



Justitiedepartementet

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)  
Ju 2017/03881/L1

Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) vid Uppsala universitet har anmodats att yttra sig i rubricerat ärende och vill anföra följande.

**Allmänt**

Enligt IFF har utredningen företagit och redovisat ett gediget arbete. Uppdraget att utreda hur konsumenternas och bostadsrättsinnehavarnas ställning kan stärkas är av stor vikt.

Med hänvisning till institutets kompetensområde kommer inte de delar av utredningen som rör överväganden av redovisningsrättslig karaktär att beröras närmare. Endast en övergripande synpunkt framförs. Institutet förspårar inte att det tillskapas ett särskilt redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningar. Fler skäl kan anföras häremot. Ett särskilt tillskapat system riskerar medföra att endast ett mindre antal personer, som valt att specialisera sig, behärskar och förstår systemet. Gemene man får idag antas ha ett hum om de stora dragen i och innebörden av en årsredovisning och kan i någon mån dra slutsatser härav. Tillskapas ett särskilt redovisningssystem riskerar konsumenten att hamna i en sämre ställning än idag just därför att systemet inte är allmänt vedertaget. Risk finns därför att en konsument måste anlita en sakkunnig för att kunna tillgodogöra sig redovisningen, något som står i strid med syftet med att ändra nu gällande ordning. Vidare, ett regelsystem är sällan fullkomligt. Vid behov av klargöranden och utfyllnad är utrymmet för argumentationsstöd begränsat om regelsystemet är isolerat från traditionella redovisningsregler, något som leder till bristande förutsebarhet. IFF menar

därför att det är bättre att i enskilda frågor göra avsteg från gängse redovisningsregler, hellre än att tillskapa ett nytt system. Konsumentens informationsbehov bör i största möjliga mån tillgodoses genom tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

### **Förhandsavtal och bostadsrättsföreningens informationsskyldighet**

I avsnitt 9.8.2 föreslås en ny bestämmelse i BRL 5 kap. 3 a §. Första stycket rör formkrav för förhandsavtal och andra stycket en informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen.

IFF instämmer i vikten av att förtydliga vad som ingår i en upplåtelse. Det är ett enkelt och effektivt sätt att stärka förvärvarens ställning och undvika tvister. Angående förslaget om att införa ett krav på parternas underskrift bör man reflektera över tidpunkt för bundenhet. Ett krav på parternas underskrift anses generellt sett innebära att bundenhet inte inträder för någon av parterna förrän båda har skrivit under handlingen. Avtalslagens regler om bindande anbud gäller i så fall inte, se avtalslagen 1 § 3 st. Förhandsavtalet får kategoriseras som ett förmögenhetsrättsligt avtal som faller under avtalslagens regler, varför utredningens förslag om ett krav på undertecknande får effekten att regler om anbud inte gäller. Utredningen har inte berört frågan om det kan få några negativa effekter för konsumenten om bostadsrättsföreningen inte är bunden såsom vid ett anbud, vid erbjudande om att ingå förhandsavtal. Den frågan bör utredas närmare.

Ytterligare att beakta är att parterna kan komma att underteckna förhandsavtalet vid skilda tillfällen. Av allmänna avtalsrättsliga regler följer att bundenhet för den part som först undertecknar handlingen i så fall inträder först när också den andra parten undertecknar och dessutom utger handlingen, jfr avtalslagen 35 §. Kravet på utgivande förklaras av att det genom ett yttre faktum, och inte bara den sist undertecknandes påstående, ska kunna avgöras när köpet har blivit bindande, framför allt i fall där den först undertecknande, som aldrig är ensidigt bunden, har återkallat sin rättshandling; det ska då inte räcka att motparten påstår att han eller hon hade undertecknat handlingen innan han eller hon nåddes av återkallelsen. Det nu beskrivna kommer att gälla om ett krav på undertecknande införs för giltigheten av ett förhandsavtal. Huruvida denna ordning möjliggör missbruk från bostadsrättsföreningens sida, till exempel vid byggmästarbildade föreningar, bör utredas närmare innan ställning kan tas i frågan om formkravet ska innefatta parternas underskrift. Angående när en handling kan anses utgiven se NJA 2000 s. 747 I och II samt NJA 2012 s. 1095.

IFF invänder mot förslaget rörande bostadsrättsföreningens informationsskyldighet i BRL 5 kap. 3 a § andra stycket såsom det är utformat. Förslaget bygger på att en bostadsrättsförening har en ensidig rätt att ändra i förhandsavtalet. Det torde inte vara möjligt enligt gällande rätt. Ett förhandsavtal är ett förmögenhetsrättsligt avtal. Av allmänna avtalsrättsliga

regler följer att avtalsparterna är ömsesidigt bundna av sitt avtal. Ingen av parterna kan ensidigt ändra i avtalet. Förslaget bygger dock på att en bostadsrättsförening har rätt att ändra i förhandsavtalet. Klart är att en sådan ordning står i strid med avtalsrättsliga regler. Bostadsrättslagen ger heller inte bostadsrättsföreningen någon sådan rätt och såvitt IFF känner till följer inte heller något sådant utrymme av rättspraxis. En ensidig rätt för bostadsrättsföreningen att ändra i avtalet innebär ett mycket dåligt skydd för konsumenten. Oavsett att utrymmet att vidta ändringar endast framgår indirekt av den föreslagna bestämmelsen i 3 a § 3 st. indikeras ändå att föreningen har en sådan rätt varför IFF invänder mot förslaget i denna del.

Nu är det så att förutsättningarna för ett bostadsrättsprojekt många gånger kan förändras före och under projektets gång. Beroende på hur omfattande förändringarna är kan det vara av stor vikt för förhandstecknaren att få information om de ändrade förutsättningarna, bland annat eftersom det kan påverka utformningen av byggnationen och föreningens framtida ekonomi. Enligt IFF bör en informationsplikt för bostadsrättsföreningen inriktas på den typen av omständigheter och inte att föreningen självsvåldigt har ändrat i avtalet. Därvid åstadkoms en koppling till utredningens förslag om att utvidga förhandstecknarens möjlighet att frånträda avtalet på grund av ändrade förutsättningar, se avsnitt 9.8.3 och förslaget på tillägg i 5 kap. 8 § p. 3. Regeln om frånträde kommer i så fall att effektiviseras eftersom förhandstecknaren, tack vare informationsplikten kommer att bli upplyst om sådana omständigheter som ger rätt till frånträde. På så sätt ökar också skyddet för förhandstecknaren.

Utöver det nu sagda kan det behöva övervägas om det i bostadsrättslagen ska tillhandahållas verktyg för att omförhandla ett förhandsavtal vid ändrade förutsättningar, utan att ge föreningen en ensidig rätt att ändra i avtalet. Ett verktyg för omförhandling skulle innebära ett ökat skydd för förhandstecknaren, om ändringarna är av betydelse men inte så till den grad att de aktualiseras en tillämpning av den i utredningen föreslagna utvidgade frånträdesrätten.

### **Utvidgning av förhandstecknarens möjlighet att frånträda avtalet**

IFF instämmer i utredningens förslag om att utvidga förhandstecknarens rätt att frånträda avtalet vid väsentligt ändrade förutsättningar, se avsnitt 9.8.3. En sådan rätt torde redan följa av allmänna regler, men en kodifiering stärker utan tvivel skyddet för konsumenten.

I förslaget anges att frånträdesrätten ska omfatta både avvikelser från förhandsavtalet och vad parterna annars har kommit överens om. IFF instämmer i att det är en nödvändigt att låta frånträdesrätten omfatta båda typfallen om skyddet för konsumenten ska bli effektivt; det är typiskt sett förutsättningarna för upplåtelsen som sådan som är av betydelse för förhandstecknaren. Möjligen riskerar dock den föreslagna språkliga

utformningen av bestämmelsen leda till att den avsedda gränsen för tillämpningsområdet inte kommer få genomslagskraft. Skrivningen kan uppfattas som en tillbakasyftning till första ledet i punkten tre om att förutsättningsavvikelsen ska avse just förhandsavtalet. Den nya frånträdesgrunden bör lämpligen läggas i en separat punkt och ordet *annars* utelämnas, för att undvika tillbakasyftningen till ordet förhandsavtal.

Vidare bör möjligen avtalsrekvisitet ha utformningen *anses* avtalats, i syfte att undvika att bestämmelsen får ett alltför snävt tillämpningsområde. Utvidgas rekvisitet till vad som *kan anses ha avtalats* torde bättre överensstämmelse uppnås med de verkliga förhållandena vid avtalsslutet. Avtalsförutsättningar grundas många gånger på avtalssituationen i ett lite större perspektiv, och inte endast direkta utfästelser och specifikt uttrycka viljeförklaringar från föreningens representanter. Att låta avtalsslutssituationen i stort utgöra grund för vad som är en relevant avtalsförutsättning är ett vedertaget tillvägagångssätt.

Slutligen, hävningsregler på kontraktets område har vanligtvis ett subjektivt inslag i form av att omständigheten som åberopas som grund för hävning ska ha varit av väsentlig betydelse för den part som åberopar hävning. Den aspekten berörs inte i utredningen vilket kan tas till intäkt för att en ren objektiv prövning ska göras. Med beaktande av hur hävningsregler generellt sett är uppbyggda kan det dock vara av vikt att förtydliga vad som avses i nu nämnd fråga i den bostadsrättsliga frånträdesregeln. Beaktat att ett frånträde får effekt inte bara för förhandstecknaren utan även övriga förhandstecknare och medlemmar, finns skäl att låta regeln i denna del vara av objektiv karaktär.

## **Optionsavtal**

Inledningsvis vill IFF framhålla sitt stöd för utredningens förslag om att optionsavtal om upplåtelse inte ska vara tillåtna. Risken för kringgående av bostadsrättslagens regler är uppenbar och ett förbud är nödvändigt för att tillgodose ett fullgott skydd för förvärvare av bostadsrätt.

Angående optionsavtal om överlåtelse uppfattar IFF att det i viss utsträckning finns ett behov av sådana avtal. På grund av problemen på bostadsmarknaden idag är det inte ovanligt att föräldrar och arbetsgivare köper bostadsrätter i syfte att bereda bostad åt sina barn respektive sina anställda. Begränsningen i utrymmet att hyra ut i andra hand gör att barnet/den anställda ibland står som ägare eller delägare, medan förälderns/arbetsgivarens investering säkras genom en återköpsklausul i form av en option ofta med en prisbegränsningsklausul. Genom förslaget omöjliggörs den sortens arrangemang. Möjligen är det försumbart, men ändå något som bör beaktas i sammanhanget.

Verktyg att hindra spekulation med optioner om framtida överlåtelse finns i nu gällande BRL 5 kap. 6 §. En förhandstecknare har inte rätt att sätta någon annan i sitt ställe och enligt bestämmelsen är en överlåtelse av ett förhandsavtal ogiltig. Förvärvaren av ett förhandsavtal kan därför aldrig få någon rätt i förhållande till bostadsrättsföreningen i en sådan situation. En annan sak är att ett löfte om framtida överlåtelse av bostadsrätt kan vara bindande och i vissa fall även ett löfte rörande en ännu inte upplåten bostadsrätt, se NJA 2001 s. 75. Fullföljande av löftet förutsätter dock att den som lämnat löftet – överlåtaren av förhandsavtalet – också förvärvar bostadsrätten av föreningen. Förvärvaren måste vidare accepteras som medlem i föreningen. Dessa moment hämmar otillbörliga ageranden. Skulle en transaktion ändå fullgöras, varvid en ny medlemsansökan ju behöver göras omgående finns utrymme för styrelsen att vägra medlemskap vid otillbörligheter.

Vilka anspråk förvärvaren av – det ogiltiga – förhandsavtalet kan rikta mot överlåtaren med anledning av att överlåtelsen av avtalet inte är giltigt är inte klart. Ett skadeståndsansvar motsvarande det negativa kontraktsintresset torde utgå. Med hänvisning till ogiltighetsregeln i BRL 5 kap. 6 § föreligger sannolikt en begränsning i utrymmet att få ersättning motsvarande det positiva intresset, eftersom det skulle motverka upprätthållandet av ogiltighetsregeln i BRL 5 kap. 6 §.

### **Ny förverkandegrund vid otillåten förändring av lägenhet**

Huruvida det är eftersträvansvärt att möjliggöra förverkande när en bostadsrättsinnehavare utfört en tillståndspliktig åtgärd utan lov och heller inte vidtagit rättelse eller begärt tillstånd i efterhand, är i någon mån en värderingsfråga. IFF avstår från att ta ställning i frågan, men efterfrågar överväganden om hur förslaget förhåller sig till EKMR:s regler om skyddet för bostaden. Möjligen uppstår inte någon konflikt. Men med beaktande av att föreningen kan komma tillrätta med en olovlig åtgärd genom utredningens förslag om att föreningen tillerkänns en rätt att återställa åtgärden på innehavarens bekostnad, bör det utredas om ett förverkande är en för långtgående åtgärd i sammanhanget.

IFF stöder utredningens överväganden om bevisbördans placering angående om en åtgärd innebär påtaglig skada eller olägenhet, se utredningen sid 307. Möjligen bör man överväga att ta bort de dubbla negationerna i BRL 7 kap. 7 § 2 st. och i stället välja en formulering i stil med att föreningen får vägra tillstånd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



docent Erika P Björkdahl  
föreståndare IFF

