



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Vårterminen 2022

Examensarbete i civilrätt, särskilt entreprenad- och associationsrätt
30 högskolepoäng

Konsumentskydd vid besiktning av nyproducerad bostadsrätt

En utredning om riskerna förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför med avseende på besiktningsförfarandet

Consumer protection when inspecting newly produced tenant-owned apartment

An investigation of the risk the acquirer of a newly produced tenant-owned apartment faces in regards of the inspection procedure

Författare: Maria Håkansson

Handledare: Docent Erika P. Björkdahl



SAMMANFATTNING

Den här uppsatsen undersöker utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv vilka risker förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför med avseende på besiktningsförfarandet, i situationer där en byggmästarbildad bostadsrättsförening ingår entreprenadavtalet med entreprenören.

Uppsatsen påvisar att problematiken grundar sig i att förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten inte utgör en del av det entreprenadavtal som avser uppförandet av lägenhetshuset. Entreprenadavtalet ingås i stället av en byggmästarbildad bostadsrättsförening och entreprenören, vilka båda har koppling till den bostadsutvecklare som står bakom byggprojektet. Partskonstellationen kan därmed utgöra en intressekonflikt.

Vidare visar uppsatsen att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen tillsammans med entreprenören under uppförandeprocessen kan genomföra ändringar i entreprenadavtalet. Ändringarna kan stå strid med den framtida förvärvarens intressen.

Det kan konstateras att det föreligger risker för förvärvaren med avseende på besiktningsförfarandet. Den huvudsakliga risken utgörs av att förvärvaren inte kan vara en del av besiktningsförfarandet och därmed inte kan tillgodose sina intressen. Detta leder till slutsatsen att det konsumenträttsliga skyddet med avseende på besiktningsförfarandet uteblir vid förvärvet av en nyproducerad bostadsrätt.

FÖRKORTNINGAR

| | |
|-------------------|---|
| AB 04 | Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings och installationsentreprenader, AB 04 |
| AB 72 | Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings och installationsentreprenader, AB 72 |
| ABL | Aktiebolagslag (2005:551) |
| ABT 06 | Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten, ABT 06 |
| ABT 94 | Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten, ABT 94 |
| ABS 18 | Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS 18 |
| AB-avtalen | Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings och installationsentreprenader (AB 04) och Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABT 06) |
| AvtL | Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område |

| | |
|--------------------------|---|
| BKK | Byggandets Kontraktskommitté |
| BRL | Bostadsrättslag (1991:614) |
| FL/föreningslagen | Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar |
| KtjL | Konsumenttjänstlag (1985:716) |
| KöpL | Köplag (1990:931) |
| NJA | Nytt juridiskt arkiv |
| SkL | Skadeståndslag (1972:207) |

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1 INLEDNING | 1 |
| 1.1 PROBLEMBESKRIVNING | 1 |
| 1.2 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR | 2 |
| 1.3 METOD OCH MATERIAL..... | 3 |
| 1.4 AVGRÄNSNING | 5 |
| 1.5 DISPOSITION | 6 |
| 2 UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT | 7 |
| 2.1 INLEDNING..... | 7 |
| 2.2 VÄGEN FRAM TILL UPPLÅTELSEN | 8 |
| 2.2.1 <i>Den framtida förvärvaren binds upp i ett tidigt skede</i> | 8 |
| 2.2.2 <i>Utökat innehåll i förhandsavtalet</i> | 9 |
| 2.3 MÖJLIGHET FÖR FÖRHANDSTECKNAREN ATT BLI MEDLEM | 10 |
| 3 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ORGANISATION..... | 13 |
| 3.1 INLEDNING..... | 13 |
| 3.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SYFTE..... | 13 |
| 3.3 STYRELSENS ARBETE..... | 15 |
| 3.3.1 <i>Omfattning av styrelsens uppdrag</i> | 15 |
| 3.3.2 <i>Skyddet för bostadsrättsföreningens medlemmar</i> | 16 |
| 3.3.3 <i>Föreningsmedlemmarna kan fränsäga sig rätten till att göra gällande skadeståndsanspråk</i> | 18 |
| 3.4 NJA 2013 s. 117 | 20 |
| 3.4.1 <i>Bakgrund</i> | 20 |
| 3.4.2 <i>Framtida medlemmars intresse behöver inte beaktas</i> | 21 |
| 3.4.3 <i>Analys av Högsta domstolens domskäl</i> | 23 |
| 4 ENTREPRENADRÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER | 26 |
| 4.1 INLEDNING..... | 26 |
| 4.2 ENTREPRENADRÄTTENS SÄRSKILDA KARAKTÄR..... | 26 |
| 4.3 AB-AVTALEN | 27 |
| 4.3.1 <i>Utformning och uppbyggnad</i> | 27 |
| 4.3.2 <i>Valet av entreprenadform påverkar ansvarsfördelningen</i> | 28 |
| 4.4 SMÅHUSENTPRENADER..... | 30 |
| 4.5 FÖRVÄRVARENS STÄLLNING VID INTRÄDET I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN | 32 |
| 5 BESIKTNINGSFÖRFARANDET | 34 |
| 5.1 INLEDNING..... | 34 |
| 5.2 ENTREPRENÖREN ÄR SKYLDIG OCH BERÄTTIGAD TILL FELAVHJÄLPANDE | 34 |
| 5.3 BESIKTNING SOM INSTITUT | 36 |
| 5.3.1 <i>Allmänt om besiktning</i> | 36 |
| 5.3.2 <i>Besiktningssmannen</i> | 37 |
| 5.4 OLIKA TYPER AV BESIKTNINGAR | 39 |
| 5.4.1 <i>Slutbesiktning</i> | 39 |
| 5.4.2 <i>Andra typer av besiktningar</i> | 40 |
| 5.4.3 <i>Prövning av en besiktning</i> | 42 |
| 5.5 BESIKTNING AV SMÅHUSENTPRENADER | 43 |
| 5.5.1 <i>Slutbesiktning är ett krav</i> | 43 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.5.2 | <i>Rättsverkningar av godkänd slutbesiktning</i> | 45 |
| 6 | FEL I DEN NYPRODUCERADE BOSTADSRÄTTEN | 47 |
| 6.1 | INLEDNING..... | 47 |
| 6.2 | BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAR ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK..... | 47 |
| 6.3 | MEDLEMMARNA RISKERAR ATT BÄRA KOSTNADERNA FÖR AVHJÄLPANDE..... | 49 |
| 7 | AVSLUTANDE ANALYS OCH SLUTSATS | 53 |
| 7.1 | KONSEKVENSER AV FÖRÄNDRINGAR I ENTREPRENADAVTALET..... | 53 |
| 7.2 | RISKERNA I FÖRHÅLLANDE TILL BESIKTNINGSFÖRFARANDET..... | 54 |
| 7.3 | BOSTADSRÄTTSFÖRVÄRVAREN SAKNAR KONSUMENTRÄTTSLIGT SKYDD..... | 56 |
| 7.4 | DET NYA INFORMATIONSKRAVET ÄR INTE TILLRÄCKLIGT..... | 58 |
| 7.5 | FÖRVÄRVAREN HAR TRE ALTERNATIV..... | 59 |
| 7.6 | SLUTSATSER..... | 60 |
| | KÄLLFÖRTECKNING | 62 |

1 Inledning

1.1 Problembeskrivning

Det privata bostadsköpet utgör som regel en av de största investeringarna en person genomför. Trots att priset för en nyproducerad bostadsrätt normalt sett är högre än befintliga bostadsrätter är efterfrågan fortsatt hög och det byggs just nu fler än någonsin.¹ Processen för uppförandet av nyproducerade bostadsrätter är ofta lång och komplicerad och kan därmed vara förenad med ett antal risker för den framtida förvärvaren.² En av riskerna utgörs av att förvärvaren i regel står helt utanför det entreprenadavtal som omfattar uppförandet av det blivande lägenhetshuset.³ Entreprenadavtalet ingås i stället av entreprenören och den så kallade byggmästarbildade bostadsrättsföreningen i vilken förvärvaren i detta skede inte är medlem i. Medlemmarna i den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen består i normalfallet endast av personer som har anknytning till entreprenören eller den bostadsutvecklare som står bakom byggprojektet. Förvärvaren har således ingen insyn eller kontroll i de beslut som fattas under uppförandeprocessen och därmed finns det en risk att förvärvarens intressen inte beaktas.

Den beskrivna partskonstellationen riskerar att utgöra problem för förvärvaren om det efter upplåtelsen visar sig att bostadsrätten är behäftad med fel. Enligt tillämplig lagstiftning ska förvärvaren vända sig till bostadsrättsföreningen för att få eventuella brister i bostadsrätten avhjälpta.⁴ När bostadsrättsföreningen i sin roll som beställare vänder sig till entreprenören för att kräva att felet avhjälps är en vanlig invändning

¹Information hämtad från Boverkets hemsida 2022-02-06, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>.

² Privatpersonen som förvärvare en bostadsrätt genom upplåtelse benämns i den här uppsatsen som förvärvare, till skillnad från vid överlåtelse då denna benämns som köpare.

³ Trots att det följer av lagen att det rör sig om lägenheter som ska upplåtas är det inget hinder att även småhus, radhus eller liknande är föremål för bostadsrätt, se Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 272.

⁴ 7 kap. 1 och 2 §§ BRL.

från entreprenören att entreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning och att eventuella reklamationsfrister har löpt ut.⁵ Risken är således att bostadsrättsföreningen inte kan göra felen gällande hos entreprenören och får därmed stå för kostnaden för avhjälpande gentemot bostadsrättsinnehavaren. Detta är i slutändan en kostnad som den enskilde bostadsrättshavaren som medlem i föreningen får bära. Beslut och åtgärder som tas inom ramen för besiktningsförfarandet kan således vara direkt avgörande för den framtida förvärvarens och bostadsrättsföreningens möjlighet att få fel i bostadsrätten avhjälpna.

Problembeskrivningen är angelägen och så sent som i februari år 2020 genomförde Riksrevisionen en granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerad bostadsrätt.⁶ I granskningsrapporten riktas stark kritik mot regeringen för att inte på ett tillräckligt sätt säkerställt att bostadsrättsförvärvarens intressen tillvaratas. Kritiken grundar sig bland annat på utgången i NJA 2013 s. 117. I målet kom Högsta domstolen fram till att styrelsen i en byggmästarbildad bostadsrättsförening vid beslutsfattande inte behöver beakta framtida medlemmars intressen, under förutsättning att samtliga medlemmar vid tidpunkten har samtyckt till det aktuella beslutet. Det utrymme som skapas genom NJA 2013 s. 117 för den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och entreprenören att vid beslutsfattande inte beakta framtida medlemmars intressen riskerar att sätta besiktningsförfarandet ur spel. Det är mot denna bakgrund intressant att undersöka vilka risker som föreligger vid upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt, särskilt med beaktande av besiktningsförfarandet.

1.2 Syfte och frågeställningar

Förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt kan enligt lagstiftaren likställas med en konsument.⁷ Syftet med den här uppsatsen är därför att utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv undersöka vilka risker förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står

⁵ Se exempelvis svarandens grunder i Göta hovrätts dom 2017-04-19 i mål T 401-16.

⁶ Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter, RIR 2020:3.

⁷ Prop. 1990/91:92, s. 91 f.

inför med avseende på besiktningsförfarandet, i situationer där en byggmästarbildad bostadsrättsförening ingår entreprenadavtalet med entreprenören. För att uppnå syftet kommer uppsatsen att behandla tre frågeställningar. Uppsatsens första frågeställning är vilken påverkan omständigheten att bostadsrättsförvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören har på förvärvarens möjlighet att få eventuella fel i den nyproducerade bostadsrätten avhjälpta. Mot bakgrund av att besiktningsförfarandet möjliggör för att fel i en entreprenad kan upptäckas är den andra frågeställningen därför vilka risker som föreligger för förvärvaren med avseende på besiktningsförfarandet när förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören.

Vid andra situationer där konsumenter förvärvar en nyproducerad bostad tillhandahåller lagstiftaren erforderlig konsumentskyddande lagstiftning, exempelvis vid uppförandet av småhusentreprenader.⁸ Förvärvet av en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig från uppförandet av en småhusentreprenad på så sätt att konsumenten vid en småhusentreprenad står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören. Mot bakgrund av att förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt kan likställas med en konsument är det intressant att undersöka om förvärvarna av en nyproducerad bostadsrätt med avseende på besiktningsreglerna erhåller ett likvärdigt konsumenträttsligt skydd som förvärvarna av en småhusentreprenad. Uppsatsens tredje frågeställning är därför hur konsumentskyddet vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig från konsumentskyddet vid uppförandet av småhusentreprenader.

1.3 Metod och material

För att besvara uppsatsens frågeställningar har den rättsdogmatiska metoden använts. Syftet med den rättsdogmatiska metoden kan sägas vara att finna lösningen på ett rättsligt problem i de allmänt accepterade rättskällorna.⁹ De allmänt accepterade

⁸ 1 § KtjL.

⁹ Nääv & Zamboni, *Juridisk metodlära*, s. 21.

rättskällorna utgörs av lagstiftning, rättspraxis, lagförarbeten och doktrin.¹⁰ Det kan dock konstateras att problematiken, avseende riskerna som förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför när förvärvaren inte har ett direkt avtalsförhållande med entreprenören, i mycket begränsad omfattning behandlas i nämnda rättskällor.

Uppsatsens ämne tangerar både entreprenadrätt och associationsrätt vilket har betydelse för hur den rättsdogmatiska metoden och materialet används. Kommersiella entreprenadavtal regleras i mycket begränsad omfattning i lagtext och av den anledningen är tillgången till relevanta förarbeten knapphändig. Svaren på de entreprenadrättsliga frågorna söks i stället främst i de standardavtal som är särskilt framtagna för entreprenadförhållanden, men även i rättspraxis och i den entreprenadrättsliga doktrinen. Det finns olika typer av entreprenadrättsliga standardavtal och huvudavtalen utgörs av AB 04 och ABT 06.¹¹ Utgångspunkten för framställningen är att parterna i ett entreprenadavtal har införlivat AB 04 som gällande standardavtal utan några vidtagna ändringar. Om det inte föreligger särskilda skäl hänvisas genomgående i uppsatsen till AB 04 för att underlätta läsandet. Utgångspunkten är emellertid att den problematik som behandlas i uppsatsen föreligger oavsett vilket standardavtal som införlivats mellan parterna.

Vad gäller de associationsrättsliga delarna är den huvudsakliga rättskällan emellertid lagstiftning och förarbeten. Bostadsrättslagen och föreningslagen utgör utgångspunkten men då flera av de principen som tillämpas vid beslutsfattande i en bostadsrättsförening härstammar från aktiebolagsrätten kommer även aktiebolagslagen att behandlas. Utgången i NJA 2013 s. 117 har stor betydelse för vilka intressen som ska beaktas vid beslutsfattande i en byggmästarbildad bostadsrättsförening varför målet har en central del underökningen. Utöver NJA 2013

¹⁰ Nääv & Zamboni, *Juridisk metodlära*, s. 21.

¹¹ För att särskilja AB-avtalens avtalstext från lagtext skrivs AB-avtalens paragrafer ut som exempelvis AB 04 kap. 1 § 1, medan lagtext skrivs ut som exempelvis 1 kap. 1 § BRL. Se Jensen, Rylander och Lindblom, *Att skriva juridik*, s. 70.

s. 117 har den ovan angivna problembeskrivningen författaren veterligen inte behandlats i en prejudicerande instans.¹²

1.4 Avgränsning

Det huvudsakliga syftet med uppsatsen är att utreda vilka risker förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför med avseende på besiktningsförfarandet, i situationer där den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen ingår entreprenadavtalet med beställaren. Vad gäller uppsatsens entreprenadrättsliga delar kommer uppsatsen endast att behandla de för uppsatsen relevanta delarna i AB-avtalen. Fokuset kommer således att fästas vid besiktningsförfarandet och dess följder men även omfatta hur ansvarsplaceringen för fel enligt AB-avtalen ser ut. AB-avtalens uppbyggnad och olika entreprenadformer behandlas därmed endast på en övergripande nivå.

Vad gäller de associationsrättsliga delarna är fokuset placerat på hur bostadsrätt som juridisk konstruktion ser ut. Vidare inriktas uppsatsen mot hur en byggmästarbildad bostadsrättsförening är uppbyggd och hur förhållandet ser ut gentemot förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten. Uppsatsen kommer således endast att behandla bestämmelser i bostadsrättslagen och föreningslagen i förhållande till detta.

Inom ramen för de konsumenträttsliga reglerna är utgångspunkten att standardavtalet ABS 18 inte har införlivats i entreprenadavtalet vid uppförandet av småhusentreprenaden, varför standardavtalet inte kommer att behandlas om det inte är nödvändigt för övriga delar av framställningen. Det är i stället konsumenttjänstlagen som är utgångspunkten för uppsatsens konsumenträttsliga delar.

¹² Skälet till det kan vara att bostadsutvecklare ingår förlikning med bostadsrättsföreningarna i syfte att behålla ett gott ryckte i branschen. Se exempelvis Dagens juridik 2022-06-03 gällande bostadsutvecklaren Oscar Properties som uppges ha ingått förlikning om 33 miljoner med en bostadsrättsförening avseende stora fel och brister i skyskrapan Innovationen. Information hämtad från Dagens juridiks hemsida, 2022-06-03 <https://www.dagensjuridik.se/nyheter/oscar-properties-tvingas-betala-33-miljoner-i-forlikning/>

1.5 Disposition

Efter uppsatsens inledande del redogörs för partskonstellationen vid upplåtelse av bostadsrätt. Syftet är att påvisa förvärvaren av den nyproducerade bostadsrättens ställning gentemot entreprenören när förvärvaren inte utgör en del av entreprenadavtalet. Det företas inom ramen för detta även en genomgång av de steg som leder fram till upplåtelsen. I uppsatsens tredje del följer en redogörelse av bostadsrättsföreningens organisation och uppbyggnad. Detta görs dels för att utreda vilka uppgifter bostadsrättsföreningens styrelse har och vilka regler och intressen denna måste förhålla sig till vid beslutsfattande, dels vilken möjlighet bostadsrättsföreningens medlemmar har att påverka hur och vilka beslut som fattas. Vidare görs en analys av NJA 2013 s. 117 för att undersöka vilka intressen som ska styra beslutsfattandet i en byggmästarbildad bostadsrättsförening.

I den fjärde delen redogörs för entreprenadrättsliga utgångspunkter och skillnaden mellan kommersiella entreprenader och småhusentreprenader. Redogörelsen görs i syfte att visa hur förhållandet gentemot entreprenören skiljer sig åt om man är beställare i en kommersiell entreprenad, förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt eller beställare av en småhusentreprenad. Därefter behandlas besiktningsförfarandet och dess regelverk både för kommersiella entreprenader och småhusentreprenader. Syftet är att påvisa vilken funktion besiktningsreglerna har i respektive regelverk för att möjliggöra en analys av vilka risker förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför med avseende på besiktningsförfarandet när denne inte utgör en del av entreprenadavtalet. I uppsatsens sjätte del utreds hur förvärvarens möjligheter att få eventuella fel i den nyproducerade bostadsrätten avhjälpas påverkas av att förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören. Avsnittet innehåller en genomgång och analys av viss underrättspraxis som finns på området och ämnar konkretisera den problematik som uppsatsen behandlar. I den avslutande delen analyseras och besvaras uppsatsens frågeställningar och en sammanfattande slutsats presenteras.

2 Upplåtelse av bostadsrätt

2.1 Inledning

En av uppsatsens frågeställningar är vilken påverkan omständigheten att bostadsrättsförvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören har på förvärvarens möjlighet att få eventuella fel i den nyproducerade bostadsrätten avhjälpta. Ett led i besvarandet av frågeställningen är att utreda hur partskonstellationen ser ut vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt är det uttryck som används när en lägenhet upplåts för första gången. Upplåtelsen sker mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren, till skillnad från överlåtelse av en befintlig bostadsrätt där bostadsrätten överläts från den tidigare innehavaren till den nya innehavaren. Det är alltså genom upplåtelsen som bostadsrätt som juridisk konstruktion skapas.¹³ Av 1 kap. 3 § BRL följer att bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Innebörden är att bostadsrättsinnehavaren mot viss betalning får nyttja en lägenhet i den byggnad vilken bostadsrättsföreningen äger.¹⁴ Bostadsrätten utgör således en nyttjanderätt, och inte äganderätt, till fast egendom.¹⁵

I detta avsnitt görs inledningsvis en genomgång av de olika steg som leder fram till upplåtelsen av bostadsrätten i syfte att påvisa under vilka förutsättningar förvärvaren erhåller bostadsrätten och hur partsställningen ser ut. Vidare analyseras även regeringens nya lagförslag som rör förändringar av den informationsom ska finnas i förhandsavtalet, vilket förvärvaren på ett tidigt stadi i processen ingår med bostadsrättsföreningen.¹⁶ Det redogörs även för den möjlighet som finns för en förhandstecknare att bli medlem i bostadsrättsföreningen i ett tidigt skede.

¹³ Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt – en introduktion*, s. 217.

¹⁴ 1 kap. 1, 3 och 4 §§ BRL.

¹⁵ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 271.

¹⁶ Lagförslaget beräknas träda i kraft 1 januari 2023, se prop. 2021/22:171 s. 75.

2.2 Vägen fram till upplåtelsen

2.2.1 Den framtida förvärvaren binds upp i ett tidigt skede

I regel startar processen för nyproduktion av bostadsrätter med att en bostadsutvecklare bildar en så kallad byggmästarbildad bostadsrättsförening.¹⁷ Bostadsutvecklaren säljer sedan också den fastighet som byggnaden ska uppföras på till föreningen.¹⁸ Vid tidpunkten för bildandet utgörs medlemmarna i den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen som huvudregel endast av representanter från bostadsutvecklaren och det är också dessa som tar plats i den så kallade byggande styrelsen.¹⁹ Den byggande styrelsen är en tillfällig styrelse som endast har till syfte att vara verksam under uppförandeprocessen för att sedan avgå när en ny styrelse väljs, som då kommer att bestå av de nya medlemmarna som förvärvat bostadsrätterna.²⁰

När den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen är bildad och den byggande styrelsen är tillsatt ingår bostadsrättsföreningen ett entreprenadavtal med ett byggbolag om uppförande av byggnaden. I entreprenadavtalet intar den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen rollen som beställare och det byggande bolaget rollen som entreprenör. Det byggande bolaget är i regel antingen bostadsutvecklaren själv eller ingår i bostadsutvecklarens koncern.²¹ I praktiken innebär det således att personer från bostadsutvecklaren finns representerade på båda sidor av entreprenadavtalet och bostadsutvecklaren har därmed full kontroll och insyn både över entreprenadavtalets innehåll och byggprocessen.

Den framtida förvärvaren av bostadsrätten står därmed helt utanför entreprenadavtalet som tecknas mellan det byggande bolaget och beställaren. I det här skedet i processen ingår förvärvaren i stället ett förhandsavtal med

¹⁷ En bostadsutvecklare är ett bolag som investerar i mark eller byggnader i syfte att bygga bostäder som sedan ska säljas vidare. Exempel på bostadsutvecklare är bland annat Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening (HSB), Riksbyggen, JM och Oscar Properties.

¹⁸ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 279.

¹⁹ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 279 och Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117*, s. 55 f.

²⁰ Lundén & Svensson, *Bostadsrättsföreningar – Juridik, skatt och ekonomi*, s. 226.

²¹ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 279.

bostadsrättsföreningen om framtida upplåtelse av en bostadsrätt.²² Syftet med förhandsavtal är att på ett tidigt stadium kunna knyta bostadsrättsförvärvare till projektet.²³ Utgångspunkten är att förhandsavtalet är bindande för båda parter och det finns därför enligt 5 kap. 8 § BRL endast ett fåtal situationer där förhandstecknaren har möjlighet att frånträda avtalet. Förhandsavtalet i sig medger inget inflytande i bostadsrättsföreningen och det finns inte heller någon annan reglering som kan göra att förvärvaren kan utöva något inflytande.

I och med avsaknaden av en avtalsrelation med entreprenören och att bostadsutvecklaren finns representerad både hos entreprenören och i den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen kan förhandstecknaren således sägas ha intagit en underlägsen ställning i förhållande till bostadsrättsföreningen och kan enligt lagstiftaren betraktas som en konsument.²⁴

2.2.2 *Utökat innehåll i förhandsavtalet*

Den nu gällande regleringen vad gäller förhandsavtalets innehåll är relativt knapphändig varför regeringen i ett nytt lagförslag har utökat vilken typ av information som ska framgå.²⁵ Bakgrunden till förslaget är Riksrevisionens slutsats att förvärvarna inte får tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker och andra förutsättningar, bland annat om föreningens avtalsförhållande till bostadsutvecklaren.²⁶ Enligt lagförslaget ska det framgå information om bland annat de viktigaste stegen i byggprojektet, hur avtalsrelationerna ser ut, förhandstecknarens privatekonomiska risker, byggbolagets och andra utomståendes inflytande i föreningen och risken för att det under byggprocessen sker förändringar.²⁷ Det bör enligt lagstiftaren också finnas information om vilka möjligheter föreningen, och därmed bostadsrättsinnehavarna, har att rikta krav mot entreprenören för dröjsmål

²² 5 kap. 1 § BRL.

²³ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 296 f.

²⁴ Prop. 1990/91:92, s. 91 f.

²⁵ Prop. 2021/22:171.

²⁶ A.a., s. 29.

²⁷ A.a., s. 28.

eller för fel som upptäcks i föreningens hus.²⁸ Det föreslås att om informationskravet inte efterlevs förlorar förhandsavtalet sin bindande verkan för förvärvaren.²⁹

Till stöd för förslaget hänvisar regeringen till andra lagar där sådana konsumentskyddande informationskrav tillhandahålls.³⁰ Regeringen framhåller att utgångspunkten för informationskravet är det kunskapsmässiga underläge förhandstecknaren befinner sig i och att avsikten är att förhandstecknaren på ett tydligt sätt ska få en helhetsbild av förhandsavtalet och dess risker innan förhandsavtalet ingås.³¹ Enligt regeringen bör förhandstecknaren även informeras om konsekvenserna av att under byggprocessen inte vara medlem i bostadsrättsföreningen, vilket är att förhandstecknaren har en begränsad insyn och inflytande över hur byggarbetet fortskrider.³² Inom ramen för detta ska förhandstecknaren således informeras om att det finns en risk att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och entreprenören kan komma överens om ändringar i avtalet dem emellan och hur detta påverkar möjligheten att rikta krav mot entreprenören för fel som upptäcks i föreningens hus.³³ Regeringen utvecklar inte på vilket sätt informationen ska utformas mer än att det ska vara begripligt.

2.3 Möjlighet för förhandstecknaren att bli medlem

För att upplåtelse av en bostadsrätt ska vara möjlig krävs enligt bostadsrättslagen att förvärvaren är medlem i bostadsrättsföreningen och att en ekonomisk plan är upprättad och registrerad.³⁴ Det är först som medlem som det är möjligt att utöva inflytande i bostadsrättsföreningen och erhålla de demokratiska och ekonomiska

²⁸ Prop. 2021/22:171, s. 32.

²⁹ A.a., s. 28 och 31.

³⁰ Exempelvis lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokalerdistansavtalslagen, se prop. 2021/22:171, s. 29.

³¹ Prop. 2021/22:171, s. 31.

³² A.a., s. 32.

³³ A.a.

³⁴ 1 kap. 3 §, 3 kap. 1 § och 4 kap. 7 § BRL.

rättigheterna som följer av medlemskapet.³⁵ Som huvudregel blir förvärvaren medlem i föreningen först i samband med upplåtelsen som sker när bostadshuset är färdigställt. I 2 kap. 9 § BRL föreskrivs dock en möjlighet att redan i ett tidigt skede ta in en förhandstecknare som medlem i bostadsrättsföreningen. Enligt regeln behöver medlemskapet dock inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

Syftet med den ekonomiska planen är att hindra uppkomsten av ekonomiskt osunda föreningar och att förebygga att bostadsrättshavare avkrävs på oförutsedda avgifter.³⁶ Enligt 3 kap. 1 § BRL ska planen innehålla upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet.³⁷ Planen har således betydelse för förvärvaren att bedöma de ekonomiska åtaganden bostadsrättsföreningen har. Enligt 4 kap. 2 § BRL ska även den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus redovisas i den ekonomiska planen för att upplåtelsen ska kunna ske. Det är av den anledningen ofta svårt att upprätta den ekonomiska planen i ett tidigt skede i byggprocessen eftersom det då finns för lite uppgifter för att göra en tillförlitlig bedömning.³⁸

För att den ekonomiska planen ska kunna registreras krävs enligt 3 kap. 3 § BRL att två personer intygar att uppgifterna stämmer. Regleringen om intygsgivare har införts eftersom lagstiftaren ansåg att det för en bostadsrättsförvärvare inte var möjligt att överblicka föreningens ekonomiska verksamhet och bedöma vad denna skulle innebära för den enskilde bostadsrättshavaren och att denna bedömning i stället skulle utföras av sakkunniga personer.³⁹ Intygsgivarnas bedömning är således ett viktigt inslag i det skyddssystem som kringgärdar byggprojekt avseende

³⁵ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 271.

³⁶ Prop. 1971:12, s. 36.

³⁷ Se även 1 § bostadsättsförordningen (1991:630).

³⁸ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 276 och Hjorth & Ugglå, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 3 kap. 1 § BRL.

³⁹ Prop. 1971:12, s. 77.

bostadsrätter.⁴⁰ Även om den ekonomiska planen har till syfte att skydda förvärvaren av bostadsrätten riktar sig planen snarare till intygsgivarna eftersom det är dessa som ska granska och intyga den.

Eftersom förhandsavtalet ingås i ett tidigt skede i byggprocessen finns det i regel inte någon ekonomisk plan att tillgå. De beräknade avgifterna för bostadsrätten grundas då i stället på en kostnads kalkyl över projektets kostnader, vilken också enligt 5 kap. 2 § 1 och 2 st. BRL ska intygas av två intygsgivare. Kalkylen kan beskrivas som ett förstadium till en ekonomisk plan men som ännu inte uppnått den precision som krävs för registrering som ekonomisk plan.⁴¹ Eftersom kalkylen kan utformas på ett enklare sätt och upprättas i ett tidigare skede än den ekonomiska planen finns också risk för att uppgifterna i den kommer att ändras.⁴²

Det föreligger alltså en möjlighet att låta förhandstecknare bli medlemmar i den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen i ett tidigt skede. Det går emellertid att ifrågasätta om det i praktiken faktiskt sker. För det första är det som nämnts ovanligt att den ekonomiska planen är upprättad i ett tidigt skede, vilket är en förutsättning för att låta förhandstecknaren bli medlem. För det andra går det att argumentera för att det saknas incitament för den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen att ta in utomstående medlemmar i ett tidigt skede. Även om medlemskapet i sig inte ger ett inträde i föreningens styrelse kan medlemmen utöva sin demokratiska rätt genom föreningsstämman och därigenom skapas viss möjlighet till inflytande och insyn i byggprocessen. Sådant inflytande och insyn är knappast önskvärt från bostadsutvecklarens perspektiv eftersom det kan leda till att det utrymme som det byggande bolaget och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen har att komma överens om ändringar i entreprenadavtalet minskas. Det skapas även ytterligare arbete för den byggande styrelsen i form av administrationen vad gäller medlemskapet.⁴³

⁴⁰ Prop. 2002/03:12, s. 41.

⁴¹ Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt – en introduktion*, s. 226.

⁴² Hjort & Ugglå, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 5 kap. 3 § BRL.

⁴³ Jfr. 2 kap. 1 § BRL.

3 Bostadsrättsföreningens organisation

3.1 Inledning

Utgångspunkten i en bostadsrättsförening är att medlemmarna ska utöva sitt inflytande och demokratiska rättigheter genom föreningsstämman.⁴⁴ Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ och bostadsrättsföreningens styrelse har därför i uppgift att följa de beslut som fattas av föreningsstämman.⁴⁵ Föreningsstämman är inte ett permanent föreningsorgan utan sammankallas vid behov, dock minst en gång per år.⁴⁶

Under uppförandeprocessen är de framtida förvärvarna i regel inte medlemmar i föreningen och kan således inte utöva de rättigheter som följer av medlemskapet. För att undersöka vilken betydelse det har att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inte står i ett avtalsförhållande med entreprenören som uppför lägenhetshuset är det av vikt att redogöra för vilka beslut den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen kan ta och vilka intressen som ska beaktas. I det här avsnittet görs inledningsvis en genomgång av bostadsrättsföreningens syfte och vilka intressen som ska styra vid beslutsfattande i föreningen. Därefter redogörs för styrelsens uppgifter och ansvar samt vad som sätter de yttre ramarna för detta. Vidare görs en genomgång och analys av NJA 2013 s. 117 i vilket Högsta domstolen kom fram till att den byggande styrelsen inte behöver beakta framtida medlemmars intresse om det finns samtycke från samtliga medlemmar.

3.2 Bostadsrättsföreningens syfte

En bostadsrättsförening är enligt 1 kap. 1 § BRL en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I detta ligger att

⁴⁴ 6 kap. 1 § FL.

⁴⁵ Uggla m.fl., *Bo i Bostadsrätt (2009)*, s. 59 och Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 72.

⁴⁶ 6 kap. 9 § FL och Johansson, *Associationsrätten – en introduktion*, s. 83.

föreningen bildas för att förvärva och äga ett hus samt att bedriva fastighetsförvaltning av både ekonomisk och teknisk art.⁴⁷ Bostadsrättsföreningens verksamhet regleras huvudsakligen av bostadsrättslagen men i tillämpliga delar därmed föreningslagen.⁴⁸ Det är karaktäristiskt för en ekonomisk förening att medlemmarna själva har ekonomiska intressen i den verksamhet som föreningen bedriver och att medlemmarna själva ska vara med och besluta utifrån detta intresse.⁴⁹

En bostadsrättsförening har inte till syfte att gå med vinst utan ska verka utifrån den så kallade självkostnadsprincipen. Principen innebär att föreningen ska svara för sina egna kostnader, såväl kapitalkostnader som löpande kostnader för drift och underhåll.⁵⁰ Detta innebär alltså att det är medlemmarna i föreningen som ska svara för alla kostnader som bostadsrättsföreningen åtar sig.⁵¹ Det finns emellertid inget krav på att man som medlem i en bostadsrättsförening måste förvärva en bostadsrätt, vilket är det som möjliggör att även andra personer än framtida förvärvare kan väljas in som medlemmar i bostadsrättsföreningen.

För att finansiera köpet av fastigheten tar bostadsrättsföreningen i regel upp lån, så kallade byggkreditiv, som belastas under tiden för uppförandeprocessen för att sedan bytas ut mot en billigare kredit när byggnationen är färdig.⁵² För att kunna betala av de skulder bostadsrättsföreningen åtagit sig kan föreningen enligt 7 kap. § 14 BRL ta emot en insats av förvärvaren när en bostadsrätt upplåts för första gången. Insatsen ingår som en del av husets finansiering och inbetalda insatser tillhör bostadsrättsföreningens egna bundna kapital.⁵³ Av bestämmelsen följer även att om det anges i stadgarna får föreningen även ta ut en upplåtelseavgift. Utöver bostadsrättsföreningens rätt till en insats och upplåtelseavgift kan föreningen även ta

⁴⁷ Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 71.

⁴⁸ 1 kap. 1 § 2 st. BRL.

⁴⁹ Hjorth & Uggla, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 1 kap. 1 § BRL.

⁵⁰ Uggla & Rolén, *Bo i bostadsrätt (2017)*, s. 63.

⁵¹ A.a.

⁵² Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt – en introduktion*, s. 222 och Jensen, *Panträtt i fast egendom*, s. 40.

⁵³ Uggla & Rolén, *Bo i bostadsrätt (2017)*, s. 63.

ut en årsavgift för den löpande verksamheten.⁵⁴ Desto större intäkter bostadsrättsföreningen kan ha från annat än medlemmarnas årsavgifter, exempelvis genom uthyrning, desto lägre kan årsavgifterna vara.⁵⁵

Det kan alltså konstateras att medlemmarna i en bostadsrättsförening svarar för bostadsrättsföreningens ekonomiska åtaganden och att medlemmarna ska vara med och besluta utifrån ett detta gemensamma ekonomiska intresse. Det kan vidare konstateras att de medlemmar som ska förvärva en bostadsrätt kommer att göra en ekonomisk investering som de tillfälliga medlemmarna i den byggande styrelsen inte kommer att göra. Det kan i sin tur föranleda att de tillfälliga medlemmarna inte kommer ha några egna ekonomiska intressen i bostadsrättsföreningen, utan snarare ekonomiska intressen som kan härledas till entreprenören.

3.3 Styrelsens arbete

3.3.1 *Omfattning av styrelsens uppdrag*

Styrelsen i en bostadsrättsförening ska bestå av minst tre ledamöter och om inte annat anges i stadgarna ska dessa vara medlemmar i föreningen.⁵⁶ Styrelsen ska enligt 7 kap. 6 § FL utses av föreningsstämman. Eftersom de enda medlemmarna som finns i ett tidigt skede av en byggprocess är representanter från entreprenören är det således entreprenören som ensidigt som väljer och tillsätter styrelsen i en byggmästarbildad bostadsrättsförening. Mandattiden för en styrelseledamot kan vara högst fyra räkenskapsår men det finns ingen begränsning för att en styrelseledamot väljs om för fler mandatperioder.⁵⁷ Det finns således en möjlighet för entreprenören att ha kvar sina representanter i bostadsrättsföreningen under en lång tid även efter upplåtelsen och bostadsrättsförvärvarna blivit medlemmar i föreningen.

⁵⁴ 7 kap. 14 § BRL.

⁵⁵ Lundén & Svensson, *Bostadsrättsföreningar – Juridik, skatt och ekonomi*, s. 282.

⁵⁶ 7 kap. 1, 6 och 7 §§ FL.

⁵⁷ 7 kap. 12 § FL och Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 91.

Styrelsen sköter föreningens löpande uppgifter och däri ingår bland annat att ansvara för föreningens organisation, förvaltning av föreningens angelägenheter och bedöma föreningens ekonomiska situation.⁵⁸ Det är föreningens ändamål som sätter upp den yttre ramen för styrelsens förvaltning, vilket alltså är att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Utöver föreningens ändamål styrs styrelsens arbete av lag, föreningens stadgar och förekommande föreningsrättslig praxis. Utgångspunkten är att styrelsen i första hand ska verkställa föreningsstämmans beslut men har också mandat att fatta egna beslut i enskilda frågor, exempelvis storleken på insatser och årsavgifter.⁵⁹

3.3.2 Skyddet för bostadsrättsföreningens medlemmar

Bostadsrättsföreningens styrelse har i viss omfattning befogenhet att fatta beslut och ingå avtal för bostadsrättsföreningens räkning.⁶⁰ För att styrelsen inte ska missbruka sin makt finns det viss reglering som syftar till att skydda medlemmarna. I och med att en bostadsrättsförening utgör en association är styrelsens befogenheter underkastade allmänna associationsrättsliga grundprinciper som begränsar styrelsens beslutanderätt.

Tre grundregler som styrelsen i en bostadsrättsförening ska förhålla sig till gentemot föreningens medlemmar är generalklausulen, jävsregeln och likhetsprincipen. Jävsregeln finns i 7 kap. 23 § FL och innebär att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om ett avtal mellan styrelseledamoten och föreningen eller andra avtal som styrelseledamoten kan ha ett intresse i. Regeln syftar till att skydda föreningen mot att styrelsen tillgodoser sina intressen på föreningens bekostnad.⁶¹ Utgångspunkten är att ett beslut som fattats i strid med jävsregeln är ogiltigt men det kan under vissa förutsättningar ändå vara bindande för föreningen.⁶² Mot bakgrund

⁵⁸ 7 kap. 4 § FL.

⁵⁹ 9 kap. 13 § BRL och Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 92.

⁶⁰ Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 72.

⁶¹ Malmén m.fl., *Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar*, kommentaren till 7 kap. 23 §.

⁶² 7 kap. 43 § FL.

av hur partskonstellationen ser ut vid ingåendet av ett entreprenadavtal där bostadsutvecklaren representeras både på beställar- och entreprenörssidan går det att i vissa fall diskutera om ingåendet av entreprenadavtalet strider mot jävsregleringen.⁶³

Generalklausulen som gäller för bostadsrättsföreningens styrelse finns i 7 kap. 42 § FL och innebär att styrelsen inte får rättshandla eller vidta någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. Det är i associationsrättslig doktrin omdiskuterat huruvida generalklausulen är ett uttryck för likhetsprincipen eller om den kommit till för att komplettera likhetsprincipen.⁶⁴ I NJA 2009 s. 550 konstaterade hovrätten, vars domskäl Högsta domstolen inte ändrade, emellertid att både generalklausulen och likhetsprincipen täcker samma områden och att ett åsidosättande av likhetsprincipen kan vara tillåtet om beslutet är sakligt motiverat.⁶⁵ Likhetsprincipen är en associationsrättslig princip som inte kommer till uttryck i föreningslagen men däremot i 4 kap. 1 § ABL. Inom aktiebolagsrätten innebär principen som utgångspunkt att alla aktieägare har lika rätt i bolaget.⁶⁶ Översatt till föreningsrätten är innebörden således att föreningen är skyldig att behandla alla medlemmar lika, om inte annat följer av lag eller av stadgarna.⁶⁷

Vidare agerar styrelseledamöterna som sysslomän i förhållande till föreningen och inom ramen för detta ska lojalitetsplikten beaktas.⁶⁸ Av detta följer att styrelseledamoten vid fullgörandet av sitt uppdrag är skyldig att iaktta den omsorg som krävs av en syssloman i övrigt.⁶⁹ Styrelseledamoten har en vårdnadsplikt

⁶³ Se bland annat Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 279 och Uggla & Rolén, *Bo i bostadsrätt (2017)*, s. 51.

⁶⁴ Se exempelvis Hjort & Uggla, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 9 kap. 14 § BRL och Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – En översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 87 och Johansson, *Svensk associationsrätt i huvuddrag*, s. 178 f.

⁶⁵ Se s. 556 i NJA 2009 s. 550.

⁶⁶ Johansson, *Svensk associationsrätt i huvuddrag*, s. 177 f.

⁶⁷ Mallmén m.fl., *Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar*, kommentaren till 7 kap. 42 §.

⁶⁸ Björkdahl, *Hyra, arrende och bostadsrätt*, s. 282.

⁶⁹ Uggla & Rolén, *Bo i bostadsrätt (2017)*, s. 54.

gentemot föreningen och ska således iaktta lojalitet och främja föreningens intressen.⁷⁰ Detta är extra viktigt i en bostadsrättsförening där styrelseledamöterna själva är medlemmar och kan ha sina egna intressen som inte alltid överensstämmer med föreningens.⁷¹ En sådan situation kan mot bakgrund av vad som framgått enligt ovan sägas föreligga i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar där bostadsutvecklarens representanter inte gör egna ekonomiska investeringar liksom medlemmar som har för avsikt att förvärva en bostadsrätt.

3.3.3 Föreningsmedlemmarna kan fransäga sig rätten till att göra gällande skadeståndsanspråk
Även om den reglering som syftar till att skydda medlemmarna i föreningen är relativt sträng får den inte hindra föreningen från att anpassa organisationen på ett sätt som är ändamålsenligt för den enskilda föreningen.⁷² Det har därför utvecklats möjligheter för föreningsmedlemmarna att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet och att lämna samtycke till att medlemskyddande reglering överträds.

Styrelseledamöternas skadeståndsansvar regleras i 21 kap. FL.⁷³ För att skadeståndsansvar ska föreligga krävs enligt 21 kap. 1 § FL att en styrelseledamot skadat föreningen eller en medlem genom uppsåt eller oaktsamhet inom ramen för utförande av sitt uppdrag. Skadeståndsansvaret gäller enligt samma bestämmelse också om skadan skett genom överträdelse av föreningslagen eller stadgarna. Regleringen syftar till att utvidga ansvaret för ren förmögenhetsskada som finns i skadeståndslagen.⁷⁴ Skadeståndsanspråket riktas enskilt mot varje styrelseledamot men om flera styrelseledamöter svarar för samma skada ska ledamöterna enligt 21 kap. 5 § FL solidariskt ansvara för skadan. Av 7 kap. 37 § FL följer reglering som förhindrar att en föreningsmedlem röstar om ansvarsfrihet som gäller medlemmen själv. De tillfälliga medlemmarna i en byggmästarbildad bostadsrättsförening kan

⁷⁰ Uggla & Rolén, *Bo i bostadsrätt* (2017), s. 54.

⁷¹ A.a.

⁷² Johansson, *Svensk associationsrätt i huvuddrag*, s. 130.

⁷³ Kapitlet är tillämpligt genom hänvisning i 10 kap. 1 § BRL.

⁷⁴ Victorin & Flodin, *Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 98, not. 29.

således inte besluta om ansvarsfrihet för sig själva utan ett sådant beslut fattas av föreningsstämman när förvärvarna av bostadsrätterna har blivit medlemmar i föreningen.

Eftersom både generalklausulen och jävsregeln regleras i föreningslagen kan överträdelse av dessa regler medföra skadeståndsskyldighet för en eller flera styrelseledamöter. Skadeståndsansvaret förutsätter dock att föreningsstämman inte har meddelat styrelsen ansvarsfrihet för tiden då det aktuella beslutet har tagits. Följden av att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet är att föreningen och dess medlemmar inte kan väcka talan om skadestånd för sådana beslut som kommit till föreningsstämmans kännedom.⁷⁵ För förvärvarna av en nyproducerad bostadsrätt kommer detta i regel att innebära att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för en period där förvärvarna själva inte var medlemmar i bostadsrättsföreningen. Det innebär därmed att förvärvarna av en nyproducerad bostadsrätt riskerar att frånsäga sig rätten till att göra skadeståndsanspråk gällande mot styrelseledamöterna för beslut som förvärvarna varken hade insyn i eller inflytande över.

En annan möjlighet för medlemmarna i en bostadsrättsförening att frånsäga sig rätten att rikta skadeståndsanspråk gentemot styrelseledamöterna är genom den så kallade SAS-principen. Principen är i grunden en aktiebolagsrättslig princip som innebär att regler som syftar till att skydda aktieägare kan åsidosättas vid samtliga aktieägares samtycke.⁷⁶ Detta gäller oavsett om den skyddande regeln följer av skriven eller oskriven gällande rätt.⁷⁷ Översatt till föreningsrätten innebär principen att en skyddsregel för föreningsmedlemmarna, exempelvis generalklausulen, kan åsidosättas om samtliga medlemmar i föreningen vid beslutsfattandet samtycker till det.⁷⁸ Konsekvensen av samtycket blir att ett beslut som annars hade stridit mot en

⁷⁵ Lundén, *Styrelsearbete i föreningar*, s. 95.

⁷⁶ Svernlöv, *Bolagsrättsliga FAQ*, s. 15.

⁷⁷ Arvidsson, *Associationsrättsligt samtycke och skadestånd – Särskilt om förhållandet mellan samtyckesprincipen och associationsintresset*, SvJT 2014 s. 654

⁷⁸ Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013*, s. 56.

skyddande regel blir tillåtet och att medlemmen frånsäger sig rätten till eventuella anspråk för överträdelsen.⁷⁹

Både regleringen om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och SAS-principen påverkar föreningsmedlemmens möjlighet till att göra skadeståndsanspråk gällande gentemot styrelsen. Frågan om hur dessa regler förhåller sig till den byggande styrelsen i en byggmästarbildad bostadsrättsförening ställdes på sin spets i NJA 2013 s. 117.

3.4 NJA 2013 s. 117

3.4.1 Bakgrund

Anledningen till att rättsfallet NJA 2013 s. 117 är av relevans för besvarandet av frågeställningarna i den här uppsatsen är att målet aktualiserar frågan om grundläggande associationsrättsliga principer strikt ska upprätthållas i rättstillämpningen, även om ett sådant upprätthållande får orimliga och icke-ändamålsenliga konsekvenser.⁸⁰ Utgången i målet har starkt ifrågasatts och alternativa lösningar har presenterats.⁸¹

Bakgrunden till målet var att tre personer tillsammans ägde ett byggbolag som i sin tur ägde en fastighet. Byggbolaget bildade en byggmästarbildad bostadsrättsförening till vilken byggbolaget också sålde fastigheten. De tre ägarna utgjorde föreningens enda medlemmar och också samtliga ledamöter i den byggande styrelsen. Kort efter fastighetsöverlåtelsen ingick byggbolaget och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen ett entreprenadavtal. Entreprenadavtalet omfattade uppförande av byggnader på fastigheten med garage under respektive huskropp. Det hade vid den här tidpunkten inte tecknats något förhandsavtal för de kommande bostadsrätterna men däremot ett sextiotal reservationsavtal om att inom en viss tid

⁷⁹ Östberg, *Styrelseledamöters lojalitetsplikt – Särskilt om förbudet att utnyttja affärsmöjligheter*, s. 36.

⁸⁰ Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117*, s. 55.

⁸¹ Se bland annat justitierådet Lars Edblom som var skiljaktig i målet och Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117*.

teckna förhandsavtal. En dryg månad efter ingåendet av entreprenadavtalet kom bostadsrättsföreningen och byggbolaget överens om en ändring i entreprenadavtalet. Ändringen kommunicerades inte till de som tecknat reservationsavtal, trots att byggbolaget genom ett nyhetsbrev kommunicerade annan information gällande byggprocessen.

Drygt två och ett halvt år efter entreprenadavtalet hade ingåtts godkändes entreprenaden vid slutbesiktning. Samma år avgick de för målet aktuella styrelseledamöterna från sina uppdrag och beviljades även ansvarsfrihet för de föregående två räkenskapsåren. När förvärvarna av bostadsrätterna hade blivit medlemmar i bostadsrättsföreningen och intagit plats i styrelsen bostadsrättsförening väckte föreningen skadeståndstalan mot de tre tidigare styrelseledamöterna. Grunden för talan var att de tidigare styrelseledamöterna uppsåtligen eller av oaktsamhet skadat föreningen genom att gå med på ändringen av entreprenadavtalet. Ändringen hade gjorts utan att kostnaden för entreprenaden hade reglerats. De tidigare styrelseledamöterna menade i första hand att de beviljats ansvarsfrihet under den aktuella tiden och i andra hand att alla föreningens medlemmar hade samtyckt till den vidtagna åtgärden. Målet hänsköts till Högsta domstolen med frågan om bostadsrättsföreningens anspråk kunde göras gällande trots att samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen hade samtyckt till den aktuella åtgärden.

3.4.2 Framtida medlemmars intresse behöver inte beaktas

I prövningen i Högsta domstolen inleder domstolen med att hänvisa till utgångspunkten att styrelsen vid sin förvaltning inte kan fatta beslut som står i strid med föreningslagens generalklausul. Domstolen poängterar att de associationsrättsliga principerna som omfattar styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar utgör en del av ett regelverk som ska skydda medlemmarna i föreningen men att dessa regler är fakultativa och därför kan åsidosättas om samtliga medlemmar samtycker till den aktuella åtgärden.⁸² Frågan Högsta domstolen ställde

⁸² NJA 2013 s. 117, p. 11–14.

sig var om det i målet fanns skäl att göra avsteg från detta synsätt och att medlemmarnas bestämmanderätt är inskränkt till förmån för de intressen som kan finnas för exempelvis framtida medlemmar i föreningen.

Domstolen konstaterar att det i rättslitteraturen saknas stöd för att göra avsteg från den angivna grundprincipen att det är medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätten i en förening.⁸³ Domstolen hänvisar i samband med detta till skyddslagstiftningen i aktiebolagsrätten som syftar till att skydda nuvarande aktieägare och inte framtida aktieägare. Domstolen medger att det förvisso kan finnas ett intresse hos nya medlemmar i en bostadsrättsförening att ha en rättslig möjlighet att hålla styrelseledamöter ansvariga också för tidigare beslut som styrelsen fattat, även om samtliga medlemmar som då var medlemmar i föreningen har samtyckt till beslutet. Att efterge en sådan rättslig möjlighet menar domstolen dock skulle utgöra en betydande utvidgning av det minoritetsskydd som finns i bostadsrättslagen och ett avsteg från grundläggande associationsrättsliga principer rörande beslutsfattande i föreningar.⁸⁴ Domstolen konstaterar därefter, utan att tydligt motivera, att det inte finns tillräckligt starka skäl för att göra den typen av inskränkning.

Enligt Högsta domstolen kan ett sådant typ av avsteg kunna sägas innebära att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen har ett eget intresse som är skilt från de framtida medlemmarnas intressen. Det kan enligt domstolen vara förenat med svårigheter att definiera ett sådant intresse och att knyta ett skadeståndsansvar gentemot föreningen till detta. Domstolen menar även att det skulle vara besvärligt för den enskilde styrelseledamoten att bedöma om styrelseledamoten bör motsätta sig en viss åtgärd när samtliga medlemmar är överens om en viss åtgärd, för att undgå skadeståndsansvar i förhållande till föreningen.⁸⁵

Högsta domstolen kommer slutligen fram till slutsatsen att ett beslut som fattats av bostadsrättsföreningens styrelse och där det finns samtycke från samtliga

⁸³ NJA 2013 s. 117, p. 19.

⁸⁴ NJA 2013 s. 117, p. 20.

⁸⁵ NJA 2013 s. 117, p. 21.

medlemmar vid beslutets fattande, inte kan leda till skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna även om det skulle vara ogynnsamt för föreningen att beslutet fattades. Justitierådet Lars Edlund var skiljaktig och ansåg att det fanns stöd för att bostadsrättsföreningen skulle kunna göra gällande skadeståndsanspråk mot de tidigare styrelseledamöterna trots att samtliga medlemmar har samtyckt till den aktuella åtgärden.

3.4.3 *Analys av Högsta domstolens domskäl*

Högsta domstolen hade att avgöra frågan om ett beslut som samtliga medlemmar i den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen hade samtyckt till, ändå skulle kunna vara skadeståndsgrundande. Domstolens huvudsakliga skäl för utgången tycks vara att ett sådant avsteg från SAS-principen skulle innebära att bostadsrättsföreningen har ett intresse som är skilt från medlemmarnas intresse.⁸⁶ Domstolen får således sägas utgå från att bostadsrättsföreningens intresse är detsamma som bostadsrättsföreningens medlemmars intresse.

Utgångspunkten i bostadsrättslagen och föreningslagen är att en bostadsrättsförenings ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och att syftet är främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom en ekonomisk verksamhet som medlemmarna på något sätt deltar i.⁸⁷ Enligt den associationsrättsliga doktrinen bestäms associationens syfte således utifrån ett gemensamt och hypotetiskt intresse, som inte utgår från de vid varje tidpunkt befintliga medlemmarna.⁸⁸ Bakgrunden till detta synsätt är att beslutanderätten ligger hos medlemmarna och att föreningens intresse inte ska bli lidande av att medlemmar byts ut.⁸⁹ Intresset som medlemmarna i en bostadsrättsförening har är således kopplat till detta ändamål och syfte. Vid byggmästarbildade bostadsrättsföreningar går det emellertid att argumentera för att

⁸⁶ Se NJA 2013 s. 117, p. 21.

⁸⁷ 1 kap. 1 § BRL och 1 kap. 4 § FL.

⁸⁸ Stattin & Eklund, *Aktiebolagsrätt och aktiemarknadsrätt*, s. 74 f och Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013*, s. 59.

⁸⁹ A.a.

förhållandena ser annorlunda ut och att de tillfälliga medlemmarnas intresse inte på samma sätt kan anses vara kopplat till bostadsrättsföreningens syfte och ändamål.

De tillfälliga medlemmarna i en byggmästarbildad bostadsrättsförening har, som redan påpekats, i regel anknytning till bostadsutvecklaren och kommer som utgångspunkt att lämna föreningen när bostadsrätterna är upplåtna. Vidare har det konstaterats att de tillfälliga medlemmarna inte har några egna ekonomiska intressen i bostadsrättsföreningen eftersom dessa inte kommer att göra en ekonomisk investering i bostadsrättsföreningen som de framtida medlemmarna gör.⁹⁰ Det går därmed att argumentera för att de tillfälliga medlemmarna i en byggmästarbildad bostadsrättsförening kan anses ha ett annat intresse än de framtida medlemmarna.⁹¹

Anser man att de tillfälliga medlemmarna i en byggmästarbildad bostadsrättsförening har ett annat intresse än de framtida medlemmarna påverkar det också hur SAS-principen kan tillämpas vid beslutsfattande i en byggmästarbildad bostadsrättsförening. Som framgår i avsnitt 3.3.3 innebär SAS-principen att en föreningsmedlem kan avstå möjligheten att göra gällande ett anspråk som grundar sig i en överträdelse av en medlemsskyddande regel. Principen utgår således från att medlemmen avstår från ett *eget* intresse. När SAS-principen tillämpas vid beslutsfattande i en byggmästarbildad bostadsrättsförening samtycker de tillfälliga medlemmarna inte till avstående från anspråk som är deras egna utan samtycket avser snarare ett avstående från ett anspråk som är de framtida medlemmarnas. Både Östberg och justitierådet Edlund menar att ett sådant förfogande över de framtida medlemmarnas anspråk och intressen inte är förenligt med SAS-principen.⁹² Det kan mot den bakgrunden argumenteras för att avsteg från SAS-principen vad gäller beslut som fattas i en byggmästarbildad bostadsrättsförening är motiverat.

⁹⁰ Se avsnitt 3.2 ovan.

⁹¹ Se bland annat Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013*, s. 63 och justitierådet Lars Edlunds skiljaktige mening i NJA 2013 s. 117, p. 22.

⁹² Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013*, s. 65 och justitierådet Lars Edlunds skiljaktige mening i NJA 2013 s. 117, p. 22.

Genom Högsta domstolens utgångspunkt att bostadsrättsföreningens intresse är detsamma som föreningsmedlemmarnas intresse kan föreningens intresse således anses variera beroende på vilka som utgör medlemmar vid olika tillfällen. En sådan slutsats är inte förenlig med den utgångspunkt som gäller enligt den associationsrättsliga doktrinen att föreningens intresse bestäms utifrån ett hypotetiskt och gemensamt intresse. Östberg menar att domstolen felaktigt har definierat bostadsrättsföreningens intresse utifrån de tillfälliga medlemmarnas intresse trots att dessa medlemmars engagemang i föreningen endast är tillfälligt och att deras intresse förmodligen inte är förenligt med föreningens lagstadgade ändamål.⁹³ Domstolen har enligt Östberg därmed tillerkänt skydd för de tillfälliga medlemmarnas intresse eftersom detta, genom SAS-principen, kan prioriteras framför associationens intresse.⁹⁴ Även om domstolen på ett felaktigt sätt har definierat bostadsrättsföreningens intresse står det emellertid klart att de framtida medlemmarnas intresse inte behöver beaktas under förutsättning att samtliga medlemmar har samtyckt till beslutet.

⁹³ Östberg, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013*, s. 64.

⁹⁴ A.a.

4 Entreprenadrättsliga utgångspunkter

4.1 Inledning

I de inledande avsnitten har det redogjorts för hur partskonstellationen ser ut vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt. Vidare har det redogjorts för vilka intressen som ska beaktas vid beslut som fattas av den byggande styrelsen. Redogörelserna har gjorts i syfte att undersöka vilken betydelse det har att förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören som har uppfört lägenhetshuset. Mot bakgrund av uppsatsens syfte och övriga frågeställningar ska detta nu knytas an till de entreprenadrättsliga aspekterna och särskilt besiktningsförfarandet. För att förstå hur besiktningsreglerna vid kommersiella entreprenader fungerar och vilken funktion de har redogörs inledningsvis i detta avsnitt för entreprenadrättens särskilda karaktär och de standardavtal som reglerar kommersiella entreprenader. Vidare redogörs även för hur partskonstellation vid småhusentreprenader ser ut där konsumenten intar rollen som beställare i entreprenadavtalet med entreprenören. Redogörelsen utförs som ett led i undersökningen av hur konsumentskyddet vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig från konsumentskyddet vid uppförandet av småhusentreprenader. Avslutningsvis redogörs även för hur förvärvarens ställning i förhållande till entreprenören ser ut vid tidpunkten för inträdet i bostadsrättsföreningen.

4.2 Entreprenadrättens särskilda karaktär

Begreppet entreprenadrätt har ingen fastställd definition men kan anses omfatta den lagstiftning, de avtal och leveransbestämmelser samt de frågor av juridisk art som har ett samband med rättsförhållandena mellan entreprenören och beställaren i avtal om entreprenader.⁹⁵ Med entreprenad förstås i regel uppförande av eller ändring på

⁹⁵ Hedberg, *Kommentar till AB 04, ABT 06 och ABK 09*, s. 5 och Deli, *Kommersiell byggjuridik i praktiken*, s. 18.

byggnad eller en annan anläggning på fast egendom.⁹⁶ Entreprenaden avser alltså ett specifikt åtagande som en entreprenör har åtagit sig att utföra på uppdrag och mot betalning av beställaren.⁹⁷

Det finns olika typer av entreprenader och avgörande för benämningen är om beställaren är en juridisk person eller inte. Vid kommersiella entreprenader är beställaren en juridisk person och vid konsumententreprenader är beställaren en privatperson. Skillnaden är avgörande för vilken reglering som kan tillämpas på rättsförhållandet. Bortser man från regleringen gällande småhusentreprenader som finns i konsumenttjänstlagen är entreprenadförhållanden i princip oreglerade i svensk rätt. Av den anledningen har BKK arbetat fram olika standardavtal för olika typer av entreprenader, de så kallade AB-avtalen. AB-avtalen reglerar endast förhållandet mellan entreprenören och beställaren och således inte förhållandet till eventuella tredje män.

Utgångspunkten för tillämpningen av AB-avtalen är att de införlivats i ett entreprenadavtal mellan två näringsidkare. Även om det inte finns något förbud mot att tillämpa AB-avtalen i entreprenadförhållanden mellan en konsument och en näringsidkare är det emellertid direkt olämpligt eftersom vissa bestämmelser i AB-avtalen strider mot konsumenttjänstlagens regler.⁹⁸ Vid entreprenadförhållanden mellan en näringsidkare och en konsument tillämpas i stället konsumenttjänstlagen som tillhandahåller tvingande skyddslagstiftning till konsumentens fördel.

4.3 AB-avtalen

4.3.1 Utformning och uppbyggnad

AB-avtalen har tagits fram av BKK i syfte att återge de principer som arbetats fram i branschen och som reglerar avtalsförhållandet mellan beställaren och entreprenören.⁹⁹ Enligt förordet till AB 04 är tanken att avtalen ska bygga på en rimlig

⁹⁶ Johansson, *Entreprenadrätt och praktik*, s. 13.

⁹⁷ Deli, *Kommersiell byggjuridik i praktiken*, s. 19 och Johansson, *Entreprenadrätt och praktik*, s. 13.

⁹⁸ Deli, *Kommersiell byggjuridik i praktiken*, s. 201.

⁹⁹ A.a., s. 21.

balans mellan entreprenörens och beställarens rättigheter och skyldigheter och syftet är att uppnå en optimal riskfördelning mellan parterna. AB-avtalens innehåll och utformning kan sammanfattas på så sätt att de innehåller reglering kring vad som ska utföras av vem, under vilken tidsintervall det ska påbörjas och avslutas samt hur stor ersättningen ska vara och när den ska erläggas.

AB-avtalen har samma struktur oavsett vilket standardavtal som är aktuellt. Det finns olika kapitel för olika moment i entreprenaden och till flertalet av bestämmelserna finns kompletterande kommentarstext som ska vara till hjälp för tolkning och tillämpning av bestämmelserna. Utöver kommentarstexterna till tillhandahåller BKK även andra hjälpmedel för tillämpningen av standardavtalens bestämmelser.¹⁰⁰ För entreprenadbesiktning har BKK tagit fram en handledning i syfte att ge råd och synpunkter för betydelsen av bestämmelserna som rör besiktningen.¹⁰¹

I AB-avtalen finns två olika typer av bestämmelser. Den ena typen utgörs av så kallade fasta bestämmelser och den andra av så kallade täckbestämmelser. Vad gäller täckbestämmelserna har det enligt förordet till AB 04 lämnats öppet för parterna att avtala om annan reglering än den som följer av standardavtalet. Eftersom standardavtalen inte utgör tvingande lagstiftning kan emellertid parterna i ett entreprenadavtal enligt allmän avtalsrätt komma överens om sidoöverenskommelser även om de avviker från ett annars införlivat standardavtal och det kommer utgöra kontraktsinnehåll.¹⁰² Sidoöverenskommelsen kommer att gälla framför regleringen i standardavtalet i enlighet med den rangordningsregel som finns i AB 04 kap. 1 § 3.

4.3.2 Valet av entreprenadform påverkar ansvarsfördelningen

Omfattningen av entreprenörens åtagande styrs av vad som föreskrivs i kontraktshandlingarna.¹⁰³ Kontraktshandlingarna utgörs enligt begrepps-

¹⁰⁰ Bland annat tillhandahålls på BKKs hemsida olika utlåtanden rörande tolkningen av olika handlingar framtagna av BKK, se <https://foreningenbkk.se/utlatanden/>

¹⁰¹ BKKs handledning för besiktning enligt AB 04 och ABT 06.

¹⁰² Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 29 och Bernitz, *Standardavtalsrätt*, s. 42 f.

¹⁰³ AB 04 kap. 1 § 1.

bestämningarna till AB-avtalen av dels det kontrakt som ingås mellan beställaren och entreprenören, dels av de handlingar som antingen är bilagda till kontraktet eller på annat sätt ska vara gällande mellan parterna. En av kontraktshandlingarna utgörs av det AB-avtal parterna valt att införliva.¹⁰⁴

Inom ramen för AB-avtalen utgörs huvudavtalen av AB 04 och ABT 06. Utförandeentreprenader regleras i AB 04 och enligt förordet innebär det att beställaren har ansvar för projektering och upprättandet av bygghandlingar. Projekteringen sker antingen av beställaren själv eller genom anlitade konsulter.¹⁰⁵ Entreprenören har vid en utförandeentreprenad i princip endast ansvar för att utföra arbetet som föreskrivs i bygghandlingarna på ett kontraktsenligt och fackmässigt sätt.¹⁰⁶ Det får till följd att entreprenören inte har något ansvar för funktionen för det beställaren utformat och innebär således att om projekteringen är felaktig är det beställaren som bär ansvaret för eventuella fel.

Om parterna däremot har avtalat om att entreprenaden ska vara en totalentreprenad och att ABT 06 ska tillämpas är det entreprenören som ansvarar både för projektering och utförande.¹⁰⁷ Projekteringen och utförandet ska vara i enlighet med de funktionskrav som beställaren ställer upp. Utgångspunkten är således att entreprenören vid totalentreprenad har både ett utförande- och funktionsansvar. Funktionsansvaret innebär att avtalad funktion uppnås och med funktion avses sådan användbarhet, eller sådan för användbarhet nödvändig egenskap, som normalt konstateras genom mätning, provning eller nyttjande.¹⁰⁸ Beställaren har dock ett funktionsansvar om denne föreskriver en viss teknisk lösning för ett arbete som ingår i totalentreprenaden.¹⁰⁹

¹⁰⁴ AB 04 kap. 1 § 3 p. 3.

¹⁰⁵ Håstad m.fl., *Civilrättens grunder*, s. 241. Anlitas en konsult för projekteringen regleras rättsförhållandet mellan konsulten och beställaren i regel av ABK 09.

¹⁰⁶ AB 04 kap. 2 § 1.

¹⁰⁷ Förordet till ABT 06.

¹⁰⁸ Begreppsbestämningarna till ABT 06.

¹⁰⁹ Förordet till ABT 06.

Vilken entreprenadform parterna i ett entreprenadavtal väljer att tillämpa har således betydelse för hur ansvarsfördelningen ser ut för eventuella fel i entreprenaden. Att endast parterna avtalat om en viss typ av standardavtal föranleder däremot inte nödvändigtvis en ansvarsfördelning mellan parterna utan hänsyn måste även tas till vad som i övrigt framgår av kontraktshandlingarna. I NJA 2009 s. 388 hade parterna avtalat om AB 72 men eftersom entreprenören lämnat en konstruktionsritning avseende takkupor ansågs entreprenören ha ett funktionsansvar för dessa. Beställaren hade visserligen samtyckt till ritningen men entreprenören hade inte på ett tydligt sätt befriats från ansvaret.

4.4 Småhusentreprenader

Entreprenadrättsliga förhållanden mellan en näringsidkare och en konsument regleras i konsumenttjänstlagen, vilken innehåller skyddande lagstiftning till förmån för konsumenten. Lagen innehåller allmänna bestämmelser för tjänster som en näringsidkare utför åt en konsument men innehåller även en särskild del som avser uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus vilket enligt lagen benämns småhusentreprenader.¹¹⁰ Uppförande innebär att resultatet av tjänsten ska vara ett nytt hus och tillbyggnad avser tillskapande eller ökning av befintlig volym.¹¹¹

Syftet med den konsumentskyddande lagstiftningen är att den enskilde konsumenten ska få ett rimligt skydd vid en tvist med en näringsidkare som konsumenten ingått avtal med.¹¹² Utgångspunkten är bland annat att det ska råda en skälig balans mellan parterna och att minska risken för att näringsidkaren ska missbruka sin ofta överlägsna ställning på bekostnad av den enskilda konsumenten.¹¹³ Näringsidkarens starkare ställning kommer ofta till uttryck genom att näringsidkaren har större förhandlingsstyrka än konsumenten och att konsumenten i praktiken

¹¹⁰ 1 § 2 st. KtjL.

¹¹¹ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 23 f.

¹¹² Prop. 2003/04:45, s. 23.

¹¹³ Prop. 2003/04:45, s. 23 och Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 219.

endast kan välja mellan att ingå eller att inte ingå avtal och saknar såldes möjligheter att påverka avtalsvillkoren.¹¹⁴ Flera regler i konsumenttjänstlagen ger därför uttryck för konsumentens svagare ställning gentemot näringsidkaren vilket resulterar i en riskfördelning till förmån för konsumenten.

Näringsidkaren har enligt 4 § KtjL en omsorgsplikt gentemot konsumenten som innebär att näringsidkaren ska tillvarata konsumentens intressen och inom ramen för detta ska ge råd och vägledning i anledning av entreprenaden.¹¹⁵ Näringsidkaren har ett långtgående ansvar för både utförande och funktion men det krävs enligt lagens förarbeten att det arbete näringsidkaren ska utföra ska anges på ett klart och tydligt sätt.¹¹⁶ Utgångspunkten är att vad konsumenten påstår har avtalats vad gäller exempelvis arbetets omfattning eller priset, ska gälla om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt.¹¹⁷

Vidare har näringsidkaren ett ansvar enligt 6 § KtjL att under vissa förutsättningar avråda konsumenten från att låta utföra en tjänst. Detta innebär att om konsumenten exempelvis föreslår att ett visst material ska användas ska näringsidkaren i enlighet med bestämmelsen avråda användandet av materialet om det inte är lämpligt, för att enligt 7 § KtjL inte riskera att rätten till ersättning bortfaller. Om konsumenten trots avrådan insisterar att materialet ska användas kan näringsidkaren utföra uppdraget men det krävs då att näringsidkaren kan bevisa att avrådan skett och att avtalet haft innebörden att materialet ska användas.¹¹⁸

Vid småhusentreprenader finns mot bakgrund av ovan inte den typ av ansvarsfördelning som föreligger vid kommersiella entreprenader utan näringsidkaren bär ett långtgående ansvar för både utförande och funktion. Detta bör vara en naturlig följd av konsumentens underlägsna ställning både vad gäller kunskap och förhandlingsstyrka.

¹¹⁴ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 219.

¹¹⁵ A.a., s.108.

¹¹⁶ Prop. 2003/04:45 s. 36.

¹¹⁷ 51 § KtjL.

¹¹⁸ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 117.

4.5 Förvärvarens ställning vid inträdet i bostadsrättsföreningen

Vid nyproduktion av bostadsrätter intar som tidigare påpekats den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen rollen som beställare i det entreprenadavtal som ingås med entreprenören. Förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten blir i regel medlem i bostadsrättsföreningen först när upplåtelse sker och det är också i det skedet de tillfälliga medlemmarna lämnar föreningen. Förvärvarna har inte som enskilda personer någon egen avtalsrelation med entreprenören men avtalsrelationen mellan beställaren och entreprenören kvarstår och de nya medlemmarna träder således in i entreprenadavtalet som nya representanter för beställaren. De nya medlemmarna har emellertid inte varit med och förhandlat fram villkoren för det entreprenadavtal de nu är en del av och inte heller haft insyn i under tiden det fortskridit. Mot bakgrund av hur ansvarsfördelningen i AB-avtalen ser ut kan detta komma att påverka vilket ansvar de nya medlemmarna i sin roll som beställare ikläder sig. Problematiken illustreras i ett mål från Hovrätten för Västra Sverige.¹¹⁹

I målet hade parterna, som utgjordes av en byggmästarbildad bostadsrättsförening vars medlemmar hade koppling till den anlitate entreprenören, upprättat ett entreprenadavtal som var utformat enligt ABT 94.¹²⁰ Entreprenören hade åtagit sig att för bostadsrättsföreningens räkning, på totalentreprenad och till fast pris, uppföra ett antal bostadsrättslägenheter i två huskroppar. Efter godkänd slutbesiktning och efter att bostadsrättsförvärvarna hade tillträtt lägenheterna och flera av dem tagit plats i styrelsen upptäcktes fel i fasaderna på föreningens hus.

Entreprenören menade att beställaren i kontraktshandlingarna hade föreskrivit en viss konstruktion för husets fasader. Bostadsrättsföreningen som förde talan menade att det inte gick att lägga särskilt stor vikt vid de aktuella kontraktshandlingarna eftersom den byggande styrelsen haft kopplingar till entreprenören. Hovrätten kom fram till att felet utgjorde ett funktionsfel som entreprenören normalt svarar för om ABT har avtalats. Hovrätten konstaterade att eftersom samtliga medlemmar i

¹¹⁹ Hovrätten för västra Sverige dom 2019-02-05 i mål nr T 1771-8.

¹²⁰ Föregångaren till ABT 06.

bostadsrättsföreningen hade samtyckt till att ingå entreprenadavtal med entreprenören förelåg det ingen anledning att frångå det som parterna enligt kontraktshandlingarna hade avtalat om. Eftersom det i kontraktshandlingarna av beställaren var föreskrivet att byggnaderna skulle ha en viss typ av fasadkonstruktion hade entreprenören inte något funktionsansvar för just den delen. Hovrätten utredde därefter om entreprenören har utfört arbetet felaktigt och därmed kunde hållas ansvariga. Vissa fel i utförandet förelåg men hade åtgärdats varför entreprenören inte kunde hållas ansvarig.

Målet överklagades till HD som återförvisade det till hovrätten för vidare handläggning. Väl tillbaka i hovrätten hade parterna träffat en förlikning vilken innebar att parterna skulle stå sina egna rättegångskostnader. Bostadsrättsföreningen återkallade käromålet och parterna begärde att hovrätten undanröjer tingsrättens dom. Målet avskrevs sedermera från vidare handläggning.¹²¹

Trots att parterna i målet nådde en förlikning illustrerar målet vilka risker som kan ligga för handen när en bostadsutvecklare representerar båda parter vid ingåendet av entreprenadavtalet. I brist på insyn och möjlighet att påverka entreprenadavtalets utformning och ansvarets fördelning sätts bostadsrättsförvärvarna i en position där de riskerar att bära ett funktionsansvar som de aldrig varit med och åtagit sig vilket för med sig att det inte finns någon möjlighet att göra gällande funktionsfel hos entreprenören. Bostadsrättshavarna har i sin tur att vända sig till den som projekterat, vilken också omfattas av ett avtal som bostadsrättshavarna inte varit med och ingått.

¹²¹ Se protokoll för beslut i mål nr. T 4651–19, vilket var det nya målnumret i hovrätten. Avgörandet vann laga kraft 2020-03-16.

5 Besiktningsförfarandet

5.1 Inledning

Efter att ha redogjort för de entreprenadrättsliga utgångspunkterna och ansvarets placering för både kommersiella entreprenader och småhusentreprenader görs i detta avsnitt en genomgång av besiktningsförfarandet och dess rättsverkningar i syfte att undersöka vilka risker som föreligger för förvärvaren med avseende på besiktningsförfarandet när förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören. Inledningsvis görs en redogörelse för vad som avses med fel enligt AB-avtalen och betydelsen av garanti- och ansvarstiden. Därefter följer en genomgång av de olika typer av besiktningar som finns att tillgå enligt AB-avtalen. Slutligen görs en redogörelse för besiktningsförfarandet som gäller för småhusentreprenader i syfte att analysera hur konsumentskyddet vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig från konsumentskyddet vid uppförandet av småhusentreprenader.

5.2 Entreprenören är skyldig och berättigad till felavhjälpan

Fel enligt begreppsbestämningarna till AB-avtalen utgörs av en avvikelser som innebär att en del av en entreprenad inte har utförts alls eller inte utförts på ett kontraktsenligt sätt. För att avgöra om entreprenaden är felaktig eller inte krävs således en jämförelse mellan vad som föreskrivs i kontraktshandlingarna och vad entreprenören har utfört.

Entreprenören är enligt AB 04 kap. 5 § 5 ansvarig för fel i entreprenaden som uppträder inom ramen för garantitiden. Garantitiden är den inledande delen på den ansvarstid på tio år som entreprenören har för entreprenaden och som startar vid entreprenadens godkännande vid slutbesiktning.¹²² Om inte annat anges i kontraktshandlingarna är garantitiden enligt AB 04 kap. 4 § 7 fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor. Garantitiden kan

¹²² AB 04 kap. 4 § 7.

under vissa förutsättningar förlängas om entreprenören efter slutbesiktning dröjer avsevärt med att avhjälpa felet.¹²³ Om ett fel framträder efter att garantitiden har löpt ut måste felet enligt AB 04 kap. 4 § 6 vara väsentligt och ha sin grund i entreprenörens vårdslöshet för att entreprenören ska vara ansvarig. Om entreprenören bedöms vara ansvarig för fel ansvarar han också för skada på entreprenaden till följd av felet.¹²⁴ Bestämmelsen om garanti- och ansvarstid är dock en täckbestämmelse, vilket innebär att parterna kan komma överens om annat än vad som föreskrivs i regeln.

De vidare förutsättningarna för att göra gällande fel regleras i AB 04 kap. 7 § 11. Av regeln följer fyra olika grupper av fel som kan göras gällande. Den första gruppen utgörs av fel som antecknats i besiktningsutlåtandet. Den andra gruppen utgörs av fel som förelegat vid besiktning men som inte märkts eller bort märkas, så kallade dolda fel. Den tredje gruppen utgörs av fel som beställaren skriftligt anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång. Den fjärde och sista gruppen är väsentliga fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång. Beställarens rätt till felavhjälpande och tiden för entreprenörens felansvar är således delvis beroende av feltypen.¹²⁵

Entreprenören är enligt AB 04 kap. 5 § 17 st. 1 både skyldig och berättigad att avhjälpa fel som framträder under garantitiden. Bestämmelsen gäller oavsett om entreprenören anses vara ansvarig eller inte för felet. Utgångspunkten enligt AB kap. 5 § 17 st. 5 är att avhjälpandet sker på entreprenörens bekostnad om entreprenören anses vara ansvarig för felet. Om entreprenören inte anser sig vara ansvarig för fel ska entreprenören underrätta beställaren om detta.¹²⁶ Avhjälpas inte felet inom föreskriven tid eller om entreprenören inte underrättar beställaren om att avhjälpande inte kommer att ske får beställaren enligt AB 04 kap. 5 § 17 st. 3 avhjälpa felet på entreprenörens bekostnad. I NJA 2014 s. 960 kom Högsta domstolen emellertid fram

¹²³ AB 04 kap. 4 §§ 8 och 9.

¹²⁴ AB 04 kap. 5 § 8.

¹²⁵ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 300.

¹²⁶ AB 04 kap. 5 § 17 st. 3.

till att beställaren var berättigad en försvarbar avhjälpandekostnad även fast varken entreprenören eller beställaren avhjälpade felet.¹²⁷ Om entreprenören emellertid avhjälpade felet men det senare visar sig att entreprenören inte var ansvarig har entreprenören rätt till ersättning för avhjälpandekostnaderna.¹²⁸

Ett undantag för entreprenörens skyldighet för felavhjälpande finns i AB 04 kap. 5 § 18. Där stadgas att om felet inte i väsentlig grad påverkar entreprenörens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ändamålsenligt sätt är entreprenören inte skyldig att avhjälpas felet, i den utsträckning detta skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter. Om bestämmelsen tillämpas gäller enligt andra stycket att beställaren är berättigad till avdrag på entreprenadsumman med belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktens respektive felaktigt skick.

Sammanfattningsvis kan alltså sägas att entreprenören enligt AB-avtalen som utgångspunkt är både skyldig och berättigad att avhjälpas fel i entreprenaden. Om entreprenören är ansvarig för felet och om avhjälpande inte sker har beställaren rätt att avhjälpas felet på entreprenörens bekostnad. Visar det sig däremot att entreprenören inte är ansvarig för felet har entreprenören rätt till ersättning för felavhjälpandet. Vidare måste felet ha framträtt under garanti- eller ansvarstiden och att de antingen har antecknats i besiktningsutlåtandet eller att beställaren inom angiven tidsfrist skriftligen underrättat entreprenören om felet, alternativt att felet varit dolda vid besiktningen.

5.3 Besiktning som institut

5.3.1 Allmänt om besiktning

Det kan mot bakgrund av den inledande delen i detta avsnitt konstateras att vad som antecknas i ett besiktningsutlåtande kan ligga till grund för beställarens möjlighet att åberopa fel i entreprenaden. Begreppet reklamation används inte uttryckligen i AB-

¹²⁷ Beställaren hade dock inte rätt till värdeminskningens bidrag.

¹²⁸ AB 04 kap. 5 § 17 st. 4.

avtalen men det kan sägas att det genom besiktningsförfarandet har skapats en formell form för reklamation av fel.¹²⁹ Besiktningsförfarandet är således det formaliserade sättet att bedöma om entreprenaden är kontraktsevenlig. Det är därmed fråga om att bedöma dels det tekniska utförandet, dels vad parterna avtalat om.¹³⁰

Att fel avhjälpas så tidigt som möjligt är gynnsamt både för beställarens ibruktagande av entreprenaden som för entreprenörens kostnader för avhjälpande.¹³¹ Inom ramen för AB-avtalen finns därför ett antal olika besiktningar att tillgå, både under och efter entreprenadtiden. Slutbesiktningen kan sägas utgöra den mest avgörande besiktningen men vid sidan av denna finns även andra besiktningar som är av betydelse. Besiktningen utgör en undersökning av entreprenadens skick och är inte ett förfarande för att lösa eventuella tvister mellan parterna avseende på vad som föreskrivs i kontraktet.¹³² Besiktningsförfarandet för i stället med sig olika typer av rättsverkningar som är av betydelse både för entreprenören och beställaren och utgör därmed en viktig del av entreprenaden.

5.3.2 *Besiktningsmannen*

Besiktningen utförs av en besiktningsman som enligt utgångspunkten i AB 04 kap. 7 § 7 väljs av beställaren eller gemensamt av båda parter om parterna är överens om det. Besiktningsmannen ska vid genomförandet av besiktningen iaktta båda parternas rätt och bedöma om entreprenaden enligt besiktningsmannen är kontraktsevenlig. En förutsättning för att besiktningen ska bli korrekt utförd är således att besiktningsmannen har god insyn in vad parterna avtalat och ha goda kunskaper om AB-avtalen.¹³³

Besiktningsmannen ska enligt AB 04 kap. 7 § 13 i sitt utlåtande notera fel som föreligger enligt besiktningsmannen men även anmärkningar som beställaren påtalat men som enligt besiktningsmannen inte utgör fel. Vidare ska besiktningsmannen

¹²⁹ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 8.

¹³⁰ A.a., s. 9.

¹³¹ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 450.

¹³² Håstad, *Festschrift till Gotthard Calissendorf*, s. 94.

¹³³ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 21.

enligt bestämmelsen även anmärka om entreprenaden i någon del är bristfällig trots att den är kontraktsevenligt utförd. Besiktningsmannen ska vara lämplig och om det är beställaren som utser besiktningsmannen har således beställaren ensidigt i uppgift att bedöma om besiktningsmannen uppfyller detta krav.¹³⁴ I kommentaren till AB 04 kap 7 § 7 anges att lämpligheten inte endast bedöms utifrån besiktningsmannens tekniska kunskap utan även besiktningsmannens förmåga att beakta både beställarens och entreprenörens intresse. Av kommentaren till bestämmelsen följer även att besiktningsmannen ska vara objektiv vid utförandet av uppdraget.

Så länge det är beställaren som utser besiktningsmannen finns det enligt AB-avtalen inte något krav på att besiktningsmannen ska vara ojävig.¹³⁵ Det gör det däremot enligt AB 04 kap. 7 § 9 om besiktningsmannen utses gemensamt av parterna, vilket parterna i avtalet kan enas om. Om besiktningsmannen är jävig bedöms utifrån 11 § förvaltningslagen (1986:223) och det finns i 12 § även en skyldighet för besiktningsmannen att tillkännage om denne är jävig gentemot någon av parterna.¹³⁶

Vid den typ av situation som är aktuell för den här uppsatsen, där personer representerar bostadsutvecklaren både genom entreprenören och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen, föranleder regleringen gällande besiktningsmannen två problem. För det första finns det en risk att regleringen gällande valet av besiktningsmannen urholkas. Eftersom beställaren kan välja en besiktningsman som är jävig i förhållande till beställaren, innebär det i dessa fall att beställaren i praktiken kan välja en besiktningsman som är jävig även gentemot entreprenören. Jävsreglerna kommer inte att aktualiseras eftersom valet är förenligt med vad som föreskrivs om vilken besiktningsman beställaren kan välja.

För det andra ska besiktningsmannen beakta båda parter rätt och intresse vid besiktningen, vilket i praktiken i dessa situationer är ett och samma intresse eftersom

¹³⁴ AB 04 kap. 7 § 7.

¹³⁵ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 13.

¹³⁶ En senare version av förvaltningslagen har trätt i kraft (2017:900). Det är dock 1986 års förvaltningslag som hänvisas till i AB-avtalen och för att den nya versionen ska bli gällande mellan parterna krävs en särskild hänvisning i parternas avtal. Se vidare i Samuelsson, *AB 04 – en kommentar* (2022), s. 422 f.

både beställaren och entreprenören kan tänkas ha ett likalydande intresse som har anknytning till bostadsutvecklaren. Hade beställaren i stället utgjorts av förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten hade intresset förmodligen varit ett annat. Det finns vidare enligt vare sig entreprenadrättsliga regler eller andra regler en skyldighet för besiktningsmannen att beakta den framtida förvärvarens intresse varför det inte är oförenligt med AB-avtalen att inte göra det. Det går dock mot bakgrund av detta att konstatera att när en byggmästarbildad bostadsrättsförening utgör beställare i ett entreprenadavtal enligt vilket något av AB-avtalen har införlivats finns det risk att regleringen gällande besiktningsmannen kringgås.

5.4 Olika typer av besiktningar

5.4.1 Slutbesiktning

Som nämnts i avsnitt 5.3.1 finns det olika typer av besiktningar. Enligt BKK är slutbesiktningen den besiktning som är viktigast för både beställaren och entreprenören.¹³⁷ Besiktningsformen är avgörande för avlämnandet av entreprenaden och regleras i AB 04 kap. 7 § 2. En slutbesiktning ska enligt bestämmelsen, om parterna inte avtalat om annat, genomföras vid kontraktstidens utgång eller, om entreprenaden färdigställts senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts vara färdigställd.

Slutbesiktningen kan sägas ha två huvudsakliga syften. För det första, som emellertid gäller för alla besiktningar, ska det fastställas om entreprenaden uppfyller kontraktsenliga fordringar. För det andra ska det fastställas huruvida entreprenaden kan godkännas eller inte. Godkänns entreprenaden anses den som avlämnad och dagen för godkännandet blir således startpunkten för garanti- och ansvarstiderna.¹³⁸ Entreprenaden kan enligt AB 04 kap. 7 § 12 st. 1 godkännas även om det i en begränsad omfattning föreligger fel av mindre betydelse. Utgångspunkten är att entreprenaden inte ska kunna godkännas om det föreligger fel som gör att den inte

¹³⁷ BKK:s handledning, s. 13.

¹³⁸ Se kommentaren till AB 04 kap. 5 § 5.

kan tas i bruk, exempelvis säkerhetsbrister eller ett omfattande felavhjälpande.¹³⁹ Godkännandet kan endast avse hela entreprenaden och inte på något sätt vara villkorat.¹⁴⁰

Om entreprenaden inte blir godkänd ska besiktningsmannen enligt AB 04 kap. 7 § 11 st. 6 ange skälen för detta. Den fortsatta slutbesiktningen, det vill säga den besiktning som sker när de påtalade felen är avhjälpade, ska i regel hållas när entreprenören anmält att han anser att entreprenaden är färdigställd och bör kunna godkännas.¹⁴¹ Om entreprenaden godkänns vid slutbesiktningen träder olika rättsverkningar i kraft, bland annat övergår faran för skador på entreprenaden till beställaren,¹⁴² slutlig reglering av entreprenadsumman ska ske¹⁴³ samt att beställaren har rätt att innehålla belopp för avhjälpande av fel som påtalats vid slutbesiktning.¹⁴⁴

I den senaste versionen av AB-avtalen gjordes regeln om slutbesiktning till en täckbestämmelse. Innebörden är således att det inte är en obligatorisk åtgärd att slutbesiktning sker.¹⁴⁵ Parterna kan enligt AB 04 kap. 7 § 12 st. 8 i stället komma överens om att avlämnande ska ske på något annat sätt och entreprenaden kommer då att räknas som godkänd och avlämnad i enlighet med vad som föreskrivs enligt överenskommelsen. Regleringen möjliggör således för den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och entreprenören att komma överens om annat än vad som föreskrivs i AB-avtalen vilket kan få negativa konsekvenser för den framtida förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten.

5.4.2 *Andra typer av besiktningar*

Även om det är slutbesiktningen som anses vara den viktigaste besiktningsformen finns det även andra besiktningar som kan ha betydelse både för entreprenören och beställaren.

¹³⁹ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 78.

¹⁴⁰ A.a., s. 84.

¹⁴¹ A.a., s. 86.

¹⁴² AB 04 kap. 5 § 1.

¹⁴³ AB 04 kap. 6 § 11.

¹⁴⁴ AB 04 kap. 6 § 15.

¹⁴⁵ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2022)*, s. 404.

Om beställaren vill ta en del av entreprenaden i bruk innan färdigställandet kan det vara motiverat att påkalla en förbesiktning.¹⁴⁶ Båda parter har möjlighet att påkalla förbesiktning och den juridiska konsekvensen av en förbesiktning är vanligtvis att entreprenören ställs inför skyldigheten att avhjälpa ett fel som eventuellt upptäcks.¹⁴⁷ Det är inte tänkt att förbesiktningen ska ersätta en slutbesiktning och förbesiktningen frångår således inte rätten att påtala fel som föreligger vid slutbesiktningen.¹⁴⁸ Det finns dock inget som hindrar att ett besiktningsutlåtande från en förbesiktning utgör ett bevismedel för om entreprenaden är behäftad med fel eller inte.¹⁴⁹ Vidare är starten för en garanti- eller ansvarstid inte knuten till förbesiktningen och entreprenaden kan inte heller ses som avlämnad efter en genomförd förbesiktning.¹⁵⁰

För tiden efter slutbesiktningen erbjuder AB-avtalen tre olika typer av besiktningar. I AB 04 kap. 7 § 4 stadgas att en part har rätt att efter entreprenadtidens utgång påkalla *särskild besiktning* avseende sådant fel som beställaren har påtalat. Förutsättningen är att beställaren har reklamerat ett fel som entreprenören inte är beredd att godta.¹⁵¹ Det kan exempelvis röra sig om fel som uppträder inom garantitiden och som påtalats inom sex månader eller väsentliga fel som påtalats inom 18 månader.¹⁵² Den särskilda besiktningen kommer i sådana fall att utmynna i en bedömning av felets art samt i förekommande fall ett ställningstagande till om det är väsentligt.¹⁵³ Om det enligt utlåtandet föreligger fel betyder det att entreprenören är skyldig att avhjälpa felet enligt AB 04 kap 5 § 17.

Enligt AB 04 kap. 7 § 3 har beställaren rätt att påkalla en *garantibesiktning* vilken ska hållas före garantitidens utgång om inte annat har avtalats mellan parterna. Det ligger

¹⁴⁶ AB 04 kap. 7 § 1.

¹⁴⁷ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 28 och AB 04 kap. 7 § 1 och 5 § 17.

¹⁴⁸ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 452 och Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 29.

¹⁴⁹ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 452.

¹⁵⁰ Jfr. AB 04 kap. 7 § 12.

¹⁵¹ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 46.

¹⁵² Jfr. AB 04 kap. 5 § 5 och kap. 7 § 11. En särskild besiktning kan även hållas för exempelvis fel som framträtt under garantitiden eller dolda fel. Se mer i Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 463.

¹⁵³ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 464.

särskilt i beställarens intresse att garantibesiktningen genomförs eftersom det påverkar möjligheten till felavhjälpande. Syftet med garantibesiktningen är att pröva de felpåståenden som uppkommit under garantitiden stämmer.¹⁵⁴

Genom AB 04 kap. 7 § 5 st. 1 har part rätt att påkalla *efterbesiktning* för att konstatera om fel har avhjälpats. Det normala bör vara att efterbesiktningen verkställs efter en annan besiktning, vanligtvis slutbesiktningen eller garantibesiktningen.¹⁵⁵ Beställaren har enligt bestämmelsen även rätt att påkalla en efterbesiktning om entreprenören underlåter att avhjälpa felet i rätt tid. Syftet med detta tillägg är dels att få fastställt att avhjälpande inte har skett, dels att aktualisera en förlängning av garantitiden enligt AB 04 kap. 4 § 8 på grund av att entreprenören dröjer med att avhjälpa fel.¹⁵⁶

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det inom ramen för AB-avtalen finns ett antal olika besiktningar som står parterna till förfogande. Det övergripande syftet med samtliga besiktningar är att konstatera om entreprenaden är kontraktsenlig. Besiktningsmannens utlåtande är emellertid inte bindande för parterna utan ska snarare ses som ett bevismedel för om entreprenaden anses kontraktsenlig eller inte.¹⁵⁷ Frågan vilka risker som föreligger för bostadsrättsförvärvaren med avseende på besiktningsförfarandet när förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören analyseras i avsnitt 7.2 nedan.

5.4.3 *Prövning av en besiktning*

Om en part inte är nöjd med resultatet av en besiktning tillhandahålls två sätt att pröva en besiktning. Den första möjligheten finns i AB 04 kap. 7 §§ 6 och 8 och utgörs av en överbesiktning. Båda parter har rätt att påkalla överbesiktning och det är möjligt att pröva frågor om exempelvis entreprenadens godkännande, förekomsten av fel eller ansvar för fel.¹⁵⁸ Överbesiktningen ersätter sedan besiktningen i den del av besiktningen som frågan avser och inte den tidigare besiktningen i sin helhet.

¹⁵⁴ A.a., s. 461.

¹⁵⁵ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 48.

¹⁵⁶ Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 465.

¹⁵⁷ BKK:s handledning s. 7.

¹⁵⁸ Jfr AB 04 kap 7 § 6.

Överbesiktningen genomförs av en person eller nämnd som parterna gemensamt utser. Om en nämnd ska verkställa överbesiktningen utser varje part varsin ledamot och en gemensamt så att nämnden består av tre personer. Nämnden ska enligt AB 04 kap 7 § 9 vara ojävig och de partsutsedda ledamöterna får aldrig uppfattas som någon form av företrädare eller ombud för den part som utsett ledamoten.¹⁵⁹ Påkallandet om överbesiktning ska ske inom tre veckor från det att besiktningsutlåtandet kommit parterna tillhanda.¹⁶⁰ Överbesiktningen är dock, likt övriga besiktningar, inte heller bindande för parterna.¹⁶¹

Den andra möjligheten att pröva en besiktning finns i AB 04 kap. 7 § 16 och innebär en möjlighet till att pröva besiktningsutlåtandet inom ramen för vad som gäller för tvister. Ett sådant förfarande regleras i AB-avtalens kap. 9 och 10. Den påkallande parten väcker då talan mot besiktningsutlåtande och det är först efter ett lagakraftvunnet avgörande av domstol eller skiljedom som det är slutligt fastställt om entreprenaden är behäftad med fel eller inte.¹⁶² Den enda möjligheten för någon av parterna att få ett besiktningsutlåtande bindande mellan parterna är således att pröva det inom ramen för tvisteförfarandet. Det finns i angivna kapitel ingen tidsfrist inom vilken en talan måste väckas men både AB 04 kap. 9 § 1 och kap. 10 § 1 utgör täckbestämmelser vilket innebär att parterna kan komma överens om att annat än vad som föreskrivs i avtalet ska gälla.

5.5 Besiktning av småhusentreprenader

5.5.1 Slutbesiktning är ett krav

Besiktningsförfarandet som återfinns i konsumenttjänstlagen är relativt nytt. Reglerna infördes genom 2004 års ändring och återfinns i lagens 53-57 §§.¹⁶³ Syftet med regleringen är att besiktningar dels medverkar till att minska förekomsten av

¹⁵⁹ Hedberg, *Besiktningsjuridik*, s. 56.

¹⁶⁰ AB 04 kap. 7 § 6.

¹⁶¹ BKK:s handledning, s. 21.

¹⁶² Samuelsson, *AB 04 – En kommentar (2020)*, s. 447.

¹⁶³ Prop. 2003/04:45 s. 31.

felaktigheter i byggandet, dels förebygga framtida tvister om huruvida arbetet utförts på ett riktigt sätt.¹⁶⁴ Reglerna är influerade av det besiktningsinstitut som vuxit fram genom AB-avtalen men de konsumentskyddande reglerna är dock samordnade med ett mer omfattande åtagande som gäller för entreprenören enligt felbedömningen i 9-11 §§ KtjL.¹⁶⁵

Enligt 53 § har båda parter rätt att begära slutbesiktning som ska verkställas när entreprenaden är avslutad. Regeln är tvingande till båda parter förmån och avtal som strider mot bestämmelsen kommer således vara ogiltiga.¹⁶⁶ Vid slutbesiktningen ska det undersökas om entreprenaden är felaktig enligt 9 § KtjL.¹⁶⁷ Utgångspunkten för bedömningen är enligt 4 § KtjL att näringsidkaren ska utföra arbetet fackmässigt. Avvikelser från kravet på fackmässighet kan enligt 9 § p. 1 KtjL medföra att tjänsten är felaktig. Om entreprenaden inte är felaktig eller om de konstaterade felen är av mindre betydelse ska entreprenaden enligt 56 § 3 st. KtjL godkännas. Om arbetena inte godkänns vid slutbesiktningen förväntas näringsidkaren åtgärda de brister som besiktningsmannen har påtalat.¹⁶⁸

Det är i första hand konsumenten som enligt 54 § KtjL ska utse besiktningsman men om denne inte gör det har näringsidkaren rätt att göra det. Besiktningsmannen ska i sitt besiktningsutlåtande redovisa om vilka förhållanden som besiktningsmannen anser utgör fel, men även också vilka förhållanden som konsumenten anser utgör fel. För att konsumenten ska kunna göra felet gällande krävs enligt 7 § KtjL att reklamation sker inom angiven tidsfrist för att rätten inte ska gå förlorad. Enligt 61 § KtjL gäller dock vissa undantag för småhusentreprenader vid vilka en godkänd slutbesiktning har skett.¹⁶⁹ Bland annat behöver reklamation inte ske för fel som har antecknats i besiktningsutlåtandet. Besiktningsutlåtandet kan på någon av parternas

¹⁶⁴ Prop. 2003/04:45, s. 44.

¹⁶⁵ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 172.

¹⁶⁶ Prop. 2003/04:45 s. 136.

¹⁶⁷ 56 § KtjL.

¹⁶⁸ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 177.

¹⁶⁹ A.a., s. 193.

begäran prövas av allmän domstol.¹⁷⁰ Det finns dock ingen möjlighet till överbesiktning likt den som tillhandahålls i AB-avtalen.¹⁷¹

Bedömningen av om småhusentreprenaden är felaktig ska göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktningen.¹⁷² I 59 § KtjL finns dock en särskild regel som innebär att entreprenaden alltid ska anses vara felaktig om det inom två år från godkännandet av entreprenaden visar sig ett föreligga ett sådant fel som anges i 9-11 §§ KtjL.¹⁷³ Regeln förskjuter således tidpunkten för felbedömningen med två år jämfört med vad som annars skulle gälla vid andra typer av konsumenttjänster, vilket är tidpunkten då uppdraget anses avslutat.¹⁷⁴

Konsumenttjänstlagen tillhandahåller endast slutbesiktning som besiktningsform. Om parterna emellertid har införlivat ABS 18 i parternas entreprenadavtal finns där även andra besiktningar att tillgå, exempelvis förbesiktning och överbesiktning.¹⁷⁵

5.5.2 Rättsverkningar av godkänd slutbesiktning

Godkänns entreprenaden vid slutbesiktning upphör konsumentens rätt enligt 52 § 2 st. KtjL att hålla inne tio procent av det avtalade priset och konsumenten blir i stället skyldig att omedelbart betala det avtalade priset enligt 58 § KtjL. Vidare gör godkännande av entreprenaden att risken för olyckshändelser övergår till konsumenten.¹⁷⁶ Enligt 60 § KtjL medför också godkännandet att konsumentens rätt att åberopa fel i viss mån utesluts. Som huvudregel enligt 60 § KtjL gäller att konsumenten endast får åberopa fel som anges i besiktningsutlåtandet. Det innebär att näringsidkarens ansvar för eventuella andra fel som huvudregel utesluts och konsumentens rätt till avhjälpande för sådana fel förloras genom godkännande av

¹⁷⁰ 56 § 4 st. KtjL.

¹⁷¹ Jfr. 5.4.3 ovan.

¹⁷² 58 § KtjL.

¹⁷³ Det rör sig då om fel hänförliga till bland annat kravet på fackmässighet, se 9 § 1 p. KtjL.

¹⁷⁴ Jfr 12 § KtjL, Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 192.

¹⁷⁵ Se p. 24 och 26 i ABS 18.

¹⁷⁶ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 174.

entreprenaden. Från denna huvudregel finns emellertid olika undantag som regleras i 60 § 2 st. KtjL. För det första har konsumenten rätt att åberopa fel som konsumenten vid slutbesiktningen påtalat men som besiktningsmannen inte ansåg utgöra fel. För det andra har konsumenten rätt att åberopa dolda fel vilket utgörs av ett fel som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen. Enligt det tredje undantaget har konsumenten rätt att åberopa fel som konsumenten påtalat till näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen. Bestämmelsen motiveras av att det många gånger är svårt för konsumenten att redan vid besiktningen bedöma om ett visst förhållande utgör ett fel.¹⁷⁷

¹⁷⁷ Arvidsson & Samuelsson, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, s. 190. Se även prop. 2003/04:45 s. 145.

6 Fel i den nyproducerade bostadsrätten

6.1 Inledning

Som tydligt är klargjort vid det här laget är förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inte en del av entreprenadavtalet som gäller för uppförandet av lägenhetshuset. Av den anledningen kan förvärvaren inte tillgodose sig de skyddsfunktioner som följer med besiktningsförfarandet, så som möjligheten att påtala fel som ska antecknas i besiktningsutlåtandet och överprövning av besiktningsutlåtandet. Frågan blir därmed om detta får några konsekvenser för förvärvaren och dennes möjligheter att få eventuella fel i bostadsrätten avhjälpna.

Det finns olika typer av fel som kan föreligga i bostadsrätten. Den ena typen av fel utgörs av fel i det avtalade skicket. Felen är då hänförliga till det upplåtelseavtal som gäller mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren och avser exempelvis fel vad gäller materialval eller boarea. Den andra gruppen fel utgörs av fel som finns i entreprenaden. Det rör sig då om fel som hänför sig till konstruktionen, utförandet eller funktionen och som gör att bostadsrätten på något sätt inte fungerar som det är tänkt. Vilken typ av fel det rör sig om har betydelse för vem som ska ansvara för att avhjälpa dem.

I detta avsnitt görs inledningsvis en genomgång av den reglering som finns tillgänglig i bostadsrättslagen om det på tillträdesdagen visar sig föreligga fel i den nyproducerade bostadsrätten. Därefter redogörs för de möjligheter bostadsrättsföreningen har att rikta krav mot entreprenören.

6.2 Bostadsrättsföreningen har ansvar för lägenhetens skick

Det har i uppsatsens inledande del konstaterats att det är genom upplåtelsen som bostadsrätten som juridisk konstruktion föds.¹⁷⁸ Upplåtelsen skiljer sig således från överlåtelse av en befintlig bostadsrätt där bostadsrätten anses vara lös egendom och

¹⁷⁸ Se avsnitt 2.1 ovan.

således omfattas av köplagens regler.¹⁷⁹ Det har av den anledningen i bostadsrättslagen införts särskilda regler för bostadsrättens skick på tillträdesdagen.

Av 7 kap. 1 § BRL följer att när lägenheten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse ska föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, förutsatt att inget annat har avtalats. Bestämmelsen är emellertid inte tvingande varför parterna kan avtala om vad som ska gälla. Vilket skick parterna kommit överens om får i första hand utläsas av det skriftliga upplåtelseavtalet. Om det inte tydligt anges där kan ledning hämtas från den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen eller annat material som lämnats till förvärvaren i samband med upplåtelsen, exempelvis reklammaterial.¹⁸⁰

Rättsverkningarna för när en lägenhets skick inte överensstämmer med vad som avtalats regleras i 7 kap. 2 § BRL. I första hand ska bostadsrättsföreningen, genom styrelsen, ombesörja avhjälpande av bristen. Om bristen är väsentlig har bostadsrättshavaren rätt att säga upp bostadsrätten. Om styrelsen inte avhjälpes bristen finns det en rätt, men ingen skyldighet, för bostadsrättshavaren att avhjälpa felet på föreningens bekostnad. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda lägenheten.¹⁸¹ Under den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till nedsättning av årsavgiften. Om bostadsrättshavaren kan visa att bostadsrättsföreningen har varit försumlig har bostadsrättshavaren enligt bestämmelsen även rätt till skadestånd. Rätten till skadestånd omfattar inte bara ersättning för utlägg och kostnader utan hela det positiva kontraktsintresset.¹⁸²

¹⁷⁹ 1 § KöpL och Aldmo, *Fel i bostadsrätt – Ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt*, s. 32.

¹⁸⁰ Hjorth & Uggla, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 7:1.

¹⁸¹ 7 kap. 1 § BRL.

¹⁸² Hjorth & Uggla, *Bostadsrättslagen – en kommentar*, kommentaren till 7:2.

6.3 Medlemmarna riskerar att bära kostnaderna för avhjälpande

Utgångspunkten enligt bostadsrättslagen är alltså att förvärvaren, oavsett vilket fel som föreligger i bostadsrätten, ska vända sig till bostadsrättsföreningen för avhjälpande av felet. Beroende vilken typ av fel som föreligger kan bostadsrättsföreningen i sin tur genom entreprenadavtalet vända sig mot entreprenören och kräva avhjälpande. I det här skedet har de tillfälliga medlemmarna lämnat bostadsrättsföreningen och förvärvarna har i stället tagit plats som de nya medlemmarna.

När det gäller fel avseende exempelvis materialval eller felaktig boarea, som exempelvis föreligger på grund av att den byggande styrelsen tillsammans med entreprenören kommit överens om ändringar i entreprenadavtalet, kan bostadsrättsföreningen sällan vända sig till entreprenören för att få felet avhjälpt. Lägenhetens skick kan vara oförenligt med det upplåtelseavtal som gäller mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren men samtidigt mycket väl vara kontraktsevenlig i förhållande till entreprenadavtalet som gäller mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören.¹⁸³ Bostadsrättsföreningen får i stället bära kostnaderna för att avhjälpa felet och i slutändan blir det en kostnad som de enskilda medlemmarna i föreningen, alltså förvärvaren själv, får bära.

Om det i stället gäller ett fel i entreprenaden avseende funktionen, konstruktionen eller utförandet kan det finnas stöd i entreprenadavtalet att kräva att entreprenören ska avhjälpa felet. Utgångspunkten är som framgått enligt ovan att entreprenören både är skyldig och berättigad att avhjälpa fel i entreprenaden.¹⁸⁴ En vanlig invändning från entreprenörens sida är emellertid att byggnaden har godkänts vid en slutbesiktning och att eventuella reklameringsfrister har löpt ut. Risken är således att

¹⁸³ Se exempelvis tingsrättens dom i mål T 9909–19. Den byggande styrelsen hade tillsammans med entreprenören gjort ändringar i entreprenadavtalet vad gällde bland annat materialval. Lägenheten var kontraktsevenligt i förhållande till entreprenadavtalet men i upplåtelseavtalet hade andra material angetts. Förvärvaren hade därför rätt till skadestånd enligt bostadsrättslagen men bostadsrättsföreningen kunde inte rikta några krav gentemot entreprenören med stöd av entreprenadavtalet.

¹⁸⁴ Se avsnitt 5.2 ovan.

bostadsrättsföreningen inte kan göra felen gällande hos entreprenören och får därmed även vid denna situation stå för kostnaden gentemot bostadsrättshavaren, och därmed även bostadsrättshavarna själva. Mot bakgrund av utgången i NJA 2013 s. 117 finns det inte heller möjlighet för bostadsrättsföreningen att rikta skadeståndsanspråk mot de tidigare styrelseledamöterna om samtliga medlemmar samtyckt till den eventuella ändringen i entreprenadavtalet.

Ett avgörande som tydligt illustrerar denna problematik är ett mål från Göta hovrätt.¹⁸⁵ I målet hade en byggmästarbildad bostadsrättsförening, som leddes av en byggande styrelse, förvärvat en fastighet. På fastigheten skulle ett antal byggnader uppföras och bostadsrättsföreningen ingick ett entreprenadavtal med en entreprenör som tillhörde samma koncern som bostadsutvecklaren. I entreprenadavtalet införlivades ABT 06 som gällande standardavtal. Efter att slutbesiktning hade skett togs lägenheterna i anspråk och några av förvärvarna valdes in i bostadsrättsföreningens styrelse men några av ledamöterna som hade anknytning till entreprenören satt kvar. Kort därefter uppkom diskussion mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören då några av förvärvarna inte var nöjda med vissa delar av entreprenaden. En del av missnöjet grundade sig i att en del av entreprenaden hade byggts utan bygglov och i strid med gällande detaljplan. Diskussionerna slutade med en förlikning mellan entreprenören och bostadsrättsföreningen.

Förlikningen innebar att entreprenören skulle bekosta och förändra den aktuella delen av entreprenaden så att den inte var i strid med detaljplanen och byggdes i enlighet med det bygglov som entreprenören åtog sig att söka. Bostadsrättsföreningen skulle i gengäld inte rikta några skadeståndskrav gentemot tidigare styrelseledamöter i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen väckte emellertid talan mot entreprenören dels på grund av fel i entreprenaden eftersom entreprenören har byggt carportar och inte garage, dels på grund av att entreprenören inte uppfyllt sina

¹⁸⁵ Se Göta hovrätts dom i mål nr T 401–16.

åtaganden enligt förlikningsavtalet. Entreprenören bestred bostadsrättsföreningens talan och hävdade att det fanns en kvittningsgill fordran. Entreprenören menade att det inte förelåg vare sig dolda eller funktionella fel och att entreprenaden var kontraktsevenligt utförd och godkänd vid samtliga genomförda besiktningar.

Hovrätten gör inledningsvis, precis som tingsrätten, bedömningen att inget tyder på att bostadsrättsföreningen varit i underläge vid förhandlingarna av förlikningsavtalet och att förlikningsavtalet således inte av den anledningen ska tolkas särskilt förmånligt i förhållande till bostadsrättsföreningen. Utgångspunkten för felbedömningen tog hovrätten i det entreprenadavtal som gällde mellan entreprenören och bostadsrättsföreningen i syfte att klargöra om entreprenaden var kontraktsevenlig. Varken av entreprenadavtalet eller andra handlingar som åberopats i målet framgick några särskilda uppgifter som kunde ligga till grund för att avgöra vad som beställts och hur det beställda skulle utföras. Hovrätten landar till sist i att bostadsrättsföreningen inte har styrkt att det förekommit sådana fel i entreprenaden som berättigar ersättning eller prisavdrag. Vidare kommer hovrätten fram till att entreprenören för visso inte har fullföljt sina åtaganden enligt förlikningsavtalet men att det sätt på vilket som bostadsrättsföreningen har lagt fram sin talan förhindrar att talan kan bifallas.

Vad som tycks varit av betydelse för utgången i målet är framför allt bostadsrättsföreningens framställan av sin talan. Hovrätten poängterar vid flera tillfällen i domen att ritningar inte åberopats eller att det saknas stöd för att dra vissa slutsatser. Det går inte att utläsa ur domen om bostadsrättsföreningen inte hade tillgång till ritningarna som använts vid uppförandet men klart är att det i AB-avtalen inte finns någon regel som föreskriver att entreprenören vid godkänd slutbesiktning ska överlämna ritningar. Även om parterna i ett entreprenadavtal i avtalet föreskriver att handlingar ska överlämnas efter godkänd slutbesiktning går det att konstatera att det föreligger en risk att så inte sker när personer som har anknytning till entreprenören finns med på båda sidorna i ett entreprenadavtal. Hovrättsmålet är ett tydligt exempel på att handlingarna har stor betydelse för bostadsrättsföreningens

möjlighet att göra gällande fel hos entreprenören. Målet visar även på den problematik som föreligger med att förvärvarna av den nyproducerade bostadsrätten inte är med under avtalsförhandlingarna vid ingåendet av entreprenadavtalet för att sedan inträda i entreprenadavtalet genom att medlemskapet i bostadsrättsföreningen. Förhandlingarna utgör en viktig del i att tillgodose sina egna intressen både vid avtalsingåendet men också vid en eventuell tvist. Till sist visar målet tydligt den risk det innebär att förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten inte utgör en del av besiktningsförfarandet. Inom ramen för besiktningsförfarandet hade förvärvarna i detta fall vid slutbesiktningen upptäckt att entreprenaden inte stämde överens med vad som följde av entreprenadavtalet och på så sätt påvisat detta vilket sedan hade kunnat ligga till grund för felavhjälpande.

7 Avslutande analys och slutsats

7.1 Konsekvenser av förändringar i entreprenadavtalet

Uppsatsens första frågeställning är vilken påverkan omständigheten att bostadsrättsförvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören har på förvärvarens möjlighet att få eventuella fel i den nyproducerade bostadsrätten avhjälpna. Som framgått enligt föregående avsnitt ska förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten vända sig till bostadsrättsföreningen om bostadsrätten är behäftad med fel. Kan felet härledas till upplåtelseavtalet mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren är det bostadsrättsföreningen, och därigenom föreningens medlemmar, som ska ansvara för och bekosta felavhjälpandet. Om felet kan hänföras till entreprenadavtalet med entreprenören och bostadsrättsföreningen kan det därigenom finnas möjlighet till avhjälpande eftersom entreprenören enligt AB-avtalen är både skyldig och berättigad till felavhjälpande. Konsekvensen av att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inte själv står i ett avtalsförhållande med entreprenören är således att förvärvaren inte kan vända sig direkt till entreprenören.¹⁸⁶ Under förutsättning att felet uppstår inom ramen för garantitiden och att de övriga kraven för att felavhjälpande ska aktualiseras föranleder den givna turordningen inga problem.

Det finns dock framför allt två förhållanden som riskerar att göra det desto mer problematiskt för förvärvaren att få felen i bostadsrätten avhjälpna. Det första förhållandet hänför sig till den omständigheten att det enligt AB-avtalen finns en möjlighet för beställaren och entreprenören att göra ändringar vad gäller garantitiden för entreprenaden.¹⁸⁷ Det kan antas saknas incitament för en entreprenör att ha ett garantiansvar som sträcker sig längre än nödvändigt givet de eventuella avhjälpandekostnader entreprenören riskerar att behöva stå för. Mot bakgrund av att

¹⁸⁶ En sådan möjlighet föreligger emellertid vid förvärv av småhusentreprenad eftersom konsumenten där står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören.

¹⁸⁷ Se avsnitt 5.2 ovan.

den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen inte är skyldig att beakta de framtida medlemmars intresse finns det här en uppenbar risk för att garantitiden förkortas i förhållande till vad som annars gäller enligt AB-avtalen. Ett sådant beslut kan således innebära att garantitiden löpt ut när felet upptäcks och felavhjälpan ska aktualiseras. Om förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten hade haft ett direkt avtalsförhållande med entreprenören hade denna risk inte förelagat eftersom en förändring av garantitiden hade varit ett beslut som den framtida förvärvaren varit med och påverkat.

Det andra förhållandet berör även det konsekvenserna av att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen inte behöver beakta de framtida medlemmarnas intresse vid beslutsfattande. Att de framtida medlemmarnas intresse inte behöver beaktas möjliggör för att entreprenören och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen gör förändringar i entreprenadavtalet under uppförandeprocessen vad gäller exempelvis konstruktion eller utformning. Om entreprenaden är kontraktsevenlig enligt entreprenadavtalet men oförenlig med upplåtelseavtalet mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen finns det inget stöd i entreprenadavtalet som kan grunda avhjälpaneskyldighet för entreprenören. Även denna situation hade varit annorlunda om förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten var en del av entreprenadavtalet.

För att besvara uppsatsen första frågeställning kan sägas att omständigheten att förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören framförallt möjliggör för entreprenören och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen att under uppförandeprocessen ingå ändringar i entreprenadavtalet som kan komma att påverka förvärvarens möjlighet att göra gällande fel i bostadsrätten.

7.2 Riskerna i förhållande till besiktningsförfarandet

Den andra frågeställningen uppsatsen behandlar är vilka risker som föreligger för bostadsrättsförvärvaren med avseende på besiktningsförfarandet när förvärvaren inte står i ett direkt avtalsförhållande med entreprenören. Det kan mot bakgrund av den

utredning som företagits vad gäller besiktningsförfarandet konstateras att syftet med besiktningsreglerna är att entreprenaden ska kunna avslutas och överlämnas till beställaren i ett skick som är kontraktsevenligt. Regelverket kring besiktningsförfarandet är uppbyggt med utgångspunkten att det ska möjliggöra för att eventuella fel i entreprenaden upptäcks och därmed också kan avhjälpas. Många av bestämmelserna är beställarvänliga på så sätt att det för beställaren oftare än för entreprenören föreskrivs olika typer av valmöjligheter. Att inte vara en del av entreprenadavtalet och således inte en del av besiktningsförfarandet kan därmed vara förenat med ett antal olika risker.

Den första uppenbara risken är att förvärvaren genom att inte vara en del av entreprenadavtalet inte har möjlighet att välja besiktningsman, vilket enligt AB-avtalen är en ensidig rätt för beställaren om parterna inte kommit överens om annat. Konsekvensen av detta i en situation där den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen är beställare av entreprenaden är att det föreligger förutsättningar för entreprenören och föreningen att gemensamt välja besiktningsman, även om det är beställaren som utåt sett tar beslutet. Följden blir således ett kringgående av jävsreglerna som omfattar besiktningsmannen.¹⁸⁸ Det i sin tur leder till att besiktningsmannens objektivitet vid utförandet av sitt går att ifrågasättas.

En annan risk som vad gäller besiktningsförfarandet är att förvärvaren inte kan vara med vid själva besiktningen. Enligt AB-avtalen finns en möjlighet för beställaren att i besiktningsutlåtandet göra anmärkningar även om besiktningsmannen inte anser dessa utgöra fel.¹⁸⁹ Dessa anmärkningar kan sedan ligga till grund för felavhjälpande om det i framtiden skulle visa sig att anmärkningarna faktiskt utgjorde fel. Att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inte kan vara en del av besiktningsförfarandet är således en stor nackdel för förvärvaren. När det i stället är entreprenören och den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen som ska vara en

¹⁸⁸ Jfr. avsnitt 5.3.2 ovan.

¹⁸⁹ Jfr. avsnitt 5.3.2 ovan.

del av besiktningsförfarandet föreligger risken att sådana anmärkningar som gör att förvärvaren är berättigad till felavhjälpande medvetet inte antecknas i besiktningsutlåtandet.

Ytterligare en risk är att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt saknar möjlighet att överpröva en besiktning. Fristen för överprövning går ut tre veckor efter att parterna har fått del av besiktningsutlåtandet.¹⁹⁰ Med största sannolikhet har de förvärvarna av de nyproducerade bostadsrätterna i det skedet inte blivit medlemmar i bostadsrättsföreningen. Förvärvarna har således ingen chans att granska besiktningsutlåtandet inom rätt tid och inte heller begära att besiktningen överprövas. Den rättighet som emellertid kvarstår är rätten att pröva besiktningsutlåtandet enligt AB-avtalens regler om tvister.¹⁹¹ Även dessa regler utgör emellertid täckbestämmelser och kan därmed ändras av entreprenören och den byggmästarbildade bostadsrättsförening till nackdel för förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten.

Uppsatsens andra frågeställning kan således besvaras genom att konstatera att när förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inte utgör en del av entreprenadavtalet är förvärvaren som utgångspunkt inte berättigad deltagande i besiktningsförfarandet. Konsekvensen blir att förvärvaren går miste om mekanismer hänförliga till besiktningsförfarandet som skulle kunna leda till möjligheter för avhjälpande av fel i den nyproducerade bostadsrätten.

7.3 Bostadsrättsförvärvaren saknar konsumenträttsligt skydd

Uppsatsens tredje och sista frågeställning är hur konsumentskyddet vid upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt skiljer sig från konsumentskyddet vid uppförandet av småhusentreprenader. Utgångspunkten för frågeställningen är att lagstiftaren har tillgodosett att konsumenter som förvärvar småhusentreprenader har tillerkänts ett konsumenträttsligt skydd genom konsumenttjänstlagen. Frågeställningen är intressant

¹⁹⁰ Se avsnitt 5.4.3 ovan.

¹⁹¹ A.a.

eftersom förvärvare av nyproducerade bostadsrätter enligt lagstiftaren är att likställas med konsumenter.

Vad som kan konstateras vid en jämförelse mellan de besiktningsregler som gäller vid kommersiella entreprenader och de som gäller vid småhusentreprenader är att reglerna är förhållandevis lika. Det är kan ses som en naturlig följd av att de konsumentskyddande reglerna har influerats av besiktningsreglerna i AB-avtalen. Den största skillnaden är givetvis den tvingande karaktär som reglerna i konsumenttjänstlagen har vilket är ett resultat av att lagstiftaren har tagit hänsyn till konsumentens underlägsna ställning. Det finns av den anledningen få situationer där parterna vid en småhusentreprenad kan avtala om annat om inte konsumenten på något sätt ger upp sin lagstadgade rätt.¹⁹²

I övrigt skiljer sig besiktningsreglerna åt på så sätt att de besiktningsregler som gäller för kommersiella entreprenader har ett mer formaliserat förfarande och tillhandahåller fler typer av besiktningar. I konsumenttjänstlagen regleras endast slutbesiktningsförfarandet och det krävs att parterna införlivar ABS 18 för att fler besiktningsförfaranden ska tillhandahållas.

Ser man endast till besiktningsreglerna är regleringen förhållandevis motsvarig. Problematiken utgörs emellertid inte av besiktningsreglerna i sig utan grundar sig i att en förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt inte kan vara en del av besiktningsförfarandet på grund av den partskonstellation som föreligger vid upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt. Förvärvaren kan på så sätt inte tillvarata sina egna intressen inom ramen för besiktningsförfarandet utan får förlita sig på att den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen beaktar och tillgodoser förvärvarens intressen. Mot bakgrund av vad som framkommit inom ramen för utredningen i den här uppsatsen går det att ställa sig starkt tvivelaktig till att så faktiskt sker. Det går således att konstatera att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt saknar konsumenträttsligt skydd med avseende på besiktningsförfarandet.

¹⁹² Exempelvis regleringen om beställarens rätt att välja besiktningsman, se avsnitt 5.3.1 ovan.

7.4 Det nya informationskravet är inte tillräckligt

Det har nu konstaterats att det föreligger ett flertal risker med avseende på besiktningsförfarandet när bostadsrättsförvärvaren inte har en avtalsrelation med entreprenören. Det finns idag ingen reglering som ålägger den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen att informera förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten om dessa risker. Som framgår enligt avsnitt 2.2.2 ovan föreslår regeringen i ett nytt lagförslag emellertid att förhandsavtalen ska uppfylla ett nytt informationskrav för att vara bindande för förvärvaren. Syftet med det nya informationskravet är att ge förhandstecknaren en möjlighet att innan förhandsavtalet ingås bli medveten om de eventuella riskerna med att inte ha en avtalsrelation med entreprenören. Ambitionen om ökad transparens och utökad information gällande de juridiska förhållandena vid upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt är god eftersom de flesta förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt förmodligen är omedvetna om de förevarande riskerna.

Det går emellertid att ifrågasätta om informationskravet kommer att ha någon verklig effekt för förvärvaren. Vid konstruktionen där en byggmästarbildad bostadsrättsförening med bostadsutvecklarens representanter i täten går det att argumentera för att det saknas incitament att på ett tydligt sätt kommunicera de eventuella riskerna med att förvärvaren inte har en avtalsrelation med entreprenören. Eftersom det inte ställs några krav på hur informationen i förhandsavtalet ska formuleras mer än att det ska vara begripligt kommer det därmed ställas höga krav på förvärvaren av den nyproducerade bostadsrätten att utläsa och tyda informationen samt bedöma de eventuella riskerna. Förvärvaren är i, som lagstiftaren i många sammanhang påpekar, en på flera sätt underlägsen ställning gentemot den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen. Även om syftet med regleringen är att ställa högre krav på den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen vid upprättandet av förhandsavtalet kan det nya kravet mot bakgrund av ovan snarare ålägga ett större ansvar på förhandstecknaren. Det nya informationskravet kan därmed sägas utgöra ett falskt skydd som saknar reell funktion.

7.5 Förvärvaren har tre alternativ

Om entreprenören enligt entreprenadavtalet inte kan anses skyldig till felavhjälpande kan förvärvaren mot bakgrund av vad som framkommit inom ramen för den här uppsatsen sägas stå inför tre olika alternativ.

Det första alternativet är att hoppas på att entreprenören går med på att förlikas med bostadsrättsföreningen. Av den praxis som redogjorts för i tidigare avsnitt går det att konstatera att förlikning mellan entreprenören och bostadsrättsföreningen med de nya medlemmarna förekommer.¹⁹³ Att det också finns förhållandevis lite rättspraxis som rör fel i nyproducerade bostadsrätter där en byggmästarbildad bostadsrättsförening är upplåtare kan också indikera att förlikning är vanligt och tvisterna inte blir föremål för allmän domstol. Att entreprenören träffar en förlikning med bostadsrättsföreningen indikerar även att det finns ett intresse hos bostadsutvecklaren att behålla sitt goda rykte, trots att det inte är något rättsligt felaktigt i att göra ett sådant upplägg som ligger till grund för den problematik som behandlas i den här uppsatsen.

Det andra alternativet som ligger för handen för förvärvaren är att säga upp bostadsrätten. Uppsägning kräver dock som framgått enligt ovan att felet i lägenheten är väsentligt. Att möjligheten till uppsägning finns är naturligtvis bra men alternativet kan snarare ses som en tvångslösning och sista utväg för förvärvaren. Väljer man att som privatperson förvärva en nyproducerad bostadsrätt har man investerat både stora ekonomiska resurser och mycket tid i upplåtelsen genom att på ett tidigt skede ingå förhandsavtal om upplåtelsen. Att då vilja säga upp bostadsrätten kan knappast vara ett önskvärt alternativ för förvärvaren.

Det tredje alternativet är att bostadsrättsföreningen får stå för kostnaderna för avhjälpandet av felet i bostadsrätten. Detta är som redan påpekats en kostnad som den enskilde medlemmen får bära i och med att medlemmarna i en bostadsrättsförening är de som svarar för de föreningens ekonomiska åtaganden

¹⁹³ Se Hovrätten för västra Sverige dom 2019-02-05 i mål nr T 1771-8 i avsnitt 4.5 ovan och Göta hovrätts dom i mål nr T 401-16 i avsnitt 6.3 ovan.

uppbär. Att en sådan utgång kan bli ett kostsamt alternativ för bostadsrättsföreningen visas genom den praxis som redogjorts för enligt ovan och det tycks också vara den vanligaste ”lösningen” för bostadsrättsföreningen.¹⁹⁴

7.6 Slutsatser

Syftet med den här uppsatsen är att utifrån ett konsumenträttsligt perspektiv undersöka vilka risker förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt står inför med avseende på besiktningsförfarandet, i situationer där en byggmästarbildad bostadsrättsförening ingår entreprenadavtalet med entreprenören. Med avseende på svaren på frågeställningarna som presenterats i de föregående avsnitten går det att det att slå fast att förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt inom ramen för det entreprenadrättsliga besiktningsförfarandet inte erhåller erforderligt konsumenträttsligt skydd. Grundproblematiken ligger i att förvärvaren inte utgör en del av det entreprenadavtal som ingås med entreprenören gällande uppförande av lägenhetshuset och har därmed inte möjlighet att vara en del av besiktningsförfarandet. Det har konstaterats att bostadsrättslagen föreskriver en möjlighet för förhandstecknaren att bli medlem i bostadsrättsföreningen i ett tidigt skede i uppförandeprocessen. Det saknas emellertid incitament för den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen att låta förhandstecknaren bli medlem.

Problematiken är aktuell vilket bekräftas både av den granskning riksrevisionen har genomfört och av den rättspraxis som redovisats inom ramen för den här uppsatsen. Lagstiftaren har i ett nytt lagförslag infört vissa krav på att tecknaren av förhandsavtalet innan ingåendet ska informeras om de risker som föreligger när man som förvärvare inte har någon avtalsrelation med entreprenören. Att skapa transparens genom ett ökat krav på information är som utgångspunkt bra. Informationskravet löser emellertid inga av de reella problem som belysts i den här uppsatsen. Snarare förskjuter informationskravet ansvaret mot förvärvaren som redan

¹⁹⁴ Se Göta hovrätts dom i mål nr T 401–16 i avsnitt 6.3 ovan.

befinner sig i en underlägs ställning gentemot den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen.

Riskerna som har identifierats i den här uppsatsen pekar på en problematik som lagstiftaren bör ha incitament till att lösa. Bostadsrätten som boendeform är en väsentlig del av bostadsmarknaden i Sverige och det finns ett växande behov av nya boenden. Lagstiftaren bör därför vara intresserad av att göra det enklare för förvärvaren av en nyproducerad bostadsrätt såväl som för upplåtaren eftersom det kan gynna bostadsbyggandet på lång sikt. Det är anmärkningsvärt att konsumenter i Sverige i regel har ett starkt konsumenträttsligt skydd men vid det i allmänhet enskilt största förvärvet en privatperson företar saknas detta skydd.

Källförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1971:12 med förslag till lag om bostadsrättsföreningar, m.m.

Prop. 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag

Prop. 2002/03:12 – Olika bostadsrättsfrågor

Prop. 2003/04:45 – Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Prop. 2021/22:171 – Tryggare bostadsrätt

Rättsfall

NJA 2009 s. 338

NJA 2009 s. 550

NJA 2013 s. 117

NJA 2014 s. 960

Göta hovrätts dom 2017-04-19 i mål T 401–16

Hovrätten för västra Sverige dom 2019-02-05 i mål nr T 1771–8

Litteratur

Aldmo, F., Fel i bostadsrätt – Ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt, *Wolters Kluwer*, 2017

Arvidsson, N., Associationsrättsligt samtycke och skadestånd – Särskilt om förhållandet mellan samtyckesprincipen och associationsintresset, *SvJT* 2014 s. 653–661

Arvidsson, N., Samuelsson, P., Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument, *Norstedts juridik*, 2018

Bernitz, U., Standardavtalsrätt, 9 uppl., *Norstedts juridik*, 2018

Björkdahl, E. P., Hyra, arrende och bostadsrätt, 2 uppl., *Iustus förlag*, 2020

Deli, R., Kommersiella byggjuridik i praktiken, *Svenske Byggtjänst*, 2012

Hedberg, S., Besiktningsjuridik – Entreprenadjuridiska frågor i anslutning till entreprenadbesiktning, *Svenske byggtjänst*, 2010 [cit: Hedberg (2010a)]

Hedberg, S., Kommentar till AB 04, ABT 06 och ABK 09, *Svenske byggtjänst*, 2010

Håstad, T., Festskrift till Gotthard Calissendorf – Dröjsmål och fel enligt AB 92 – Några kommentarer med anledning av den pågående villkorsrevisionen, s. s. 77-128 *Norstedts förlag*, 1990

Håstad, T., Björkdahl, E. P., Brattström, M., Zackariasson, L., Civilrättens grunder, 2 uppl., *Iustus förlag*, 2020

- Jensen, U., Panträtt i fast egendom, 11 uppl., *Iustus förlag*, 2020 [cit: Jensen]
- Jensen, U., Rylander, S., Lindholm, P H., Att skriva juridik, 6 uppl., *Iustus förlag*, 2018
- Johansson, S., Entreprenadrätt och praktik, 2 uppl., *Svenske byggtjänst*, 2007
- Johansson, S., Svensk associationsrätt i huvuddrag, 13 uppl., *Norstedts juridik*, 2022
- Lundén, B., Styrelsearbete i föreningar, 4 uppl., *Björn Lundén Information AB*, 2020
- Lundén, B., Bokelund Svensson, U., Bostadsrättsföreningar – Juridik, skatt och ekonomi, 18 uppl., *Björn Lundén Information AB*, 2013
- Mallmén, A., Andersson, S., Thorstorp, B., Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar, JUNO version 5B, *Norstedts juridik*, 2022
- Nilsson Hjorth, B., Uggla, I., Bostadsrättslagen – en kommentar, JUNO version 6A uppl., *Norstedts Juridik*, 2021
- Nääv, M., Zamboni, M., Juridisk metodlära, 2 uppl., *Studentlitteratur*, 2018
- Samuelsson, P., AB 04 – En kommentar, 3 uppl., *Norstedts juridik*, 2022
- Samuelsson, P., AB 04 – En kommentar, 2 uppl., *Norstedts juridik*, 2020
- Svernlöv, C., Bolagsrättsliga FAQ, 3 uppl., *Norstedts juridik*, 2019
- Stattin, D., Eklund, K., Aktiebolagsrätt och aktiemarknadsrätt, 3 uppl., *Iustus förlag*, 2021

Tegelberg, L., Köp och förmedling av bostadsrätt – en introduktion, *Wolters Kluwer*, 2016

Uggla, I., Kruljac Rolén, B., Bo i bostadsrätt, 5 uppl., *Norstedts juridik*, 2017

Uggla, I., Grönlund, J., Gunne, C., Bo i Bostadsrätt, 4 uppl., *Norstedts juridik*, 2009

Victorin, A., Flodin, J., Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt, 5 uppl., *Iustus*. 2020

Östberg, J., Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013, *Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, nummer 34*, 2019

Östberg, J., Styrelseledamöters lojalitetsplikt – Särskilt om förbudet att utnyttja affärsmöjligheter, *Jure förlag*, 2016

Lindholm, P H., Jensen, U., Rylander., S., Att skriva juridik – regler och råd, 6 uppl., *Iustus förlag*, 2018

Internetkällor

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>, 2022-02-06.

<https://www.dagensjuridik.se/nyheter/oscar-properties-tvingas-betala-33-miljoner-i-forlikning/>, 2022-06-03.

Övrigt

BKKs handledning för besiktning enligt AB 04 och ABT 06, *Svensk Byggtjänst, 2009*

En granskning från Riksrevisionen – Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter, 2020-01-30