfattar grundläggande principer för att ingå, tolka och ogiltigförklara avtal. Avtal är viktigt för att vardera parter ska uppfylla tilltänkt prestation och även för att reglera vad som händer vid specifika eller oförutsedda händelser, eller när en part inte fullgör den prestation som avtalats.⁵¹

Den svenska avtalsrätten bygger på två avtalsrättsliga principer – avtalsfrihet och avtalsbundenhet. Avtalsfriheten innebär att man som juridisk eller fysisk person själv bestämmer om en ska ingå ett avtal, vem man ska ingå avtalet med, samt vad för villkor avtalet ska innehålla. Eftersom avtalslagen är dispositiv är utgångspunkten att envar ska kunna avtala om andra villkor än de som följer av lagen, likväl som att lagen fungerar som ett komplement när en viss fråga inte regleras av avtalet. När en ingått ett avtal med annan part blir avtalet således rättsligt bindande och parterna omfattas följaktligen av avtalsbundenheten. Avtalsbundenheten innebär att parterna efter ingående av avtal är skyldiga att fullgöra sina avtalslöften.⁵² Det kan dock inte anses som rimligt att kräva en part på att fullgöra sin del av ett avtal under alla omständigheter oavsett vad som senare inträffar.⁵³

I avtalsrätten finns det därför undantag då avtal inte behöver hållas på grund av exempelvis senare inträffade förhållanden. Befogade omständigheter att inte upprätthålla sin avtalade prestation regleras antingen direkt i avtalet genom klausuler,

⁵⁰ Prop. 1990/91:92 s. 91.

⁵¹ Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 17.

⁵² Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 33, 37-38.

⁵³ Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 199.

ogiltighetsgrunderna enligt avtalslagen eller allmänna rättsprinciper eller lagtolkningar.⁵⁴

Vid förvärv av en nyproducerad bostadsrätt ingås två avtal. Dels förhandsavtalet, dels upplåtelseavtalet.

6.2 Frånträdande enligt 36 § avtalslagen

36 § AvtL, även kallad generalklausulen, infördes år 1976 och har kommit att bli en viktig reglering inom avtalsrätten. 36 § utformades som en generell reglering mot oskäligen avtalsvillkor.⁵⁵ Syftet med införandet av 36 § var framför allt för att säkerställa en balans mellan parterna i avtalet och ge parter möjlighet att frånträda avtalsbundenheten.

Ett avtal kan ogiltigförklaras till följd av exempelvis tvång enligt 28–29 §§ AvtL, oriktiga uppgifter enligt 30 § AvtL, ocker enligt 31 § AvtL, förklaringsmisstag enligt 32 § AvtL, etcetera. Den ogiltighetsgrund som dock kan bli aktuell för förevarande fall är tillämpningen av 36 § AvtL.

Enligt 36 § AvtL får avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vidare anges i samma lagrum att om villkoret har sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att detta i övrigt ska gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Om ett avtal är att anses som ogiltigt är utgångspunkten enligt allmänna avtalsrättsliga principer att de olika prestationerna ska återgå. För att kunna avgöra om ett avtalsvillkor är oskäligt eller inte är utgångspunkten att en oskälighetsprövning ska ske.⁵⁶ Vid oskälighetsprövningen ska en sammanvägd bedömning av rekvisiten göras. Villkor ska inte bedömas isolerat utan ställas i relation till övriga avtalsvillkor.⁵⁷

Att jämka innebär i regel att ett avtalsvillkor justeras. En jämkning ska i de fallen det blir aktuellt ske restriktivt och utan större förändringar av avtalet i sig.⁵⁸

54 Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 35.

55 Prop 1975/76:81, s. 30.

56 Prop 1975/76:81, s. 33.

57 SOU 1974:83 s. 158.

58 Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 157.

Senare inträffade förhållanden beskrivs som det fall då det skett en betungande förändring av omständigheterna i förhållande till hur omständigheterna såg ut vid slutandet av avtalet. Förändringarna måste kunna anses utgöra oförutsägbara händelser eller händelser utöver det vanliga. Enligt förarbetena är exempelvis ny lagstiftning, inflation och krig att betrakta som sådana omständigheter.⁵⁹

Vid prövning enligt första stycket i 36 § ska särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller annars intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.⁶⁰ Det finns däremot inget uppställt krav i lagen på att det ska vara en fråga om uppenbart oskäligen avtalsvillkor, i stället ger generalklausulen möjlighet för rättstillämparen att ta hänsyn till det specifika i varje enskilt avtalsförhållande. Eftersom oskälighetsprövningen förekommer i flera olika fall är det svårt att reglera en mer detaljerad formel för hur man ska bedöma det enskilda fallet. Med en mer detaljerad formel vid oskälighetsprövning medföljer även en risk att motverka generalklausulens funktion om tillämpningen blir allt för snäv.⁶¹

Eftersom bedömningen sker med hänsyn till de specifika förhållandena i varje enskilt fall, kan villkor som uppfattas som skäligen i ett avtalsförhållande vara oskäligen i ett annat. Därför kan begreppet oskälighet enligt 36 § avtalslagen ses som ett relationsbegrepp.⁶² Det fastställs att den part i förhållandet som ska skyddas är den part som är konsument eller på annat sätt har en underlägsen ställning. I avtalsförhållandet krävs därför att den part som vid avtalets ingående är uppenbart ekonomiskt eller kunskapsmässigt överlägsen inte ska utnyttja sitt övertag till nackdel för den underlägsna parten i avtalsförhållandet.⁶³ Vidare görs det möjligt att jämka avtalet om de sociala eller ekonomiska förhållandena förändrats på ett sådant sätt att avtalsbalansen rubbas och avtalet blir mycket tyngande för ena parten i avtalsförhållandet.⁶⁴ Värt att tillägga är att ingåendet av ett avtal ofta innebär ett medvetet risktagande. Att en senare händelse inträffar och blir till nackdel för risktagaren innebär inte i sig att ett villkor blir oskäligt.⁶⁵

⁵⁹ Prop. 1975/76:81 s. 128.

⁶⁰ Se Grönfors och Dotevall, Avtalslagen, En kommentar (27-05-2026, JUNO) kommentaren till 36 § under rubriken Skälighetsstandardens funktion.

⁶¹ Jfr t.ex. NJA 2009 N 3.

⁶² Jfr NJA 1989 s. 346.

⁶³ Se Bernitz, Standardavtalsrätt, s. 82 f.

⁶⁴ Se Dotevall, Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal, s. 441 ff.

⁶⁵ Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 223.

6.3 Förutsättningsläran

Förutsättningsläran är en typ av ogiltighetslära som kan betraktas som ett komplement till avtalslagen. Förutsättningsläran har sitt ursprung i äldre rättsfall och doktriner och är inte uttryckt i författning som sådan.⁶⁶ Förutsättningslärans syfte bygger på principer om vad som är rätt och rimligt i avtalsförhållandet.

Förutsättningsläran spelar en betydande roll i svensk avtalsrätt och används för att hantera situationer där grundläggande antaganden för ett avtal visar sig vara felaktiga eller där omständigheterna förändras så markant att det inte längre är rimligt att hålla parterna bundna av avtalet. Den här läran grundar sig på tanken att avtal ska ogiltigförklaras om det vid avtalets ingående förelåg förutsättningar som båda parterna ansåg väsentliga och dessa förutsättningar sedan har förändrats. Ett avtal kan inte jämkas enbart med stöd av förutsättningsläran utan ska istället ogiltigförklaras.⁶⁷

I NJA 1966 s 555 står en part inför ett problem där de grundläggande förutsättningarna för avtalet har förändrats så avsevärt att genomförandet av avtalet enligt de ursprungliga villkoren skulle vara orimligt eller omöjligt. Fallet ger en bild av hur förutsättningsläran kan appliceras för att hantera situationer där omständigheter förändrats så pass att det påverkar avtalets grundförutsättningar. Denna princip används för att bedöma om ett avtal bör kunna upphävas eller modifieras på grund av att de ursprungliga förutsättningarna, under vilka avtalet ingicks, inte längre stämmer.

Förutsättningsläran refereras även till i NJA 1997 s 5. I rättsfallet uppställs tre villkor för att häva eller modifiera avtalet. Förutsättningen skall ha varit "väsentlig" för löftesgivaren, detta skall ha "insetts eller bort inses" av löftesmottagaren, samt "särskilda omständigheter" skall föreligga, som gör det "lämpligt och rimligt" att förutsättningen tilläggs relevans.

För att förutsättningsläran ska vara tillämplig måste den felaktiga eller ändrade förutsättningen ha varit väsentlig för avtalet. Detta innebär att förutsättningen måste ha varit en avgörande faktor för löftesgivarens beslut att ingå avtalet. Vidare bör den ena parten ha insett eller rimligen kunnat inse vikten av den aktuella förutsättningen för den drabbade parten. Detta element kontrollerar om parterna kunde eller

⁶⁶ Lehrberg, Avtalsrättens grundelement, s. 167 f.

⁶⁷ Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 232-233.

borde ha förstått att en specifik förutsättning var kritisk för avtalets ingående. Slutligen måste det finnas särskilda omständigheter som gör det lämpligt och rimligt att avtalet inte längre är bindande. Detta kan inkludera drastiska förändringar i de ekonomiska eller praktiska förutsättningarna som låg till grund för avtalet.

För att avtalet ska förklaras ogiltigt eller overksam, enligt förutsättningsläran, måste alla dessa villkor vara uppfyllda. Fallet indikerar att även om de två första kriterierna anses vara uppfyllda, så måste även de särskilda omständigheterna bedömas noggrant. Omständigheter där en part agerat på ett sätt som anses klandervärt, och där detta har bidragit till den andra partens felaktiga förutsättningar, kan ge skäl till att avvika från huvudregeln.

Förutsättningsläran kan alltså endast användas i den mening att avtalet förklaras ogiltigt. Detta är dock en snäv tillämpning, vilket betonar att svensk rätt föredrar stabilitet, principen om avtalsbundenhet och förutsebarhet i avtalsförhållanden, men samtidigt erkänner behovet av flexibilitet i exceptionella situationer.⁶⁸

68 Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 233-234.

7 Slutsatser och diskussion

7.1 Slutsatser

Nedan följer först ett försök att besvara de frågeställningar som aktualiseras i uppsatsen. Detta följs av en diskussion rörande gällande rätt och de lege ferenda.

Under vilka förutsättningar kan frånträdande av ett förhandsavtal om bostadsrätt ske enligt gällande rätt?

Som framgår av 5 kap. 13 § första stycket 1 BRL får förhandstecknare efter uppsägning frånträda ett förhandsavtal om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt. Förhandstecknaren får alltså under vissa förutsättningar frånträda avtalet om upplåtelse med bostadsrätt blir så försenad att den inte har skett fram till inflyttningen.

Vidare följer det av 5 kap. 13 § första stycket 2 BRL att förhandstecknaren får frånträda avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida. Även i detta fall får frånträde under vissa förutsättningar således ske om upplåtelsen försenas.

Enligt 5 kap. 13 § första stycket 4 BRL kan frånträde vidare ske om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats. Det kan exempelvis gälla lägenhetens storlek eller planlösning. Eftersom förhandsavtal oftast tecknas baserat på beskrivningar och ritningar föreligger en risk för avvikelser. Förhandsavtalet kan följaktligen frånträdas för det fall att lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark avviker från vad som anges i förhandsavtalet på ett väsentligt sätt.

Slutligen ges förhandstecknaren möjlighet att, enligt 5 kap. 13 § första stycket 3 BRL, frånträda avtalet om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än de som anges i förhandsavtalet. Som framgår av i uppsatsen redovisad rättspraxis är rekvisitet "väsentligt högre" svårt att tillämpa och svårt att

konkretisera närmare. Det innebär att förhandstecknaren har svårt att förutse i vilka situationer avtalet får frånträdas på denna grund, vilket jag återkommer till nedan.

För att kunna åberopa frånträde enligt första stycket 3 eller 4 ska förhandstecknaren enligt 5 kap. 13 § andra stycket säga upp avtalet inom tre månader från den dag denne fick kännedom om avvikelsen respektive högre avgiften.

Med det ovan sagda är uppsatsens första frågeställning besvarad.

Hur ska rekvisitet väsentlig höjning tolkas vid frånträdande av förhandsavtal?

Förarbetena till bestämmelsen erbjuder ingen närmare vägledning i fråga om vad som utgör en "väsentlig höjning". Av redovisning av rättspraxis ovan framgår dock att flera faktorer är relevanta vid bedömningen av vad som utgör en väsentlig höjning av avgiften på så sätt som avses i 5 kap. 13 § första stycket 3 BRL. Dessa faktorer kan bland annat bestå av följande:

- Förhandstecknarens ekonomiska förhållanden? Oklart om detta är en relevant faktor.
- Vad framgår i kostnadskalkylen?
- Är insatsen och övriga avgifter oförändrade i förhållande till vad som anges i kostnadskalkylen?
- Med begreppet avgift avses utöver årsavgift också insats och upplåtelseavgift.
- Sammanfattande helhetsbedömning av avgiftshöjningen inom en avgiftskategori i ljuset av de totala kostnaderna som förhandstecknaren ska betala, det vill säga att exempelvis en höjning av årsavgiften även ska bedömas mot bakgrund av insatsen.⁶⁹
- Jämförelse ska göras mellan de avgifter som anges i förhandsavtalet och de avgifter som framgår av den ekonomiska planen.

⁶⁹ Se Hovrätten över Skåne och Blekinges dom nr T 1121-25. Jfr dock vad som anges i tingsrättens dom T 4606-23 och T 5515-23 om att syftet att skydda förhandstecknaren mot väsentliga avgiftshöjningar skulle förfelas om det totala avgiftsbeloppet skulle behöva beaktas vid en höjning av årsavgiften.

Utifrån dessa faktorer och den överrättspraxis som redovisats i uppsatsen kan slutsatsen dras att praxis i fråga om vad som utgör en väsentlig höjning av avgiften är restriktiv. Med hänsyn till bedömningsfaktorerna är det svårt för parterna att förutse vad som konstituerar en väsentlig höjning av avgiften. Då det ska ske en sammanfattande helhetsbedömning torde det vara mycket svårt att prognostisera utfallet i en domstolsprocess eftersom det saknas några mer klara riktlinjer över hur denna bedömning ska göras.

Sammanfattningsvis kan sägas att rekvisitet väsentlig höjning av avgiften ska prövas med ledning i de faktorer som omnämns i ovanstående strecksatser. Därmed är uppsatsen andra frågeställning besvarad.

Under vilka förutsättningar kan frånträdande av förhandsavtal ske med stöd av den allmänna avtalsrätten?

36 § AvtL och förutsättningsläran syftar i uppsatsens mening att bidra som ett komplement till tolkningen av förhandsavtalet i sig.

Frånträdandet av förhandsavtal med stöd av allmän avtalsrätt kan komma att bli aktuell då det framstår som oskäligt att upprätthålla ett avtal, eller när väsentliga förutsättningar förelegat vid avtalets ingående men som senare kommit att ändras. 36 § erbjuder möjligheten att jämka avtalsvillkor, eller lämnas utan avseende om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets ingående, omständigheterna i övrigt samt senare inträffade förhållanden. För förhandsavtal kan detta bli aktuellt genom exempelvis väsentliga avgiftshöjningar eller andra väsentliga förändringar av förhandsavtalets innehåll.

I förutsättningsläran kan frånträde genom ogiltighetsförklaring av förhandsavtalet ske. I de fallen krävs därför att förhandstecknaren har ingått förhandsavtalet under väsentlig förutsättning, att förutsättningen varit tydlig för bostadsrättsföreningen samt att förhandstecknaren inte bör bära risken för förutsättningens avvikelse. En sådan förutsättning kan vara i fråga om årsavgiftens storlek eller andra ekonomiska förhållanden som varit avgörande för förhandstecknarens beslut. Förändras förutsättningarna väsentligt kan således frånträde av förhandsavtalet genom ogiltighet ske.

Sammanfattningsvis kan frånträde av förhandsavtal eller jämkning av avtalsvillkor ske med stöd av allmän avtalsrätt i de fall avtalet framstår som oskäligt eller när väsentliga förutsättningar för avtalet har avvikit. Med det ovan anförda är uppsatsens tredje frågeställning besvarad.

7.2 Diskussion

Gällande rätt uppställer krav på att säljaren ska informera förhandstecknaren om viktiga omständigheter som rör bostadsrätten, bland annat genom att uppvisa den ekonomiska kalkyl och känslighetsanalys som säljaren är skyldig att upprätta. Förhandstecknaren får förvisso ta del av kostnadskalkyl och känslighetsanalys inför tecknandet av förhandsavtalet, men den fullständiga ekonomiska planen tillkommer ofta först i ett senare skede eftersom den ekonomiska planen inte behöver registreras hos Bolagsverket förrän strax innan själva upplåtelsen av bostadsrätten sker. Detta innebär att förhandstecknaren sannolikt endast har en begränsad bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska tillstånd vid tidpunkten för tecknandet av förhandsavtalet. Detta medför i sin tur att förhandstecknarens möjligheter att göra ett informerat beslut inför tecknandet av förhandsavtalet är begränsade. Det är därför av vikt att denne har möjlighet att i ett senare skede frånträda förhandsavtalet om det visar sig att en väsentlig förändring av avgiften har skett. Av redovisningarna av befintlig praxis framgår dock att ett sådant frånträde sällan är möjligt då hittillsvarande praxis har varit restriktiv. En sådan ordning motverkar den svagare partens möjligheter att värna sig mot oförutsedda kostnader vilka i förlängningen kan innebära att förhandstecknaren saknar tillräckliga ekonomiska resurser för att bära de faktiska kostnaderna. Syftet med regleringen riskerar därför att förfelas. Detta ska dock ställas i relation till bostadsrättsföreningens och dess medlemmars ekonomiska intresse av att samtliga nyproducerade bostadsrätter upplåts eftersom den kostnadskalkyl eller ekonomiska plan som presenterats förutsätter att var och en som tecknat ett förhandsavtal också fullföljer sitt förvärv. I annat fall ökar risken än mer för övriga medlemmar.

Uteblir ett tilltänkt förvärv av bostadsrätt i föreningen drabbas föreningen och dess medlemmar av detta. Uteblivet förvärv av förhandstecknare innebär att bostadsrättsföreningen inte får betalt det vederlag som bostadsrätten kalkylerats att kosta. Bostadsrättsföreningen mister också den inkomst förhandstecknaren som tilltänkt förvärvare hade bidragit med genom månadsavgift till föreningen. För att kompensera bortfallet av inkomst och få den ekonomiska planen att gå ihop kan bostadsrättsföreningen komma att tvingas till ytterligare en avgiftshöjning. Konsekvensen

blir då att föreningens övriga medlemmar påverkas genom att de belastas ekonomiskt med högre avgifter.

Enligt min mening bör dock förhandstecknarens intresse av en hållbar privatekonomi väga tyngre, i synnerhet när årsavgiften har blivit föremål för en ökning om 50 procent eller mer. Att ett frånträdande i ett sådant fall inte har godtagits i rättstillämpningen framstår som otillfredsställande. För egen del förespråkar jag en sådan lösning som Värmlands tingsrätt har propagerat för i mål nr T 4606-23 och T 5515-23, det vill säga att en höjning av årsavgiften bedöms enbart i förhållande till den årsavgift som angavs i kostnadskalkylen.

Vidare vore det en fördel om frågan om vad som utgör en väsentlig höjning av avgiften belystes av Högsta domstolen. I avsaknad av sådan vägledande praxis kan det med fog antas att potentiella förvärvare av bostadsrätter avhåller sig från att teckna förhandsavtal på grund av risken för att de senare inte tillåts frånträda avtalet, särskilt i tider med volatila räntor. Ytterligare klargöranden i praxis är därför önskvärda.

I sammanhanget kan noteras att genom de lagändringar som trädde i kraft år 2023 respektive 2024 infördes utökade krav på innehållet i kostnadskalkylen i syfte att ge förvärvare möjlighet att fatta ett mer informerat beslut och ett starkare konsumentliknande skydd. Dessa förändringar är till fördel för förhandstecknaren men är enligt min mening inte tillräckliga för att uppnå det eftersträvade syftet att skydda förhandstecknarens svagare ställning. Bestämmelsen om vad som är en väsentlig höjning bör bli mer förutsebar och vilka avgiftsförändringar som bör accepteras.

En av fördelarna med den aktuella bestämmelsen är att den ger förhandstecknaren visst skydd mot stora ekonomiska förändringar. Vidare medför bestämmelsen att ett incitament för bostadsutvecklingsbolagen att använda sig av realistiska kalkyler. Därtill ger regleringen en viss riskfördelning i att den svagare parten, nämligen förhandstecknaren, slipper bära hela risken ur ett ekonomiskt perspektiv. Nackdelar med bestämmelsen är att rekvisitet väsentlig är ett vagt begrepp vilket i sin tur leder till rättsosäkerhet och komplicerade tvister. Samtidigt kan regleringen leda till att kvarvarande förhandstecknare drabbas i högre grad, men även att föreningens ekonomi kan försämrats. Ytterligare en nackdel med regleringen är att den medför att förvärvaren gör strategiska val och avstår från tecknande av upplåtelseavtalet när priserna på bostadsrättsmarknaden har sjunkit.

Domstolarna har varit restriktiva i bedömning om vad som är att anse som en väsentlig höjning. Inte heller är praxis tydlig i vad som anses utgöra en väsentlig

höjning. Istället förlitar sig domstolarna på en helhetsbedömning i det enskilda fallet, vilket medför mycket stora svårigheter för den enskilda förhandstecknaren att förutse utfallet i en domstolsprocess.

Analogivis kan det vara intressant att jämföra med vad som gäller vid väsentliga fel enligt köplagen då det även där finns ett väsentlighetsrekvisit. I NJA 2020 s. 951 bedömdes en prisskillnad om sex procent vara av väsentlig karaktär. Vidare i RH 2013:9 bedömdes att en hyreshöjning om 10 procent bör ses som en väsentlig höjning. Dessa bedömningar kan jämföras mot att en ökning av årsavgiften om uppemot 50 i fallet om en årsavgiftshöjning inte är att betrakta som väsentlig.

Bestämmelsen om möjligheterna att frånträda förhandsavtal med väsentlig avgift som grund görs gällande endast i den form att avtalet upphör i sin helhet. Därför bör 36 § och förutsättningsläran här kunna fungera som ett komplement till bostadsrättslagen. I stället för att frånträda avtalet i sin helhet på grund av ett avtalsvillkor bör man kunna söka möjligheten i vart fall en mer flexibel lösning, det vill säga att jämka avtalsvillkoret.

Utgångspunkten är att förhandsavtalet är bindande för båda parter och med förhandsavtalet följer en skyldighet för förhandstecknaren att senare förvärva bostadsrätten. Det tåls att framhålla att den person som vanligen ingår ett förhandsavtal inte alltid besitter samma kunskap om sådan finansiering av bostadsrätter som de representerar vilka framställer kostnadskalkylen och känslighetsanalysen. Problematiken i detta förhållande ligger till stor del i att det i fråga om förvärv av nyproducerad bostadsrätt dels ofta handlar om en väldigt lång tidperiod, ibland flera år, mellan tecknandet av förhandsavtalet och tiden för upplåtelsen. Dels råder det också osäkerhet avseende att den kostnadskalkyl som görs tillgänglig endast är preliminär och kan komma att ändras. Det är dock svårt att förväntas kunna presentera en kostnadskalkyl och känslighetsanalys som talar för alla möjliga fall. En förändring av avgiften är förvisso att förväntas även vid redan etablerade bostadsrättsföreningar. Även dessa bostadsrättsföreningar påverkas av ökade kostnader till följd av högre räntor och ökad inflation. En för hög estimering av årsavgiften skulle också kunna leda till att förhandstecknare avstår att teckna ett förhandsavtal överhuvudtaget.

Genom 36 § ges möjligheten att jämka oskäligen avtalsvillkor i de fall ett avtal skapar större olägenheter för avtalsparterna om de i stället skulle låta avtalet upphöra i sin helhet. Kopplat till avtalsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren torde det finnas ett intresse att i vart fall upprätthålla förhandsavtalet och istället jämka frågan om en höjning av avgiften.

Vad gäller senare inträffade förhållanden i 36 § torde det dock vara lagstiftarens mening att bedömningen av senare inträffade förhållande avser större världsomvälvande händelser snarare än att en enskild avtalsparts situation till följd av exempelvis inflation förändras.

Förutsättningsläran kan också aktualiseras i avtalsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren. Det är rimligt att anta att för många förhandstecknare väger storleken av årsavgiften tungt vid beslutet om att förvärva en bostadsrätt. Storleken av avgiften kan således ses som en väsentlig förutsättning för förhandstecknaren. Avviker förutsättningen från det som avtalats torde heller inte den totala risken av kostnadsökningar falla på förhandstecknaren. Vid sådana väsentliga förändringar bör en mer nyanserad bedömning av avtalsbundenheten ske och förhandsavtalet bör därför i den mening kunna ogiltigförklaras. I enlighet med förarbeten och doktrinen mening, både i frågan om 36 § och förutsättningsläran, bör en tillämpning av 36 § och förutsättningsläran göras i varje enskilt fall.

Sammanfattningsvis finns det en del att ta med sig vid frånträdande av förhandsavtal med väsentlig höjning av avgift som grund. Bostadsrättslagen specificerar inte exakt vad som utgör en "väsentlig ökning" av avgifterna, som skulle kunna ge förhandsavtalstecknaren rätt att dra sig ur avtalet. Det finns en del frågetecken kring definitionen av begreppet väsentlig höjning, vilket ibland blir fallet när specifika bestämmelser lämnas till rättstillämpningen att bedöma. Det är däremot fullt rimligt då flera omständigheter kan skilja sig åt och behöver bedömas för varje enskilt fall. Det är ju faktiskt just det rättstillämpningen är till för.

Källförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

Prop. 1971:12

Prop. 1975/76:81

Prop. 1990/91:92

Prop. 2009/10:185

Prop. 2021/22:171

Statens offentliga utredningar

SOU 1974:83 Generalklausul i förmögenhetsrätten

Litteratur

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, 8 uppl. Norstedts Juridik, 2013

Bokelund Svensson, Ulf, *Bostadsrättsföreningar: juridik, skatt och ekonomi för föreningen*, (JUNO), 2026

Dotevall, Rolf, *Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal*, SvJT 2002 s. 441-457, (JUNO)

Flodin, Jonny, *kommentar till bostadsrättslagen (1991:614)*, Karnov (JUNO) (senast besökt 2026-05-27)

Grönfors, Kurt, Dotevall, Rolf, *Avtalslagen: En kommentar*. Version 6, (JUNO), 2023.

Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod, i: Nääv, Maria och Zamboni, Mauro (red.), Juridisk metodlära*, 2 uppl. Studentlitteratur, 2018

Lehrberg, Bert, *Avtalsrättens grundelement*, 3 uppl. Iusté Aktiebolag, 2020

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, 14 uppl. Iusté Aktiebolag, 2022

Ramberg, Jan, Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 11 uppl. Norstedts Juridik, 2019

Rødvei Aagard, Marianne M., *Förvärv av nyproducerad bostadsrätt*. Version 1, (JUNO), 2024

Uggla, Ingrid, *Bostadsrätter – Förhandsavtalen och dess konsekvenser*, Ny Juridik I:22, Norstedts Juridik, 2022

Internetkällor

Boverket, *Boverkets byggprognos 2024*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/december-2024/> (senast hämtad 2026-05-15)

Boverket, *Boverkets byggprognos 2025*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/boverkets-byggprognos/> (senast hämtad 2026-05-20)

Boverket, *Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar (2025)*. <https://www.boverket.se/sv/ekonomiska-planer/kostnadskalkyl/> (senast hämtad 2026-05-21)

Sveriges Riksbank, *Bostadsutvecklare – hur fungerar affärsmodellen och intäktsredovisningen?* (2019). <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2019/bostadsutvecklare--hur-fungerar-affarsmodellen-och-intaktsredovisningen.pdf> (senast hämtad 2026-05-21)

Rättsfall

Tingsrätt

Dom den 28 februari 2025, Värmlands tingsrätt, mål nr. T 4610-23 och T 5510-23

Dom den 12 februari 2025, Blekinge tingsrätt, mål nr. 2247-23

Hovrätt

Dom den 12 januari 2026, Hovrätten över Skåne och Blekinge, mål nr. T 1121-25

RH 2013:9

Högsta domstolen

NJA 1966 s. 555

NJA 1989 s. 346

NJA 1997 s. 5

NJA 2009 N 3

NJA 2013 s. 117

NJA 2019 s. 807

NJA 2020 s. 951