

Förhandsavtal vid bostadsrättsupplåtelse

Björn Bergkvist

Lunds Universitet
Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap

Lund University, Sweden
Lund Institute of Technology
Real Estate Science



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5151 SE

Förhandsavtal vid bostadsrättsupplåtelse

Future sales of tenant-ownership

Författare: Björn Bergkvist

Handledare: Ulf Jensen, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator: Kristofer Törngård, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Nyckelord: Förhandsavtal, bostadsrätt, upplåtelse, bokningsavtal, reservationsavtal, optionsavtal och terminsavtal.

Abstrakt

Examensarbetet behandlade förhandsavtal vid bostadsrättsupplåtelse och de andra avtal som upprättas vid upplåtelse av bostadsrätt. Dessa avtal har gjort att bostadsrättslagens konsumentskydd försämrats. Exempelvis var det svårt för en köpare att frånträda avtalet vid en väsentlig avgiftshöjning, eftersom höjningen kunde delas upp på två tillfällen. Därför var syftet att ge förslag på förändringar i reglerna om förhandsavtal. För att kunna göra detta analyserades de regler som styr de olika avtalen. Även exempel på avtalen analyserades och jämfördes med dess regler. Det visade sig att vissa byggtreprenörer och bostadsrättsföreningar ansåg att förhandsavtal inte var ekonomiskt effektiva och att de medförde stora fördelar för konsumenten. Därför användes istället andra avtal, exempelvis boknings- eller reservationsavtal. Dessa avtal ansågs inte vara juridiskt bindande och det fanns inga direkta regler som styrde dem. Det var vidare osäkert om förskott i samband med dessa avtal borde tillåtas. Det visade sig också att avtal om överlåtelse med framtida prestationstidpunkt, alltså så kallade terminsavtal, kunde upprättas med avseende på en ännu ej upplåten bostadsrätt. Detta medförde stor osäkerhet för en köpare, då dessa avtals ekonomiska konsekvenser var mycket svåra att överblicka. Bostadsrättslagens konsumentskydd hade försämrats bland annat genom att avtalen kunde vara svåra för köparen att frånträda på vissa punkter, för att uppgifterna i avtalen endast var preliminära och för att boknings- och reservationsavtal inte ansågs juridiskt bindande, men ändå togs förskott ut för dem. Eftersom bostadsrättslagens konsumentskydd ansågs viktigt borde endast förhandsavtal få användas och därför borde de andra avtalsformerna förbjudas. Att avgiftshöjningar kunde delas upp på två tillfällen ansågs svårt att förhindra genom en lagändring, men däremot kunde det förhindras genom att rättstillämpningen för väsentlig gavs en lägre gräns vid dessa tillfällen. Arbetet gav vissa förslag till ändringar i reglerna om förhandsavtal, främst för att se till att endast förhandsavtal används.

Summary

This thesis managed future sales of tenant-ownership. Future sales of tenant-ownership became allowed in the 1991 law of tenant-ownership. The rules are in the fifth chapter. A future sale of tenant-ownership means that a tenant-owner association can form a contract that grants a tenant-ownership in the future. The tenant-owner association becomes bound to grant the tenant-ownership to the future buyer, who becomes bound to acquire the tenant-ownership. The tenant-owner association may receive down payment if they have a cost estimate and security corresponding the payments. A problem that weakens the consumer protection in the law of tenant-ownership is that a raise of the charges for the tenant-ownership can be split into two parts, one before the grant and one after. Since the tenant-owner has the right to break the contract if a charge becomes essentially higher than said in the contract of future sale of tenant-ownership, this rule will now become difficult to use. Another problem is that the official contracts of future sales of tenant-ownership is not always used, but instead are booking or reservation contracts used. These contracts are usually established earlier than the future sales of tenant-ownership and since they are not regulated in the law of tenant-ownership, they are indistinct for the buyer. A further problem is that it is difficult to stop the contracts of future sale of tenant-ownership from being sold or transferred. The law of tenant-ownership says that a transfer of the contract is forbidden, but this rule can be evaded by a certain contract called a futures contract. These problems left the following questions at issue: Why isn't the official contract of future sales of tenant-ownership used exclusively, and what rules are the tenant-owner associations unhappy with? How are these other contracts designed, and what problems do they cause? How has the consumer protection in the law of tenant-ownership weakened? The purpose of this thesis was to make suggestions for improvements of the rules for future sales of tenant-ownership. To make these suggestions some examples of the contracts previously mentioned was analysed together with the laws and rules concerning the contracts. This analysis used the Swedish law and its preparations as well as real contracts gathered from different tenant-owner associations and contractors.

The result showed that some tenant-owner associations and contractors think that future sales of tenant-ownership are not financially effective. It also seemed like they want to avoid some consumer protecting rules about the right to break the contract or the right to receive compensation. A booking or reservation contract means that an apartment is booked or reserved for a buyer, who has to pay a small down payment. Since there is a rule that says it is forbidden for a tenant-owner association to receive down payment without an official contract of future sale of a tenant-ownership, a booking contract is usually signed with the contractor. Because these contracts are established very early, their information is only preliminary. These problems combined with the contracts not being legally binding makes them are very uncertain for the buyer. A futures contract is a contract to buy or sell something at a certain time and at a specified price. It has been uncertain if these contracts were legal regarding not yet granted tenant-ownerships, because of the rule that forbids the contracts to be transferred, but the Supreme Court ruled, in 2001, that the contracts are valid. This means greater uncertainty for the buyers because of the difficulties to overlook the financial aspects of these contracts. The consumer protection in the tenant-ownership law has weakened because the buyer will not always be granted membership in the tenant-owner association until the grant, because the information in the contract is only preliminary and because it is difficult for the buyer to break the contract if the charge is raised essentially. Furthermore, are the booking and reservation contracts not legally binding and the financial effects of a futures contract are very difficult to overlook.

Since the consumer protection is a lot better in the official future sales of tenant-ownership contracts than in the other contracts, the law should make sure only the official contracts could be used. Though the fact that a buyer will not be granted membership in the owner-tenant association until the grant weakens the consumer protection, it is a necessary rule because it make the building process more convenient. It seems difficult to stop a tenant-owner association from splitting the raise of a charge with a law change, but it can be stop if the courts have a lower limit for the term essential in these cases. Below follow some suggestions for improvements in the rules of future sales of tenant-ownership. The first paragraph should be changed so that *only* a tenant-owner association can form a contract of future sale of tenant-ownership. To prevent a contractor from receiving payment in advance the second paragraph could be changed so that *only* a tenant-owner association can receive payment in advance and *only* buy someone who signed a contract of futures sale of tenant-ownership. This could also prevent booking and reservation contracts from being used. To efficiently forbid transfers of the contracts of future sales of tenant-ownership, the sixth paragraph should be changed so that it includes transfers of already granted and sold in advance tenant-ownerships, that has not been possessed yet.

Förord

Idén om att examensarbetet skulle handla om förhandsavtal vid bostadsrättsupplåtelse fick jag av min handledare Ulf Jensen i början av hösten 2006. Efter att ha läst kursen bostadsrätt under hösten beslutade jag att arbetets syfte skulle vara att försöka ge förslag på förbättringar i reglerna om förhandsavtal.

Jag vill tacka Mats Enwall på NCC, Oscar Taube, Bra Boende Centralt och Sverker Thorslund, Konsumentverket som svarat på frågor och ställt upp med avtalsexempel. Stort tack även till de företag som har låtit mig ta del av sina avtalsexempel.

Björn Bergkvist
2007-06-25

Innehållsförteckning

1 INLEDNING.....	10
1.1 BAKGRUND	10
1.2 PROBLEMFORMULERING	11
1.3 SYFTE	11
1.4 METOD.....	11
1.5 AVGRÄNSNINGAR	12
2 BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENING	13
2.1 ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTT	13
2.1.1 Bakgrund.....	13
2.1.2 Bostadsrättsförening.....	13
2.1.3 Bostadsrätt	14
2.1.4 Bostadskooperation	14
2.2 BOSTADSRÄTTENS REGELVERK	15
2.3 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS BILDANDE	15
2.3.1 Konstituerande möte	16
2.3.2 Medlemskrav	16
2.3.3 Stadgar.....	16
2.3.4 Styrelse och revisor.....	17
2.3.5 Registrering.....	17
2.4 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ORGANISATION	17
2.4.1 Föreningsstämma	17
2.4.2 Styrelse.....	18
2.5 UPPLÄTELSE.....	19
2.5.1 Ekonomisk plan	19
2.5.2 Förhandsavtal	20
2.6 ÖVERLÄTELSE	21
2.6.1 Formkrav och ogiltighet.....	21
2.6.2 Options- och terminsavtal	22
2.6.3 Regler vid överlåtelse	22
2.6.4 Dubbelöverlåtelse.....	22
2.6.5 Medlemskap i föreningen	22
2.7 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER	23
2.7.1 Föreningens ansvar för lägenhetens skick	23
2.7.2 Ändringar i lägenheten	24
2.7.3 Andrahandsuthyrning	24
2.8 BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER	24
2.8.1 Lägenhetens användning.....	25
2.8.2 Bostadsrättshavarens vårdplikt.....	25
2.8.3 Sundhet, ordning och skick.....	25
2.8.4 Tillträde för föreningen.....	26
2.8.5 Föreningens avgifter.....	26
3 FÖRHANDSAVTAL	28
3.1 ALLMÄNT OM FÖRHANDSAVTAL.....	28
3.2 REGLER FÖR FÖRHANDSAVTAL	28
3.2.1 Bakgrund till 5 kap BRL.....	28
3.2.2 Analys av 5 kap BRL.....	29
3.2.3 Andra regler om förhandsavtal	35
3.3 ANALYS AV EXEMPEL PÅ FÖRHANDSAVTAL	37
3.3.1 Bostadsgaranti.....	37
3.3.2 Skanska	37
3.3.3 JM.....	38
3.3.4 PEAB	39
3.3.5 Riksbyggen.....	40
4 BOKNINGS- OCH RESERVATIONSAVTAL	41

4.1 ALLMÄNT OM BOKNINGS- OCH RESERVATIONSAVTAL	41
4.2 REGLER FÖR BOKNINGS- OCH RESERVATIONSAVTAL	41
4.2.1 Avtalslagen och lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållande.....	41
4.2.2 Bostadsrättslagen	42
4.3 ANALYS AV EXEMPEL PÅ BOKNINGS- OCH RESERVATIONSAVTAL	42
4.3.1 NCC.....	42
4.3.2 Skanska	44
4.3.3 Bra Boende Centralt AB och bostadsrättsföreningen Hjulmakaren	45
5 OPTIONS- OCH TERMINSAVTAL.....	47
5.1 ALLMÄNT OM OPTIONS- OCH TERMINSAVTAL.....	47
5.2 REGLER FÖR OPTIONS- OCH TERMINSAVTAL	47
5.3 PROBLEM MED OPTIONS- OCH TERMINSAVTAL	47
6 RESULTAT	49
6.1 REGLERNA OM FÖRHANDSAVTAL	49
6.2 BOKNINGS- OCH RESERVATIONSAVTAL SAMT OPTIONS- OCH TERMINSAVTAL	49
6.3 BOSTADSRÄTTSLAGENS KONSUMENTSKYDD	50
7 SLUTSATS.....	52
REFERENSER	54
BILAGOR	56

1 Inledning

1.1 Bakgrund

När en bostadsrättsförening första gången ska sälja en bostadsrätt kallas det upplåtelse. På ett så här tidigt stadium består oftast bostadsrättsföreningen av representanter från bygg-entreprenören. Som skydd åt konsumenter finns i bostadsrättslagen vissa regler. För att upplåtelse av bostadsrätt ska få ske måste bostadsrättsföreningen ha fått sin ekonomiska plan registrerad och tillstånd till upplåtelsen ska ges från länsstyrelsen. Med dessa regler i åtanke vore det inte rimligt att avtal som ingås på förhand om upplåtelse av bostadsrätt skulle vara bindande. Förtida avtal om köp av lös egendom, som detta beskriver, är visserligen bindande, men endast då inte särskilda skäl finns mot detta, och det finns det här. Därför var dessa avtal vid bostadsrättsupplåtelse av bostäder inte tillåtna enligt 1971 års bostadsrättslag, BRL, vilket dock ledde till vissa problem. För att hålla nere produktionskostnaderna utrustades bostadsrätter ofta mycket enkelt och istället erbjöds konsumenterna tillvalsinredning som innebar att de mot extra kostnad kunde välja utrustning i lägenheten. Eftersom det inte fanns något bindande avtal när tillvalsinredningen valdes hände det konsumenter inte fullföljde upplåtelsen. Då kunde bostadsrättsföreningarna få stora problem att hitta en ny köpare som ville ha just den inredningen och gick därför ibland med stora förluster. Om upplåtelseavtal tilläts göras på ett tidigt stadium kunde de kombineras med tillvalsbeställning och binda konsumenterna till upplåtelsen, men så här tidigt är den ekonomiska planen ännu inte fastställd och registrerad, varför 1971 års bostadsrättslag inte tillät detta (Victorin, 2003).

Problemet löstes genom att man i 1991 års bostadsrättslag tillät användandet av förhandsavtal vid upplåtelse av bostadsrätter. Reglerna om förhandsavtal finns i 5 kap BRL och dessa innebär att en bostadsrättsförening numera får ingå avtal om att i framtiden upplåta en bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen blir då skyldig att upplåta bostadsrätten åt förhandstecknaren som i sin tur blir skyldig att förvärva bostadsrätten. Förhandsavtalet gäller endast fram till inflyttningen då lägenheten ska upplåtas med bostadsrätt. Skulle detta av någon anledning inte ske har förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet. Förhandsavtalets formkrav stämmer väl överens med de för upplåtelse av bostadsrätt. Avtalet ska upprättas skriftligt, innehålla parternas namn, lägenhetsbeteckning, beräknade avgifter och eventuell förskottsbetalning. Förskottet får högst motsvara den beräknade insatsen och får endast tas emot efter tillstånd från länsstyrelsen. Sådant tillstånd ska ges om det finns en kalkyl över projektets kostnader samt om föreningen lämnar betryggande säkerhet för insatserna. Förutom att förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet då upplåtelse vid inflyttning uteblir, har han även denna rätt då upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid eller ifall de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet. Förhandstecknaren ska då få ersättning så att hans ekonomiska ställning i princip inte försämrats (Victorin, 2003).

Eftersom reglerna om förhandsavtal gäller vid alla bostadsrättsupplåtelser och inte enbart då tillval gjorts kan ta dessa kommit att användas i större utsträckning än tänkt. Bostadsrättsföreningar kan ta ut insatser och binda förtecknarna till projektet på ett mycket tidigt stadium och på så vis reducera sina risker kraftigt. De kan också dröja med att upprätta den ekonomiska planen ända fram till inflyttningen. Föreningen behöver inte bevilja en förhandstecknare medlemskap förrän den ekonomiska planen är fastställd och lägenheten är klar för inflyttning. Detta gör att förhandstecknaren inte har något inflytande i föreningen till dess,

vilket kan tyckas strida mot de konsumentskyddande reglerna i bostadsrättslagen. Ett annat problem som strider mot konsumentskyddet är att avgiftshöjningar nu kan delas upp i två stadier, ett innan upplåtelsen och ett efter. För att konsumenten ska få frånträda avtalet vid väsentlig avgiftshöjning räcker det då inte med att höjningarna blir väsentliga tillsammans utan de måste vara väsentliga var för sig. Bostadsrättsföreningen kan alltså dela upp höjningen innan och efter inflyttningen och på så vis få utrymme för en större höjning. Trots att förhandsavtal ger en hel del fördelar för bostadsrättsföreningar upprättas ibland istället andra liknande avtal som inte beskrivs i lagen. Det kan vara så kallade boknings- eller reservationsavtal vilka upprättas ännu tidigare än förhandsavtal. Vad som gäller med dessa avtal är något oklart och bidrar ofta till problem som exempelvis en minskad rättsäkerhet vid upplåtelseerna. Ett annat problem med förhandsavtal är att det är svårt att förbjuda handel med dem. Enligt lagen får ett förhandsavtal inte överlåtas eller pantsättas men ibland upprättas så kallade options- eller terminsavtal vilka innebär att förhandstecknaren blir skyldig att överlåta bostadsrätten till avtalets motpart då upplåtelsen sker (Victorin, 2003). Som synes har reglerna till förhandsavtal inte bara löst problem utan av skapat en del nya.

1.2 Problemformulering

Ett problem vid upplåtelse av bostadsrätt är att förhandsavtal inte används exklusivt, utan ofta upprättas andra avtal vilka skapar osäkerhet för konsumenterna. Detta väcker följande frågeställningar:

- Varför används inte enbart förhandsavtal och vad är det i reglerna om förhandsavtal som bostadsrättsföreningarna och byggherarna är missnöjda med?
- Hur är boknings- och reservationsavtalen respektive options- och terminsavtalen utformade, hur skiljer de sig från förhandsavtal och vilka problem medför dem?

Ett annat problem är att konsumenterna har förlorat mycket av bostadsrättslagens skydd i och med förhandsavtalens fördelar för bostadsrättsföreningar och de andra avtalens osäkerheter.

- Hur har bostadsrättslagens konsumentskydd försämrats, direkt genom förhandsavtal och indirekt genom boknings- och reservationsavtal och options- och terminsavtal?

1.3 Syfte

Examensarbetets syfte är att ge förslag på förbättringar i reglerna om förhandsavtal.

1.4 Metod

För att på bästa sätt kunna ge förslag på förbättringar i reglerna om förhandsavtal, utredes och besvarades frågeställningarna i problemformuleringen. Detta gjordes framför allt genom analys av exempel på de avtal som förekommer vid upplåtelse av bostadsrätt. För att en sådan analys skulle vara framgångsrik, analyserades först även lagar och regler kring dessa avtal. Med syfte att ge förståelse för avtalens uppkomst och de problem som kan uppkomma för köpare och bostadsrättsföreningar på grund av avtalen, beskrevs även bostadsrätt och bostadsrättsförening. Vid denna utredning användes främst studier i facklitteratur, lagar och dess förarbeten. Detta gäller även analysen av hur avtalen behandlas i lagen. Vid analysen av

avtalsexempel användes riktiga avtal som jämfördes med deras regler i lagen. Avtals-exemplen utlämnades frivilligt av såväl större som mindre byggentreprenörer och deras bostadsrättsföreningar.

1.5 Avgränsningar

Arbetet avser upplåtelse vid nyproduktion och de avtal som en blivande bostadsrättshavare då kan komma i kontakt med. Avtalsanalysen innefattar endast förhandsavtal samt boknings- och reservationsavtal. Detta beror på att options- och terminsavtal inte på samma sätt som boknings- och reservationsavtal ersätter förhandsavtal, vilket gör en jämförelse mindre relevant. Vidare finns det ännu endast ytterst få options- och terminsavtal avseende ännu ej upplåten bostadsrätt att tillgå och de har hittills upprättats mellan privatpersoner. Förslagen till förbättringar i reglerna innefattar inte alltid hur lagtexten bör se ut, utan ibland föreslås endast vad som bör förändras.

2 Bostadsrätt och bostadsrättsförening

2.1 Allmänt om bostadsrätt

2.1.1 Bakgrund

Bostadsrättens uppkomst härstammar från slutet av 1800-talet då så kallade bostadsföreningar började bildas. Under denna tid var hyressättningen fri och hyresvärdarna, särskilt i tätorter, utnyttjade detta genom att ta ut mycket höga hyror. För att undvika ett motsatsförhållande mellan ägare och nyttjare, slog hyresgästerna ofta sig samman och bildade en bostadsförening som är en sorts ekonomisk förening. Medlemmarna betalade insatser så föreningen kunde köpa en hyresfastighet och upplåta husets lägenheter med nyttjanderätt åt sig själva. Lägenheternas storlek bestämde insatserna och fördelningen av föreningens kostnader för räntor, renhållning, reparationer och underhåll. Då föreningen inte hade något vinstintresse fick medlemmarna i princip sitt boende till självkostnadspris. Bostadsföreningarna ökade kraftigt under och efter första världskriget och på 1930-talet fanns omkring 900 stycken med sammanlagt drygt 20 000 medlemmar. Detta gjorde att en speciallagstiftning ansågs nödvändig och 1930 kom den första bostadsrättslagen, BRL, som sedan dess ersatts två gånger, 1971 och senast 1991. För att en bostadsförening ska falla under bostadsrättslagen måste den först ombildas till bostadsrättsförening. Detta har de flesta nu gjort, men det finns många bostadsföreningar kvar (Grauers, 2005).

2.1.2 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus (1 kap 1 § BRL). Föreningens medlemmar är vanligtvis bostadsrättshavare och de utövar sitt inflytande i föreningen genom att närvara och rösta vid föreningens högsta beslutande organ, föreningsstämman. De kan också väljas in i styrelsen, föreningens verkställande organ, som ser till att det dagliga arbetet i föreningen sköts. Styrelsens verksamhet kontrolleras för stämmans räkning av valda revisorer. I en ekonomisk förening råder likhetsprincipen, vilken innebär att stämman och styrelsen är skyldiga att behandla alla medlemmar i föreningen lika. Föreningsrättsliga frågor regleras i en bostadsrättsförening med vissa undantag på samma sätt som för ekonomiska föreningar i allmänhet (Uggla, 1994). För att en bostadsrättsförening ska få registreras krävs det att den har minst tre medlemmar, har antagit stadgar, utsett en styrelse och har minst en revisor (1 kap 2 § BRL). Stadgarna kan liknas vid en författning eller grundlag och är de regler som styr verksamheten i föreningen. Alla medlemmar måste rätta sig efter stadgarna, annars kan bostadsrätten förverkas. En bostadsrättsförening bedriver ekonomisk verksamhet vilket gör att dess medlemmar utsetts för en ekonomisk risk. Värdet på föreningens hus kan stiga eller sjunka precis som på ett hyreshus. I ett hyreshus står hyresvärden för vinsten eller förlusten, men varierar värdet på en bostadsrättsförenings hus är det medlemmarna som står för risken (Molz & Victorin, 1996).

2.1.3 Bostadsrätt

Endast en bostadsrättsförening har rätt att upplåta lägenheter med bostadsrätt och sådan upplåtelse får endast ske till en medlem i föreningen (1 kap 3 § BRL). Vidare ska upplåtelsen ske till nyttjande och vara utan tidsbegränsning (1 kap 4 § BRL). Här skiljer sig bostadsrätten väsentligt från hyresrätten som ska vara tidsbegränsad (Uggla, 1994). Upplåtelsen sker mot en ersättning, insats, vilken gör att bostadsrätten har ett ekonomiskt värde (Melz & Victorin, 1996). Bostadsrätten är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen. Den innefattar alltså både nyttjanderätt till en viss lägenhet och andelsrätt i föreningen. Nyttjanderätten kopplas till användningen av lägenheten och andelsrätten kopplas till ansvar och påverkan i föreningen (Uggla, 1994). Då bostadsrätten inte är tidsbegränsad kan den till skillnad från hyresrätten inte sägas upp, dock kan även den förverkas. Istället är det för bostadsrättshavaren i princip fritt att överlåta bostadsrätten till en ny innehavare. Överlåtelse får ske mot ersättning och gör i princip alltid så. Denna behöver inte motsvara insatsen, utan styrs istället av bostadsrättens marknadsvärde, bostadsrättshavaren kan gå med både vinst och förlust. En förutsättning för att bostadsrätten ska få överlåtas är att den nya innehavaren antas som medlem i föreningen, en bostadsrätt kan aldrig innehas av någon annan än en medlem. Dock gäller att den som en bostadsrätt övergått till inte får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som förskrivs i stadgarna är uppfyllda och om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsägare (Melz & Victorin, 1996). Bostadsrätten kan också pantsättas och med vissa inskränkningar utmätas (Uggla, 1994). Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt måste vara i hus. Det kan vara en våning i ett flerfamiljshus eller ett småhus med tomt men den får aldrig omfatta endast mark. Trots namnet kan bostadsrätt avse andra ändamål än boende, även lokaler och fritidsboende kan upplåtas med bostadsrätt. Bostadsrätt har ett bättre besittningsskydd än hyresrätt, till och med vid förverkande får innehavaren ändå tillgodogöra sig bostadsrättens ekonomiska värde. I en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens inre underhåll, till skillnad från i hyresrätten, där hyresvärden ansvarar för såväl yttre som inre underhåll. Detta i samband med att bostadsrättsföreningen drivs efter självkostnadsprincipen gör att bostadsrättshavarens avgifterna hålls nere (Melz & Victorin, 1996).

2.1.4 Bostadskooperation

Bostadsrättsföreningar är en del i bostadskooperationen som i vid bemärkelse innefattar byggande och förvaltning av bostäder, bosparande och organisationsmedlemmars engagemang i bostadsfrågor. Framträdande inom bostadskooperationen är riksorganisationerna HSB och Riksbyggen, som främst upplåter lägenheter med bostadsrätt. Organisationen i HSB delas upp i tre led. Bostadsrättsföreningarna är medlem i en lokal ekonomisk förening, HSB-förening. Vidare är varje HSB-förening medlem i HSB:s riksförbund. Oftast bildas bostadsrättsföreningarna av HSB-föreningarna som samtidigt fastställer föreningens stadgar. Riksbyggen är en ekonomisk förening med bland annat vissa fackliga organisationer och byggföretag som andelsägare. Tillskillnad från HSB har Riksbyggen inga självständiga lokala föreningar utan endast lokalt förankrade avdelningar (Uggla, 1994).

2.2 Bostadsrättens regelverk

Bostadsrättslagen reglerar både det nyttjanderättsliga och föreningsrättliga förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar (Uggla, 1996). Reglerna för de nyttjanderättsliga förhållandena är oftast tvingande åt båda håll i lagen (Grauers, 2005). Exempelvis anges bostadsrättens förverkandegrunder tydligt och skulle någon stadga i en bostadsrättsförening strida mot dessa är den ogiltig. Anledningen till detta är att skapa trygghet för bostadsrättshavaren samt att de olika föreningarna ska ha likhet på viktiga punkter. Exempel på när reglerna inte är tvingande är att bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre skick, om inte annat bestäms i stadgarna. Regler i stadgarna som innebär att föreningen ansvarar för lägenhetens inre skick är alltså giltiga, trots huvudregeln i lagen. Uppbyggnaden av de föreningsrättsliga reglerna i bostadsrättslagen skiljer sig till viss del från de nyttjanderättsliga. Ofta hänvisar reglerna till lagen om ekonomiska föreningar, LEF, vilken är mindre tvingande än bostadsrättslagens nyttjanderättsliga regler. På flera ställen lämnas det åt föreningen hur den vill fatta besluten. Exempelvis har varje medlem en röst, om inte annat anges i stadgarna. Detta medför att om stadgarna istället har regler om att en lägenhet representerar en röst, skulle en medlem med två lägenheter ha två röster. Eftersom lagen om ekonomiska föreningar är så pass dispositiv till sin natur har bostadsrättslagen i flera avseenden infört begränsningar gällande dess tillämpning. Bostadsrättslagen nämner då att lagen om ekonomiska föreningar gäller med vissa undantag och redovisar sedan dessa. Detta gör det viktigt att undantagen i bostadsrättslagen kontrolleras innan lagen om ekonomiska föreningar tillämpas. Anledningen till dessa hänvisningar är att minska antalet bestämmelser i lagarna när de stämmer överens med varandra. Bostadsrättslagen har endast mycket få regler om förhållandet mellan bostadsrättshavare och tredje man. De som finns är främst de om överlåtelse och pantsättning. I övrigt används de allmänna regler som gäller vid avtal och köp, framför allt avtalslagen, förkortad AvtL, köplagen, KöpL, konsumentköplagen, skuldebrevslagen, Skrbrl, och lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Utöver dessa gäller också många andra regler i en bostadsrättsförening. Bokföring ska ske efter bokföringslagen, skatteregler finns i skattelagstiftningen, exempelvis kommunalskattelagen och lagen om statlig inkomstskatt (Uggla, 1994). Bostadsrättslagen ger alltså inte alltid ett fullständigt besked och ibland krävs allmänna juridiska kunskaper för att utreda vissa frågor (Melz & Victorin, 1996).

2.3 Bostadsrättsföreningens bildande

Vid nyproduktion av bostadsrätter bildas ofta nya bostadsrättsföreningar. Initiativet till bildandet av en bostadsrättsförening tas vanligtvis av någon riksorganisation, exempelvis HSB (Uggla, 1994). Ibland kan bostadsrättsföreningar också bildas av en privat bygg-entreprenör. Det är däremot ytterst ovanligt att enskilda personer, utan särskild kontakt med en byggtintressent, initierar bildandet av en bostadsrättsförening. När en bostadsrättsförening bildas av en organisation med koppling till bostadsrättsproduktionen, exempelvis en bygg-entreprenör, säger man att föreningen är kontorsbildad. Då består föreningen vanligtvis av representanter från byggtentreprenören. För att bostadsrättsföreningen ska bli en juridisk person måste den registreras hos Patent- och registreringsverket, PRV (9 kap 3 § BRL). Den kan då förvärva rättigheter, ikläda sig skyldigheter, samt föra talan inför domstol (1 kap 2 § LEF). Innan registreringen får föreningen endast vara verksam i frågor som gäller dess bildande (2 kap 4 § LEF). I andra frågor svarar den, som handlar på uppdrag för en oregistrerad förening, själv för de förpliktelser som uppkommer. Registreringen ska anmälas

senast sex månader efter beslutet om bildande (2 kap 3 § 1 st LEF). Görs inte detta anses frågan om föreningens bildande förfallen. Det gör den också om PRV, genom lagakraftvunnet beslut, avskrivit anmälan eller vägrat registrering. Förloppet av en bostadsrättsförenings bildande kan ses som ett antal steg för att föreningen ska kunna registreras och fungera som planerat. Bostadsrättslagen uppställer vissa krav som måste uppfyllas för att registrering ska få ske. Föreningen måste ha minst tre medlemmar, ha antagit stadgar, ha utsett styrelse och minst en revisor (1 kap 2 § BRL), (Victorin, 2003).

2.3.1 Konstituerande möte

Bostadsrättsföreningar bildas vanligtvis på ett så kallat konstituerande möte. De som vill vara med i föreningen sammanträder och beslutar om bildande av föreningen samt antagande av stadgar. Det mest praktiska är om bostadsrättslagens krav för registrering uppfylls redan på det konstituerande mötet, men ibland är detta inte möjligt. Gången för mötet kan se ut så här:

1. Mötets öppnande och förtecknande över närvarande.
2. Val av mötesordförande.
3. Val av protokollförare och justeringsman.
4. Beslut att bilda föreningen.
5. Antagande av stadgar.
6. Antagande av medlemmar.
7. Val av styrelse.
8. Val av revisor.

Som synes är det inte möjligt att följa bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar fullt ut vid bildandet av en förening. Exempelvis ska styrelsen anta medlemmar (2 kap 1 § BRL), men för att en styrelse ska finnas måste det ju redan finnas medlemmar i föreningen. Bildandet får istället ses som en helhet som leder fram till en ny bostadsrättsförening (Victorin, 2003).

2.3.2 Medlemskrav

För att en bostadsrättsförening ska kunna registreras måste den ha minst tre medlemmar. Skulle en registrerad förenings medlemsantal sjunka under tre, måste föreningen träda i likvidation (9 kap 29 § BRL; 11 kap 3 § LEF). Även en juridisk person kan vara medlem i en bostadsrättsförening, vilket underlättar bildandet av en förening under medverkan från andra företag eller föreningar. Det finns inget krav på att en medlem ska vara bostadsrättshavare eller hyresgäst hos föreningen, varken vid bildandet eller vid senare tillfälle. En medlem som inte är bostadsrättshavare har dock inte samma rättigheter i föreningen (Victorin, 2003).

2.3.3 Stadgar

Stadgarna är bostadsrättsföreningens ”grundlag” och minimikrav på vad de måste innehålla finns i 9 kap 5 § BRL. Några av de viktigare punkterna är föreningens firma (namn), ort för föreningens säte, hur avgifter ska beräknas, hur medlemmarna ska kallas till stämma och vilka standardpunkter stämman ska innehålla (Victorin, 2003).

2.3.4 Styrelse och revisor

Vid val av styrelse och revisor ska föreningen följa de bestämmelser som finns i stadgarna. Valet kan ske vid det konstituerande mötet eller vid ett senare möte. En styrelseledamot måste vara medlem i föreningen, om inte stadgarna anger annat (6 kap 4 § 2 st LEF). Det gör dem vanligtvis för att någon som tillför styrelsen sakkunskap ska kunna väljas in. I föreningar bildade av HSB är det vanligt att en lokal HSB-förening utser en styrelseledamot samt en revisor åt bostadsrättsföreningen. Revisorn behöver inte vara medlem i föreningen. Både styrelseledamöter och revisorer måste vara myndiga och ej i konkurs eller underkastade näringsförbud (6 kap 4 § 1 st LEF). Vidare får revisorn inte vara en styrelseledamot, VD eller anställd i föreningen. Han får heller inte vara släkt, gift eller sambo med en styrelseledamot (8 kap 3 § LEF), (Victorin, 2003).

2.3.5 Registrering

Då bostadsrättsföreningen uppfyllt bostadsrättslagens krav kan den registreras. Förutom dessa krav ska PRV kontrollera att registreringshandlingen tillkommit i behörig ordning, om den strider mot någon lag eller stadga och om den har en otydlig eller vilseledande lydelse (15 kap 4 § LEF). Innehåller handlingen brister har föreningen rätt att inom viss tid avge yttrande eller vidta rättelse. Sker inte detta avskrivs registreringen (Victorin, 2003).

2.4 Bostadsrättsföreningens organisation

2.4.1 Föreningsstämma

I ekonomiska föreningar delas beslutsbefogenheter upp på föreningsstämman och styrelsen. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och den utser normalt styrelsen, föreningens verkställande organ. Medlemmarnas inflytande i föreningen utövas på stämman, då beslut om föreningens angelägenheter fattas (7 kap 1 § LEF). Många beslut kräver enligt lagen olika typer av kvalificerad majoritet. Om inte alla medlemmar närvarar vid stämman kan det då hända att ett beslut inte kan fattas. Detta löses dock genom att beslutet istället kan fattas vid en följande stämma om tillräcklig majoritet av de röstande finns. Styrelsen har rätt att närvara på stämman och bör göra så, då den ska vara beredd att svara på frågor från medlemmarna (7 kap 11 § LEF). Detta gäller i princip även revisorer. Om inte annat anges i stadgarna har varje medlem en röst. Har flera medlemmar tillsammans en bostadsrätt, har de en röst tillsammans och måste då enas om hur de ska rösta i varje enskilt fall. När beslut ska tas på stämman är huvudregeln att det förslag som fått flest röster gäller. Vid lika röstetal avgör lottning, om inte annat bestämts av stämman innan röstningen. Vissa frågor kräver dock kvalificerad majoritet. Exempelvis kräver beslut om ändring av föreningens stadgar fullständig enighet eller att beslutet tas på två stämmor med kvalificerad majoritet på 2/3 av de röstande på den andra stämman. Beslut om ändring av de grunder vilka årsavgift beräknas på, kräver på den andra stämman 3/4 majoritet. Ännu strängare är kraven på beslut som innebär att rätten att överlåta bostadsrätten inskränks, då det krävs att samtliga berörda samtycker. Även vid andra fall än vid ändring av stadgarna finns krav på kvalificerad majoritet, exempelvis vid beslut som har särskilt ingripande verkningar för den enskilde bostadsrättshavaren. Detta skulle kunna vara beslut som innebär att förhållandet mellan insatserna ändras. Då krävs det att samtliga

berörda medlemmar samtycker eller att 2/3 samtycker och att hyresnämnden godkänner beslutet (Victorin, 2003).

Årsstämman, eller den ordinarie stämman, ska hållas senast sex månader efter utgången av varje räkenskapsår (7 kap 4 § LEF). Då ska styrelsen presentera årsredovisning och revisionsberättelse. Det ska beslutas om fastställande av resultaträkning och balansräkning, disposition av vinst eller förlust enligt balansräkningen och ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna. Dessa frågor kan uppskjutas till en senare stämma, om minst 1/10 av de röstberättigade begär det. Utöver dessa punkter kan också beslut fattas i andra ärenden som kommer fram på stämman enligt lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. Enligt lagen om ekonomiska föreningar är vissa ärenden obligatoriska och måste tas upp på stämman (Victorin, 2003). Utöver årsstämman kan en bostadsrättsförening även hålla extra stämma (7 kap 5 § LEF). Vanligtvis är det styrelsen som vid behov kallar till extra stämma, men det kan också göras av en revisor eller minst 1/10 av de röstberättigade. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor efter det att skriftlig begäran inkommit till styrelsen. Görs inte detta, kan länsstyrelsen på begäran kalla till stämma (7 kap 7 § LEF), (Uggla, 1994). Reglerna om kallelse till stämma är till för att medlemmarna ska kunna förbereda sig för de förslag som kommer tas upp. Därför ska kallelsen tydligt ange dessa förslag. Oavsett vad stadgarna anger måste kallelse utfärdas tidigast fyra veckor innan stämman (7 kap 8 § LEF). Detta ska förhindra att en medlem som vill få med ett ärende på stämman inte ska överraskas av en tidig kallelse och på så vis missa chansen att få sitt ärende behandlat. Den senaste tiden för en kallelse att utfärdas, är en vecka före extra stämma och två veckor före årsstämman. Stämman öppnas normalt av styrelsens ordförande och därefter väljs stämmans ordförande. Råder stridigheter i föreningen eller det finns andra behov för en neutral ordförande, behöver denna inte vara en medlem i föreningen. Ordföranden upprättar vid behov röstlängd som ska godkännas av stämman. I en stor förening kan detta vara tidsödande och behöver därför inte göras. Röstlängden ska ange medlemmar, ombud, biträden och om differentierad rösträtt förekommer, antalet röster varje medlem har. Medlemmarna har rätt att ställa frågor till styrelsen angående ärenden på stämman samt föreningens årsredovisning och ställning i övrigt. Styrelsen är skyldig att svara om detta inte medför väsentlig nackdel för föreningen, och i så fall ska svar ges till en revisor senast två veckor efter stämman. Kan styrelsen inte svara på frågan på grund av okunskap, ska svar ges skriftligt senast två veckor efter stämman. Stämman ska protokollföras och protokollet ska ange stämmans alla beslut, eventuella röstresultat och röstlängd. Protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och förvaras på ett betryggande sätt (7 kap 10 § LEF), (Victorin, 2003).

2.4.2 Styrelse

Styrelsen är bostadsrättsföreningens ledning och verkställande organ. Den ska bestå av minst tre ledamöter, vilka inte kan utses för mer än fyra räkenskapsår åt gången. Stämman kan avsätta dem tidigare och de kan också avgå självmant (6 kap 1 och 2 § LEF). Styrelsen utser en av ledamöterna till ordförande. Ordföranden har i uppgift att vid behov kalla till sammanträde. Dessa ska protokollföras och protokollen ska förvaras på betryggande sätt. Protokollen är inte offentliga och behöver inte visas för medlemmarna, men dock för revisorerna (6 kap 8 § LEF). Om stadgarna inte anger annat, ska styrelsebeslut tas med absolut majoritet och vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Vanligtvis beslutar styrelsen i frågor rörande föreningens förvaltning, men ibland under direktiv från stämman. Styrelsen ska, om inte annat anges i stadgarna, besluta storleken av insats, upplåtelseavgift och årsavgift (9 kap 13 § BRL). Beslut om ändring av dessa fattas dock alltid av stämman.

Styrelsen beslutar om antagande av medlemmar (2 kap 1 § BRL). Vidare fattar styrelsen beslut om upprättande av ekonomisk plan (3 kap 1 § BRL), ansöker om föreningens registrering (2 kap 3 § BRL; 6 kap 15 § LEF) och sköter lägenhets- och medlemsförteckning (9 kap 8 § BRL). Styrelsen är föreningens ställföreträdare och ingår dess avtal. Den sköter föreningens förvaltning och svarar för dess organisation. Detta innebär bland annat att delegera vissa uppgifter till underställd personal, exempelvis en förvaltare (Victorin, 2003).

2.5 Upplåtelse

När en bostadsrätt säljs av en bostadsrättsförening till en medlem kallas det för upplåtelse. Det normala är att detta endast sker första gången bostadsrätten ska nyttjas, men det kan också hända att den av någon anledning återgått till föreningen och måste upplåtas på nytt. Det vanliga är dock att bostadsrätten efter den första upplåtelsen istället övergår till en ny bostadsrättshavare. Det är viktigt att skilja upplåtelse från övergång och överlåtelse. Med överlåtelse menas köp, byte eller gåva. Termen innefattas i övergång som också innefattar bodelning, arvsskifte, skifte och återgång till förening. Upplåtelse är alltså ett köp från föreningen till en medlem (Victorin, 2003).

Bostadsrätt får endast upplåtas till en medlem i föreningen (1 kap 3 § BRL). Vissa formkrav finns för upplåtelseavtalet. Det ska upprättas skriftligt, innehålla parternas namn, avsedd lägenhet samt belopp för insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Utan dessa uppgifter är avtalet ogiltigt. Det kan även vara praktiskt med ytterligare uppgifter i avtalet. Då en bostadsrätt kan användas som antingen bostad eller lokal, är ändamålet viktigt att precisera. Andra uppgifter som bör tas med är hur årsavgift och insats förfaller till betalning, föreningens postgirokonto, eventuella regler om lägenhetens skick och tid för tillträde. Man bör vara medveten om att alla avgifter i upplåtelseavtalet inte är definitiva. Årsavgiften exempelvis kan ändras på beslut av föreningen, vilket kan få stora konsekvenser för en bostadsrättshavare. Det händer att en bostadsrättsförening utfärdar så kallade bostadsrättsbevis. Dessa medför numera inga rättsverkningar, men kan vara praktiska som dokumentation över en bostadsrättsinnehavare. Ibland händer det att en bostadsrätt av misstag upplåts åt flera personer. Då är den upplåtelse giltig som ägt rum först. Den som går miste om bostadsrätten har rätt att få tillbaka insats, eventuell upplåtelseavgift och om han var i god tro, ersättning för skada. Till skillnad från en vanlig ekonomisk förening, är en bostadsrättsförening inte öppen för alla, utan styrelsen beslutar om upplåtelse och medlemskap (Victorin, 2003).

2.5.1 Ekonomisk plan

För att få upplåta bostadsrätter måste föreningen upprätta och registrera en ekonomisk plan (3 kap 1 § och 4 kap 2 § BRL). Upplåtelser som strider mot detta är ogiltiga och föreningen kan straffas med böter (4 kap 7 § BRL och 10 kap 3 § 2 p BRL). Planen ska upprättas av föreningens styrelse och registreras hos PRV. Den ska innehålla upplysningar av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Angående registreringen gäller samma regler som när en bostadsrättsförening registreras. Den är alltså endast en formell prövning och planens ekonomiska förutsättningar och beräkningar provas inte. Detta görs istället av två intygsgivare med behörighet från Boverket. Dessa får inte ha någon koppling till projektet de ska utfärda intyg om. För att planen ska godkännas krävs att det i föreningens hus finns minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att om föreningen har flera hus, ska dessa ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätts-

havarna. Dessa regler är till för att hindra att bostadsrättsföreningar bildas för skens skull för att dra nytta av förmånliga bostadssubventioner. I bostadsrättskungörelsen finns regler om vad den ekonomiska planen ska innehålla. Uppgifterna i planen ska vara grundade på beräkningar. En plan kan inte upprättas förrän projektet kommit så långt att dessa uppgifter är tillräckligt underbyggda för att användas vid bedömning föreningens verksamhet. Materialet måste vara realistiskt och tillförlitligt så föreningens verksamhet måste ha kommit ganska långt. Då en bostadsrättsförenings stadgar vanligtvis inte innehåller regler om hur dess verksamhet ska bedrivas, får den ekonomiska planen istället denna verkan. Styrelsen är därför skyldig att hålla den tillgänglig för alla som vill ta del av den. Enligt reglerna för upplåtelse får en bostadsrättsförening inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus redovisats i ekonomisk plan eller på stämma. Då denna kostnad oftast inte kan redovisas förrän efter huset står helt klart skulle lägenheter behöva stå tomma en längre tid, vilket vore oskäligt mot föreningen. Detta löses genom att länsstyrelsen kan lämna tillstånd för en bostadsrättsförening att upplåta bostadsrätter innan den slutgiltiga kostnaden redovisats. För att den ska göra så krävs att föreningens ekonomiska plan är registrerad och att föreningen ställer betryggande säkerhet som täcker de insatser och eventuella upplåtelseavgifter den tar för bostadsrätterna. På detta sätt garanteras ändå konsumenternas ersättning ifall projektet inte skulle gå som planerat. Ibland blir den slutliga kostnaden för huset så mycket större än den ekonomiska planen angivit att bostadsrätts-havarnas avgifter måste höjas. Är denna ökning väsentlig, har bostadsrätts-havaren rätt att frånträda upplåtelseavtalet och erhålla skälig ersättning från föreningen (7 kap 17 § BRL), (Victorin, 2003).

2.5.2 Förhandsavtal

Reglerna om förhandsavtal finns i 5 kap BRL. Dessa innebär att en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en bostadsrätt. Föreningen blir skyldig att upplåta bostadsrätten åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva bostadsrätten (5 kap 1 § BRL). Förhandsavtalet gäller endast fram till inflyttningen då lägenheten ska upplåtas med bostadsrätt. Skulle detta av någon anledning inte ske har förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet. Förhandsavtalets formkrav stämmer väl överens med de för upplåtelse. Avtalet ska upprättas skriftligt, innehålla parternas namn, lägenhetsbeteckning, beräknade årsavgifter och eventuell förskottsbetalning (5 kap 3 § BRL). Förskottet får högst motsvara den beräknade insatsen och får endast tas emot efter tillstånd från länsstyrelsen (5 kap 5 § BRL). Sådant tillstånd ska ges om det finns en kalkyl över projektets kostnader samt om föreningen lämnar betryggande säkerhet för insatserna. Förutom att förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet då upplåtelse vid inflyttning uteblir, har han även denna rätt då upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid och ifall de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet (5 kap 8 § BRL). Eftersom reglerna om förhandsavtal gäller vid alla bostadsrättsupplåtelser och inte enbart då tillval gjorts har dessa kommit att användas i större utsträckning än tänkt. Bostadsrättsföreningar kan ta ut insatser och binda förtecknarna till projektet på ett mycket tidigt stadium och på så vis reducera sina risker kraftigt. De kan också dröja med att upprätta den ekonomiska planen ända fram till inflyttningen. Föreningen behöver inte bevilja en förhandstecknare medlemskap förrän den ekonomiska planen är fastställd och lägenheten är klar för inflyttning. Detta gör att förhandstecknaren inte har något inflytande i föreningen till dess, vilket kan tyckas strida mot de konsumentskyddande reglerna i bostadsrättslagen. Ett annat problem som strider mot konsumentskyddet är att kostnadsökningar nu kan delas upp i två stadier, ett innan inflyttningen och ett efter. För att konsumenten ska få frånträda avtalet

vid väsentlig avgiftshöjning räcker det inte med att höjningarna blir väsentliga tillsammans, utan de måste vara väsentliga var för sig. Bostadsrättsföreningen kan alltså dela upp höjningen innan och efter inflyttningen och på så vis få utrymme för en större höjning. Ett problem med förhandsavtal är att det är svårt att förbjuda handel med dem. Enligt lagen får ett förhandsavtal inte överlåtas eller pantsättas (5 kap 6 § BRL), men ofta upprättas ett options- eller terminsavtal, vilka innebär att förhandstecknaren blir skyldig att överlåta bostadsrätten till avtalets motpart då upplåtelsen sker (Victorin, 2003).

2.6 Överlåtelse

Meningen är att när en bostadsrätt en gång upplåtits ska den sedan istället övergå till en ny innehavare. Övergång innefattar bland annat överlåtelse, arvsskifte, bodelning samt utskiftning från bolag. Överlåtelse är det klart vanligaste sättet en bostadsrätt byter ägare på och innefattar i sin tur köp, byte och gåva. Här är köp det klart vanligaste. Då bostadsrätten representerar ett förmögenhetsvärde och dess innehavare riskerar ekonomisk förlust eller har möjlighet att göra vinst, är den i princip fritt överlåtbar. Rätten att överlåta kan dock inte riktigt jämföras med den vid äganderätt, utan även föreningens intressen måste beaktas (Victorin, 2003).

2.6.1 Formkrav och ogiltighet

Överlåtelseavtal träffas fritt av köpare och säljare, men bostadsrättslagen anger vissa formkrav som måste uppfyllas för att avtalet ska vara giltigt. Avtalet ska upprättas skriftligt och skrivas under av båda parter. Det ska ange avsedd lägenhet, samt köpeskillning (6 kap 9 § BRL). Är köpeskillningen felaktig och parterna har kommit överens om en annan, är överenskommelsen ogiltig och avtalet är giltigt. Skulle detta vara oskäligt mot någon part kan köpeskillningen jämkas. Köpeskillningen får inte vara angiven så att den inte kan beräknas, men den kan exempelvis anges i kr per kvadratmeter. Skulle avtalet innehålla formfel och därmed vara ogiltigt, måste felet åberopas för att ogiltigheten ska inträffa. Detta kan göras av både säljare och köpare, i princip när som helst. De kan också komma överens om att istället uppfylla formkravet, förlikning är alltså tillåten. Vid andra avtal kan ibland ogiltigheter även åberopas av en tredje part. I bostadsrättsfallet skulle denna part kunna vara föreningen eller äkta makar och sambor. Men ska en tredje man kunna åberopa felet måste han, med tanke på förlikningsmöjligheten, ha starka skäl att göra så. Äkta makar och sambor anses inte ha så starka skäl. Föreningen däremot kan vid ogiltigt avtal få stora problem och har därför tillräckligt starka skäl. Ogiltigheter i avtal gäller som huvudregel i svensk rätt för alltid. Men för bostadsrätt har på senare år en preskriptionstid införts. Ogiltigheten måste numera åberopas inom två år från överlåtelsen (6 kap 5 § 3 st BRL). Regeln har tillkommit för att hindra tidigare säljare från att föra talan om bättre rätt till en bostadsrätt på grund av formfel som skett långt bak i tiden. Utöver formkraven finns också andra faktorer som gör avtalet ogiltigt. Några av dessa är svek, förklaringsmisstag och omyndighet. Utöver dessa är överlåtelsen villkorad att förvärvaren antas som medlem i föreningen, gör han inte det återgår köpet (Victorin, 2003).

2.6.2 Options- och terminsavtal

Optionsavtal är avtal med löften från en part att köpa eller sälja något. Dessa är vanligt förekommande vid köp av lös egendom som bilar, båtar och aktier, då de kan minska realisationsvinstbeskattning och undgå tidsbegränsade hembudsregler. Avtalen är inte giltiga för köp av fast egendom, men Högsta domstolen har fastställt att optionsavtal beträffande bostadsrätt är giltiga om de uppfyller formkraven för bostadsrättens överlåtelseavtal. I och med detta, är också terminsavtal, ömsesidigt bindande avtal om framtida överlåtelse, med avseende på bostadsrätt, giltiga. Högsta domstolen har till och med godkänt terminsavtal på ännu ej upplåtna bostadsrätter (Victorin, 2003).

2.6.3 Regler vid överlåtelse

Vid överlåtelse genom köp gäller köplagens regler. Dessa är dock inte skrivna med inriktning på bostadsrätt utan på varor som omsätts i handeln. Därför tas ibland hjälp av reglerna om fastighetsköp i jordabalken, vid bedömning av ett bostadsrättsköp. Vanligtvis anger överlåtelseavtalet att bostadsrätten överläts ”i befintligt skick”. Enligt köplagen anses en vara ändå felaktig om den inte överensstämmer med de uppgifter om dess egenskaper eller användning som köparen lämnat före köpet och som kan antas ha inverkan på köpet (19 § KöpL). Vidare är säljaren skyldig att upplysa om felaktigheter han känner till, om dessa kan inverka på köpet. Men köparen har också en tydligt angiven undersökningsplikt och får inte åberopa fel han borde ha känt till vid köpet (20 § KöpL), (Victorin, 2003).

2.6.4 Dubbelöverlåtelse

Vid dubbelöverlåtelse tillämpas allmänna regler om överlåtelse av fordran, det vill säga 31 § skuldebrevslagen. Huvudregeln är att den överlåtelse som skett först har företräde, om inte den senare har denuncierats, meddelats, till föreningen först och förvärvaren då var i god tro. Denuntiation från en överlåtelse kan komma från både överlåtaren och förvärvaren, men den senare bör inte lita på överlåtaren, utan själv genast kontakta föreningen. Ett problem är att det är svårt för en potentiell förvärvare att ta reda på om en bostadsrätt redan är såld eller pantsatt. Det han kan göra är att fråga någon i föreningens styrelse eller be om ett utdrag ur lägenhetsförteckningen, men ingen av metoderna är helt säkra. Frågas någon i styrelsen kan det hända att denuntiation skett till en annan styrelseledamot och att den förfrågade inte vet om detta. Föreningen är skyldig att anteckna överlåtelser i lägenhetsförteckningen (9 kap 10 § Skrbll). Men denna är en intern handling och ingen annan än bostadsrättshavarna kan begära att få ta del av den. Förvärvaren kan be säljaren om ett utdrag, men då är det ändå inte säkert att detta är aktuellt, eftersom lägenhetsförteckningen inte alltid uppdateras kontinuerligt (Victorin, 2003).

2.6.5 Medlemskap i föreningen

För att en överlåtelse ska vara giltig måste förvärvaren godtas som medlem i föreningen. Vägras förvärvaren medlemskap kan han välja mellan att åberopa att köpet är ogiltigt eller få frågan prövad i hyresnämnden. Säljaren är i det första fallet skyldig att låta köpet återgå och i det andra skyldig att avvakta resultatet av överprövningen. Då en överprövning kan ta flera

månader, innebär detta problem för säljaren. Detta kan undvikas genom att överlåtelseavtalet innehåller regler om att avtalet förfaller om föreningen vägrar köparen medlemskap. Det är dock onormalt att inträde i föreningen vägras, skulle så vara fallet, skulle det bli mycket svårt att sälja en bostadsrätt. Föreningen får inte vägra inträde då förvärvaren uppfyller kraven om medlemskap i föreningens stadgar (2 kap 3 § BRL). Dessa krav kan liknas vid en insållningsklausul och kan ange att medlemmar ska ha ett visst yrke, viss ålder eller vara anställda på ett visst företag. Föreningen får inte utforma dessa insållningsklausuler hur som helst. Stadgevillkor är ogiltiga om de anger ett visst medborgarskap, en viss inkomst eller en viss förmögenhet (2 kap 2 § p 1 BRL). De får heller inte diskriminera på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller tro. För att komma till rätta med oskäliga inträdesvillkor i allmänhet är stadgevillkor ogiltiga som ”med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäliga mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt” (2 kap 2 § p 3 BRL). Föreningen har också rätt att vägra medlemskap till såna de inte skäligen bör godta som bostadsrättsinnehavare (2 kap 3 § BRL). Skälen måste vara objektiva, ovänskap med någon i föreningen exempelvis, är inget giltigt skäl. Skäl som får åberopas är att förvärvaren inte kan antas fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Vidare kan föreningen åberopa att förvärvaren inte avser nyttja bostadsrätten, utan istället sälja den vidare eller upplåta den i andra hand. Föreningens främsta invändning är att förvärvaren inte kommer att kunna betala årsavgiften. En kommun eller landsting får aldrig vägras inträde och de har alltid rätt att hyra ut i andra hand (2 kap 4 § BRL). Denna regel är till för att trygga tillgången på bostäder åt exempelvis handikappade och socialfall (Victorin, 2003).

2.7 Bostadsrättshavarens rättigheter

Några av bostadsrättshavarens viktigaste rättigheter är att föreningen har ett ansvar för husets och lägenhetens skick, att han får göra ändringar i lägenheten, att han får hyra ut den i andra hand och att han får belåna den. En annan viktig rättighet som redan berörts är rätten att fritt få överlåta bostadsrätten (Victorin, 2003).

2.7.1 Föreningens ansvar för lägenhetens skick

Normalt ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens skick, men när den för första gången upplåts vilar ansvaret på föreningen. Regeln säger att föreningen ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (7 kap 1 § BRL). Detta är en dispositiv regel, vilket innebär att föreningen och bostadsrättshavaren kan avtala om att bostadsrätten upplåts i sämre skick, kanske för att bostadsrättshavaren själv vill utföra inredningsarbetet. Är lägenheten inte i avtalat skick vid inflyttningen och styrelsen efter tillsägelse inte åtgärdar detta, har bostadsrättshavaren rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad (7 kap 2 § BRL). Han har även rätt att frånträda bostadsrätten, men då får felet ännu inte ha blivit avhjälpt och det måste vara av väsentlig betydelse. Bostadsrättshavaren har alltid rätt till nedsättning av årsavgiften under den tid lägenheten är bristfällig. Beror bristen på föreningens försumlighet har han även rätt till ersättning för skada. Rätt till ersättning har han också om han väljer att frånträda bostadsrätten (7 kap 29 § BRL). Ersättningen ska i princip motsvara marknadsvärdet, men det vanliga är att insatsen återbetalas (Victorin, 2003).

2.7.2 Ändringar i lägenheten

Till skillnad från en hyresgäst har en bostadsrättshavare rätt att själv göra ändringar i sin lägenhet. Han får dock inte utan tillstånd från styrelsen, utföra åtgärder som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas och vatten eller annan för lägenheten väsentlig ändring (7 kap 7 § BRL). Styrelsen får dock inte vägra tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Regeln är till för att bevaka föreningens intressen utan att inskränka för mycket på bostadsrättshavarens rättigheter. Gör denna ändå förändringar utan tillstånd från föreningen, blir han tvungen att återställa lägenheten och i värsta fall kan bostadsrätten förverkas. Åtgärder som bostadsrättshavaren får göra utan tillstånd innefattar bland annat att byta köksskåp, sätta in persienner, heltäckningsmattor eller trägolv. Skulle bostadsrättens värde minska, drabbas i första hand bostadsrättshavaren, så det ligger i hans eget intresse att inte göra för stora ingrepp. Inredning som bostadsrättshavaren bekostar äger han själv. Vid utbyte mot befintlig inredning gäller detta endast om han kan återställa lägenheten i ursprungligt skick (Victorin, 2003).

2.7.3 Andrahandsuthyrning

Med andrahandsuthyrning menas både uthyrning av del av lägenhet, exempelvis inneboende, och uthyrning av hela lägenheten. En bostadsrättshavare är inte tillåten att inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller dess medlemmar (7 kap 8 § BRL). Detta innebär att så länge bostadsrättshavaren har kontroll över vad som händer i lägenheten, får han utan att meddela föreningen, hyra ut ett eller flera rum. Han behöver inte själv bo i lägenheten men det är viktigt att hyresgästen inte har tillträde till hela lägenheten, då det blir fråga om en total uthyrning. Föreningen har inte något särskilt intresse i att någon annan än dess medlemmar bor i lägenheterna.

En bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet för självständigt nyttjande utan styrelsens samtycke (7 kap 10 § BRL). Vägras samtycke kan tillstånd ges från länsstyrelsen, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas, så även då misstanke finns att bostadsrättshavaren kanske inte återvänder till lägenheten, kan tillstånd om andrahandsuthyrning ges. Beaktansvärda skäl kan bland annat vara arbete eller studier på annan ort. Bostadsrättsföreningen anses ha befogad anledning att vägra samtycke bland annat då andrahandshyresgästen inte är skötsam, då bostadsrättshavaren tidigare hyrt ut lägenheten i andra hand utan tillstånd eller vid mycket långvarig uthyrning. Hyran för en andrahandsuthyrning måste vara skälig, men kan till viss del också knytas till föreningens avgifter. Med skälig menas att den inte får överstiga ortens bruksvärdeshyra. Det är därför inte tillåtet att ta ut hyran efter självkostnader, det vill säga bostadsrättshavarens avgifter och räntor mm, om dessa skulle överstiga bruksvärdeshyran. Har överhyra tagits ut är bostadsrättshavaren återbetalningskyldig (12 kap 55 § JB), (Victorin, 2003).

2.8 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavarens skyldigheter liknar till stor del hyresgästens. Han är skyldig att iaktta sundhet, ordning och skick i lägenheten, ge föreningen tillträde för besiktning och underhåll, tillåta reparationer och betala avgifter till föreningen. Bostadsrättshavaren har ett starkare

besittningsskydd än hyresgästen och till och med vid förverkan av bostadsrätten tillfaller inkomsten vid dess försäljning bostadsrättsinnehavaren (Victorin, 2003).

2.8.1 Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får endast använda lägenheten för det avsedda ändamålet. Ändamålet framgår normalt av upplåtelseavtalet. Föreningen får emellertid bara åberopa avvikelse om den är av väsentlig betydelse för föreningen eller dess medlemmar. Det är därför tillåtet för en bostadsrättshavare att bedriva verksamhet i lägenheten, även om ändamålet är bostad, så länge detta inte stör föreningens medlemmar. Sådana störningar kan exempelvis vara för många besökare eller för mycket buller (Victorin, 2003).

2.8.2 Bostadsrättshavarens vårdplikt

Efter bostadsrätten för första gången tillträds ligger största delen av ansvaret för lägenhetens underhåll och skick på bostadsrättshavaren, som på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick (7 kap 12 § BRL). Regeln är dispositiv åt bostadsrättshavarens fördel, stadgarna kan alltså ange mindre ansvarsplikt åt bostadsrättshavaren men inte mer. Att hålla lägenheten i gott skick innebär ansvar för exempelvis ommålning, tapetsering och golvbehandling. Bostadsrättshavaren svarar också för lägenhetens ledningar, golv, väggar, tak, fönster, dörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning. Föreningen brukar av praktiska skäl svara för yttersidor av dörrar och fönsterbågar. Då reglerna är tvingande åt bostadsrättshavarens fördel, behöver han aldrig svara för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som även försörjer andra lägenheter. Bostadsrättshavaren svarar endast för reparationer på grund av brand- eller vattenskada om han varit försumlig. Detta gäller också om han fört med sig ohyra in i lägenheten. Vid grova brott mot vårdplikten kan bostadsrätten förverkas på grund av vanvård (Victorin, 2003).

2.8.3 Sundhet, ordning och skick

En bostadsrättshavare är skyldig att vid nyttjande av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten (7 kap 9 § BRL). Han är också skyldig att följa de ordningsregler föreningen sätter ihop, om dessa överensstämmer med ortens sed. Dessa ordningsregler kan bland annat innefatta hur tvättstugan ska användas eller hur trapphuset städas. Bostadsrättshavaren ska se till att boende i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara så skadliga för hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att de skäligen inte bör tålas. Förekommer den här typen av störningar ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att omedelbart upphöra med störningarna och är störningarna särskilt allvarliga kan bostadsrätten sägas upp för förverkande utan tillsägelse. Störningarna i fråga är främst ljudstörningar, särskilt nattetid, grannarna anses ha rätt till nattsömn. En del ljud, såsom barn som leker på dagen, måste accepteras och ingen speciell hänsyn behöver tas till särskilt ljudkänsliga personer. Störningar som gör att bostadsrätten förverkas utan tillsägelse kan vara hot eller våld mot grannar. Reglerna är utformade så att styrelsen ska agera vid störningar. Skulle styrelsen vara passiv ska reglerna i 7 kap 4 § BRL om hinder och men i bostadsrätten, tillämpas. Då har bostadsrättshavarna rätt till nedsättning av årsavgiften och vid allvarliga störningar rätt att frånträda bostadsrätten (7 kap 2 § BRL). Föreningen ska då betala skälig ersättning för bostadsrätten, i princip dess marknadsvärde (7

kap 29 § BRL). Är styrelsen passiv drabbas den främst själv. Bostadsrättshavarna kan på stämman vägra styrelseledamöterna ansvarsfrihet och kräva dem på skadestånd enligt LEF (Victorin, 2003).

2.8.4 Tillträde för föreningen

Föreningen har rätt till tillträde i en lägenhet då den ska utföra reparationer eller tillsyn (7 kap 13 § BRL). Den ska då se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt, skulle så ske har bostadsrättshavaren rätt till nedsättning av årsavgiften eller i värsta fall skadestånd och frånträdande (7 kap 4 § BRL). Skulle föreningen vägras tillträde kan den ges handräckning och ta sig in i lägenheten tillsammans med kronofogden (7 kap 13 § 3 st BRL). Bostadsrättslagen skiljer på reparationer som inte innebär större ändringar i lägenheten och de som berör lägenheten. Vid reparationer som inte innebär större ändringar i lägenheten kan bostadsrättshavaren ändå tvingas flytta tillfälligt om ingreppet innebär att han inte kan bo kvar i lägenheten. Detta trots att bostadsrätten saknar tidsbegränsning och inte kan sägas upp. Tanken är att det praktiska ska gå före det principiella. Tvingas bostadsrättshavaren flytta har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften, vilken bör bli noll. Beslut om ombyggnad av lägenheter som innebär att den kommer att förändras eller helt tas i anspråk ska fattas på stämman. Det räcker att bostadsrättshavaren ger sitt samtycke, gör han inte det kan beslutet fattas med 2/3 majoritet och godkännande av hyresnämnden (9 kap 16 § 1 st p 2 BRL). Godkännande ska ges om förändringen är angelägen och dess syfte inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt om beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Beslutet om godkännande kan förenas med villkor, exempelvis ersättning eller ersättningslägenhet (9 kap 17 § 1 st BRL). Ombyggnader anses angelägna om dess syfte är att uppfylla krav från samhället och de bedrivs på ett rationellt sätt. Exempel på sådana är installation av hiss eller förbättring av kök och badrum. Vid bedömning av oskälighet mot bostadsrättshavaren bedöms hur dennes situation ser ut efter eventuella åtgärder, exempelvis om han erbjuds ersättningslägenhet. Nämnden bör inte godkänna åtgärd som innebär att bostadsrättshavaren måste flytta utan att ha tillgång till ny bostad. Om hela lägenheten tas i anspråk kan godkännande förenas med villkor om inlösen. Men även då inte hela lägenheten tas i anspråk och om dess innehavare inte skäligen bör kunna godta förändringen, kan villkor om inlösen ges (9 kap 17 § 2 st BRL). Då en lägenhet förändras eller ianspråk tas kan dess innehavare begära ersättning för inlösen eller intrång enligt expropriationslagens regler (9 kap 18 § BRL). Han ska då få ersättning för bostadsrättens marknadsvärde eller vid intrång, minskningen i marknadsvärdet, samt ersättning för annan skada (Victorin, 2003).

2.8.5 Föreningens avgifter

Bostadsrättslagen anger vilka avgifter som får förekomma i en bostadsrättsförening. Dessa är insats, årsavgift och om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Det är inte tillåtet för föreningen att ta ut avgifter för åtgärder den ska utföra med anledning av bostadsrättslagen, men förbrukningsavgifter som exempelvis tvättstugeavgift får tas ut (7 kap 14 § BRL), (Victorin, 2003).

Insats

Insatsen är normalt det kapital en medlem satt in i en ekonomisk förening och motsvarar i en bostadsrättsförening både insats och upplåtelseavgift. Insatsen ska anges tillsammans med årsavgift och eventuell upplåtelseavgift i upplåtelseavtalet (4 kap 5 § BRL). Om stadgarna

inte säger annat, bestämmer styrelsen insatsernas storlek, men stämman beslutar alltid om ändring av insatserna (9 kap 13 § BRL). Styrelsen bestämmer fritt insatserna, men måste kunna motivera skillnader mellan dem. Faktorer som spelar in kan bland annat vara storlek, utrustning, planlösning, tillgång till hiss, utsikt mm. I och med den föreningsrättsliga likhetsprincipen får föreningen inte göra avsteg från de principer de bestämt ska bestämma insatserna (Victorin, 2003).

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift får bara tas ut då stadgarna medger så. Dess syfte var från början att tas ut tillsammans med insatsen då en förening exempelvis inrett en vindsvåning för att upplåta den med bostadsrätt. Sedan föreningen bildats och de andra lägenheterna upplåtits har huset troligtvis ökat i värde och skulle vinstvåningen då upplåtas till samma insats, vore detta oskäligt mot föreningen och dess medlemmar. För att kompensera den låga insatsen tar föreningen då även ut en upplåtelseavgift. Men upplåtelseavgift kan också tas ut vid andra tillfällen, exempelvis om en bostadsrätt upplåts i ett sent skede kan föreningen ta ut upplåtelseavgift ändå upp till marknadsvärdet. Det är dock inte tillåtet att ta ut upplåtelseavgift vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt (Victorin, 2003).

Årsavgift

Årsavgiften bestäms av styrelsen enligt de grunder som anges i stadgarna (9 kap 5 § BRL). Årsavgiften är till för att föreningen ska få täckning för driftkostnader, inte för att den ska gå med vinst. Vanligtvis fungerar insatserna som fördelningsgrund vid fastställande av årsavgiften, men även andra metoder används. Exempelvis kan kostnaderna för värme och vatten fördelas efter mätning. Det är också tillåtet att ta ut högre avgifter i särskilda fall, exempelvis vid andrahandsuthyrning, då risken för slitage är större än vanligt. Men även beträffande årsavgiften gäller likhetsprincipen och olikheter som inte finns angivna i stadgarna är inte tillåtna (Victorin, 2003).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift tas ut från säljaren eller köparen, för att täcka föreningens kostnader för administration vid överlåtelsen. Sådan administration innefattar bland annat behandling av medlemskapsansökan och granskning av att överlåtelseavtalet överensstämmer med föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften är begränsad, förarbetena till bostadsrättslagen antyder ca 2,5 procent av basbeloppet. Pantsättningsavgift får tas ut för administration i samband med att pantsättning av en bostadsrätt antecknas i lägenhetsbeteckningen. Även denna är begränsad, nivån anses vara 1 procent av basbeloppet (Victorin, 2003).

Väsentliga avgiftshöjningar

Om en bostadsrättsförening beslutat om en väsentlig höjning av de avgifter som utgår för bostadsrätten, har en bostadsrättshavare rätt att frånträda bostadsrätten (7 kap 17 § BRL). Avgifterna i fråga är insats, upplåtelseavgift eller årsavgift. Frånträdandet får dock inte vara oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar. Föreningen är vid frånträdande skyldig att betala ersättning till bostadsrättshavaren (7 kap 29 § BRL). Begreppet väsentlig höjning är något otydligt, men klart är att större höjning tolereras om den beror på omständigheter utanför föreningens kontroll, exempelvis räntehöjningar eller minskning av statliga subventioner (Victorin, 2003).

3 Förhandsavtal

3.1 Allmänt om förhandsavtal

Ett förhandsavtal är ett juridiskt bindande avtal mellan en bostadsrättsförening och en blivande bostadsrättshavare (förhandstecknare). Avtalet innebär att föreningen i framtiden blir skyldig att upplåta avsedd lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, vilken i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt (5 kap 1 § BRL). Det huvudsakliga syftet med att upprätta förhandsavtal vid nyproduktion av bostadsrättslägenheter är idag troligtvis att kunna binda bostadssökande tidigt och att få kapital för produktionen genom förskotts-betalning. Det är också av stor betydelse att försäkra sig om att tillräckligt stor efterfrågan finns och därför villkoras avtalet ofta med att en viss teckningsgrad uppnås (Julius, Nilsson Hjorth & Uggle, 2005). Mer allmänt om förhandsavtal har behandlats i kapitel 1.1 och 2.5.2. Nedan kommer de regler som styr förhandsavtalen att utredas och analyseras. Vidare ska några exempel på förhandsavtal analyseras och jämföras med förhandsavtalens regler.

3.2 Regler för förhandsavtal

3.2.1 Bakgrund till 5 kap BRL

I 1971 års bostadsrättslag var förhandsavtal förbjudna för att de bostadssökande inte skulle riskera att komma utanför föreningens verksamhet och på så sätt sakna inflytande över sin blivande bostadsrätt. Dessutom fanns då ingen särskild anledning för föreningarna att behöva binda kunderna på ett så tidigt stadium, utan istället uppläts bostadsrätterna direkt. Då tillvalsinredning i lägenheterna inför 1991 års bostadsrättslag var mer en regel än undantag uppkom ett stort behov att binda kunderna tidigare än vid upplåtelsen och detta var det huvudsakliga syftet med att tillåta förhandsavtal. Ett alternativt sätt var att tillåta den ekonomiska planen att upprättas på ett tidigare stadium och på så vis även tillåta en tidigare upplåtelse. Då de ekonomiska planernas säkerhet och kvalitet skulle urholkas om de upprättades allt för tidigt, valdes alltså alternativet med förhandsavtal. Då de uppgifter om framtida kostnader och avgifter som kommer att ligga till grund för ett förhandsavtal endast är preliminära innehåller reglerna för förhandsavtal ett starkt konsumentskydd. Detta gäller bland annat då de beräknade kostnaderna i förhandsavtalet vid upplåtelsen är väsentligt högre än i förhandsavtalet. Då bostadsrättshavaren kan bestämma om lägenhetens utformning utan att vara medlem i föreningen, behöver föreningen inte bevilja medlemskap förrän vid upplåtelsen. Består föreningen endast av representanter från byggtreprenören anses byggprocessen dessutom bli mer rationell. Förhandstecknaren måste dock vara garanterad medlemskap vid upplåtelsen så föreningen bör ta beslut om detta redan innan förhandstecknandet. För att undvika att gå tillbaka till den ordning som rådde innan 1930 års bostadsrättslag, då de boende kunde stå utanför föreningen långt efter inflyttningen, måste bostadsrätt upplåtas senast vid inflyttningen. Föreningen får ta ut förskott vid förhandsavtalet, men bara om betryggande säkerhet ställs. Det anses också viktigt att föreningen inte på annat sätt än som anges i lag tar emot förskott för de kommande upplåtelseerna, då detta förringar systemet kring säkerheter. Förskott avser alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande skall få förvärva bostadsrätt och kan exempelvis vara lån, depositions- eller reservationsavgifter. Tar föreningen olagligt emot förskott kan den dömas till böter. Ett krav för att

förhandsavtal ska få ingås är att en kostnadskalkyl över projektet upprättas. Kalkylen ska vara som en förenklad ekonomisk plan och ska precis som denna godkännas av två intygsgivare. Den stora skillnaden mot den ekonomiska planen ligger i att kostnadsberäkningarna blir preliminära och de lägenhetssökande får räkna med förändringar. För att motverka handel med förhandsavtal bör de inte få överlåtas. En bostadsrättshavare får normalt frånträda bostadsrätten vid väsentlig avgiftshöjning endast om det är obilligt mot föreningen (7 kap 17 § BRL). Då en förhandstecknare inte har samma möjlighet att påverka i föreningen anses det inte rimligt att frånträdan här ska behöva vara obilligt och orsaken till höjningen saknar betydelse. Bestämmande om gränsen för väsentlig höjning lämnas till rättstillämpningen (SOU 1988:14; Regeringens proposition 1990/91:92).

3.2.2 *Analys av 5 kap BRL*

1 § "En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt."

Förhandsavtalets innebörd

Förhandsavtal avser en framtida upplåtelse av bostadsrätt. Det finns ingenting som hindrar att det ingås med flera förhandstecknare och således kan det exempelvis tecknas med två makar. Föreningen blir vid tecknande av förhandsavtal skyldig att upplåta avsedd lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förhandstecknaren får vidare i och med avtalet rätt till medlemskap i föreningen, men föreningen är inte skyldig att bevilja medlemskap förrän den ekonomiska planen registrerats och lägenheten står klar för inflyttning (2 kap 9 § BRL). Detta medför att föreningen bör göra medlemsprövningen redan innan förhandsavtalet ingås. Bostadsutredningen angav i SOU 2000:2 att förhandsavtal ofta villkoras med att tillräckligt många tecknar förhandsavtal. Då allmänna avtalsrättsliga grunder ska gälla för förhandsavtal gjordes bedömningen att dessa villkor gäller förhandsavtal precis som för avtal i övrigt. Det ansågs att det låg i samtliga inblandades intresse att projektets stoppas eller anpassas då en felbedömning av efterfrågan gjorts (Julius, et al., 2005).

Av paragrafens första stycke framgår att en bostadsrättsförening får ingå förhandsavtal, men formuleringen förbjuder inte någon annan att göra så. Rent teoretiskt skulle exempelvis en byggtreprenör kunna ingå avtal om att i framtiden upplåta bostadsrätt, och avtalet skulle enligt första stycket andra meningen vara ett förhandsavtal. Då endast en bostadsrättsförening kan upplåta bostadsrätt (1 kap 4 § BRL) kommer avtalet dock aldrig kunna fullföljas. Detta arbetes författare anser det därför är naturligt att endast en bostadsrättsförening kan ingå avtal om framtida upplåtelse. Detta bör också vara lagstiftarens mening. Att byggtreprenören inte kan ingå förhandsavtal kan bidra till att förhandsavtal inte används så ofta som de borde, utan istället ingår byggtreprenören boknings- eller reservationsavtal. Att förhandsavtalen kan villkoras med att en viss teckningsgrad uppnås bör vara något bostadsrättsföreningarna och byggtreprenörerna efterfrågar, vilket kan göra att avtalen används mer. Jag anser att denna typ av villkor är bra men det är dock viktigt att de formuleras tydligt så att konsumenten vet vad som gäller. Exempelvis bör det tydligt visas vilket antal eller procent som ska uppnås för att avtalet ska vara giltigt, i SOU 2000:2 nämns 75 % som vanligt förekommande. Det skulle också kunna tänkas att förhandsavtalen kan innehålla andra villkor än att en viss tecknings-

grad ska uppnås, exempelvis att byggtreprenören ska hitta tillräckligt många underentreprenörer. Detta är ännu ovanligt och mer osäkert om den typ av villkor är giltiga.

2 § ”En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).”

Förskott

För att en bostadsrättsförening ska få ta emot förskott krävs att förhandsavtal har ingåtts. Den kan alltså inte ta emot förskott av någon som tecknat en annan typ av avtal angående upplåtelse av bostadsrätt, exempelvis bokningsavtal eller reservationsavtal. Vidare är det endast tillåtet att ta emot förskott motsvarande den beräknade insatsen, det är inte tillåtet att ta emot förskott för upplåtelseavgift eller andra avgifter. Den beräknade insatsen ska anges i förhandsavtalet (5 kap 3 § BRL). Förarbetena klargör att förskott avser alla former av ekonomiskt tillskott som ger rätt till förvärv av bostadsrätt, här inräknas exempelvis lån, deposition och reservationsavgift. Att ta emot förskott enligt denna paragraf är straffbart, med böter som straff (10 kap 3 § 3 st BRL). Rätt till ersättning då föreningen brutit mot denna paragrafs första stycke behandlas i 5 kap 9 § BRL. Återbetalningsregeln i sista stycket avser fall då föreningen har rätt att ta ut förskott men tar emot mer än insatsens belopp. Förhandstecknaren har då rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet med ränta enligt 2 § räntelagen. Räntan utgår enligt Riksbankens referensränta plus två procentenheter, eller vid dröjsmål, plus åtta procentenheter (5 och 6 § § räntelagen), (Julius, et al., 2005; SOU 1988:14).

Paragrafen gör det olagligt för en bostadsrättsförening att ta ut förskott i form av reservations- eller bokningsavgifter. Skulle detta ske blir föreningen återbetalningsskyldig enligt 5 kap 9 § BRL och kan dömas till böter enligt 10 kap 3 § BRL. Detta bör räcka för att denna typ av förskott inte ska förekomma, men föreningarna har lyckats kringgå regeln genom att låta byggtreprenören ta ut förskott för boknings- och reservationsavtal. Jag anser dock att det är osäkert om regeln tillåter detta, då kopplingen mellan byggtreprenören och bostadsrättsföreningen ofta är mycket stark och förskottet endast går via byggtreprenören, vidare till föreningen. Det skulle också kunna argumenteras att bostadsrättsföreningen inte får ta emot förskottet från byggtreprenören då denne ju inte ”tecknat ett förhandsavtal”. Det är dock osäkert om pengarna i detta skede kan räknas som just förskott. Förfarandet bör kunna hindras genom att regeln utformas så att det inte endast är olagligt att ta emot förskott för bostadsrättsföreningen utan även för alla andra.

3 § ”Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget skall framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.”

Formkrav

Att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen ska anges i avtalet har betydelse för att förhandstecknaren ska kunna frånträda avtalet vid försenad upplåtelse, mer om detta i 8 §. De beräknade avgifter som ska anges är insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift (Julius, et al., 2005).

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkylen ska granskas av två intygsgivare med behörighet från Boverket. De ska vara väl förtrogna med byggnadsverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter. Bestämmelser om kostnadskalkylen finns i 8 § bostadsrättsförordningen. Kalkylen ska bland annat innehålla de uppgifter som följer av bestämmelserna i förordningen om ekonomisk plan och som behövs för beräkning av föreningens avgifter. Vidare ska den även innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Kalkylen bör kunna vara betydligt enklare än den ekonomiska planen och uppgifterna i den mer preliminära. Därför får förhandstecknaren till viss grad räkna med mindre avvikelser av kalkylens uppgifter, men målsättningen bör vara att några väsentliga förändringar inte uppkommer (Julius, et al., 2005).

Paragrafens andra stycke bör kunna vara en av anledningarna till att förhandsavtal inte gärna används av vissa byggentreprenörer och föreningar. Att på ett så här tidigt stadium upprätta en kostnadskalkyl som dessutom måste godkännas av intygsgivare är både kostsamt och tidskrävande och anses inte vara ekonomiskt effektivt (O. Taube, personlig kommunikation, 20 april, 2007; M. Enwall, personlig kommunikation, 23 april, 2007). För konsumenten är det dock oerhört viktigt att kalkylen är noggrant gjord och att beräkningarna i den är korrekta, särskilt med tanke på svårigheterna att frånträda ett förhandsavtal på grund av väsentliga avgiftshöjningar som kommer behandlas närmare nedan. Kalkylens uppgifter måste av naturliga skäl vara preliminära, så en förhandstecknare får nog räkna med att en del ändringar kan ske, men föreningen bör göra allt den kan för att minimera ändringarna. Om kalkylen kan upprättas så att den till stor del liknar en ekonomisk plan kan föreningen upprätta den ekonomiska planen med kalkylen som bakgrund och på så vis göra planen mer ekonomiskt effektiv.

4 § ”Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.”

Ogiltighet

Paragrafen medför att alla krav i 3 § måste iakttas för att förhandsavtalet ska vara giltigt. Då allmänna avtalsrättsliga grunder anses gälla även för förhandsavtal blir avtalslagens bestämmelser om rättshandlingars ogiltighet också tillämpliga. Vid avtal mellan en näringsidkare och en konsument anses konsumenten ha en underlägsen ställning (36 § AvtL). En förhandstecknare bör vara en sådan konsument och 36 § 1 st avtalslagen bör då tillämpas med stor hänsyn till förhandstecknaren. Detta medför att hävning av förhandsavtalet kan bli aktuellt om lägenhetens storlek eller utformning väsentligt avviker från vad som förutsagts (Julius, et al., 2005).

5 § ”Bolagsverket skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra och tredje styckena, och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till

förhandstecknarna.

Bolagsverket skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.”

Tillstånd

Paragrafen behandlar förutsättningarna för det tillstånd som nämns i 2 §. Tillstånd ska endast lämnas då det finns en av intygsgivarna granskad kalkyl och betryggande säkerhet för förskotten ställts. Säkerheten avser återbetalning av förskotten och ska alltså täcka de beräknade insatserna för samtliga bostadsrätter (Julius, et al., 2005).

Säkerhet

När alla bostadsrätter som det lämnats förskott för är upplåtna behövs säkerheten inte längre och den ska då återställas på begäran av föreningen. Om ett förhandsavtal upphör att gälla utan att bostadsrätt upplåtits ska förskottet återbetalas innan säkerheten får återställas. Väcks talan om ogiltigförklaring av ett förhandsavtal eller återbetalning av förskott ska utgången i målet avvaktas (Julius, et al., 2005).

Precis som 2 och 3 § § är detta en paragraf som gör att förhandsavtal inte är så vanligt förekommande hos byggtreprenörer och bostadsrättsföreningar som lagstiftaren troligtvis tänkt. Som tidigare nämnts anses det inte ekonomiskt effektivt att behöva upprätta en kostnadskalkyl och inte heller att behöva ställa säkerheter. Det tar också tid att få tillstånd vilket även detta minskar den ekonomiska effektiviteten. Jag anser det dock nödvändigt ur konsumentsynpunkt att förskottsbetalning underbyggs av en noggrann kostnadskalkyl och betryggande säkerheter för återbetalning av förskotten.

6 § ”Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.”

För att motverka handel med förhandsavtal får förhandstecknaren inte överlåta avtalet till någon annan än make eller sambo. Vill han överlåta rätten enligt avtalet blir han tvungen att fullfölja avtalet och sen sälja bostadsrätten. I och med att förhandsavtal inte kan pantsättas kan vissa förhandstecknare få problem att finansiera förskottet på insatsen (Julius, et al., 2005).

Handel med förhandsavtal bör motverkas eftersom det kan bli problem mellan den nya ägaren och bostadsrättsföreningen angående medlemskap. Vidare finns en stor risk att priserna på bostadsrätter pressas upp genom att folk köper förhandsavtal för ett dyrare pris enbart på grund av spekulation att bostadsrättens värde kommer att öka. Dessutom vill man stoppa ett förfarande som innebär att en bostadsrättsförening beslutar att upplåta alla bostadsrätter till byggtreprenören, vilken i sin tur överlåter avtalen och på så vis kan kringgå många av bostadsrättslagens konsumentskyddande regler. Mer om detta kommer att behandlas närmare nedan. Paragrafen har misslyckats med sitt syfte att förhindra handel med förhandsavtal. Själva förhandsavtalet kan inte överlåtas, men ett avtal om att bostadsrätten ska överlåtas direkt efter upplåtelsen har i ett rättsfall (NJA 2001 s 75) ansetts giltigt. Denna typ av avtal kallas options- eller terminsavtal, beroende på dess uppbyggnad och formulering, och kan kringgå paragrafens syfte att förbjuda handel med förhandsavtal.

7 § ”Ett förhandsavtal upphör att gälla, om avtalet avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten.”

Upphörande vid ombildning

Vid ombildning är ett förhandsavtal beroende av att förhandstecknarens hyresavtal består. Detta innebär att han kan dra sig undan förhandsavtalet genom att på något vis säga upp eller överlåta hyresavtalet. Risken för att detta sker är dock inte särskilt stor då hyresgästen i så fall skulle bli tvungen att lämna sin lägenhet (Julius, et al., 2005).

8 § ”Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör dock avtalet i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.”

Allmänt om uppsägning vid förhandsavtal

Då allmänna avtalsrättsliga regler anses gälla även för förhandsavtal är bestämmelserna om rättshandlingars ogiltighet i avtalslagen tillämpliga. Eftersom förhandsavtal normalt träffas av en som kan betraktas som konsument eller någon som på annat sätt intar en underlägsen ställning är 36 § särskilt viktig. Detta innebär att särskild hänsyn ska tas till förhandstecknarens behov vid prövning om jämkning av avtalsvillkor. Exempelvis har en klausul om att föreningen får behålla hela förskottet som skadestånd, vid förhandstecknarens avtalsbrott, ansetts oskälig som ett i förväg bestämt skadestånd (RH 1997:116). Utöver de allmänna avtalsrättsliga reglerna innehåller 5 kap 8 § BRL särskilda regler för en förhandstecknarens rätt till uppsägning (Julius, et al., 2005).

Lägenheten upplåts inte med bostadsrätt senast vid inflyttningen

Paragrafens första punkt tillämpas då förhandstecknaren inte har någon hyresrätt till lägenheten. Han kan då säga upp avtalet om lägenheten inte upplåtits med bostadsrätt senast vid inflyttningen. Regeln är till för att de rättigheter som följer av upplåtelse och medlemskap i föreningen inte få tas ifrån en inflyttande förhandstecknare (Julius, et al., 2005).

Upplåtelse sker inte inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten

Punkt 2 gäller både nyproducerade och gamla lägenheter. Med ”skälig tid” menas att upplåtelsen bör ske i nära anslutning den beräknade tidpunkten. Så länge dröjsmålet inte beror på förhandstecknaren och föreningen har varit försumlig, spelar orsaken ingen roll (Julius, et al., 2005).

Väsentlig avgiftshöjning

Vanligtvis har orsaken till avgiftshöjningen ingen större betydelse för rätten till frånträde. Det har överlämnats till rättstillämpningen att bestämma var gränsen för väsentlig avgiftshöjning går. Vid 1986 års bostadsrättsutredning framhölls från vissa håll att bestämmelsen inte svarar mot tidens konsumenträttsliga krav. Det ansågs dock att det med hänsyn till föreningens medlemmar ska vara svårt att frånträda ett förhandsavtal och att den grundläggande principen om avtalsbundenhet bör gälla. Departementschefen ansåg vidare att vid bedömning av väsentlig avgiftshöjningen bör informationen i kostnadskalkylen ha betydelse. Om förhandstecknaren på grund av denna information har haft anledning att räkna med att kostnaderna skulle öka bör detta beaktas. Bestämmelsen i tredje stycket innebär att orsaken till avgiftshöjningen får större betydelse vid ombildning än vid nyproduktion. Det anses då oftast oskäligt mot föreningen att förhandstecknaren frånträder avtalet om avgiftshöjningen beror på omständigheter utanför föreningens kontroll (Julius, et al., 2005).

Detta arbetes författare anser att paragrafens första och andra punkter är bra ur konsument-synpunkt men kan anses stränga för bostadsrättsföreningen och kan därför vara en anledning till att förhandsavtal inte alltid används. Punkterna är dock mycket viktiga för att undvika ett förfarande som fanns innan 1930 års bostadsrättslag, vilket innebar att de boende kunde stå utanför föreningen långt efter inflyttningen eller upplåtelsen borde ha skett. Angående rätt till frånträde av förhandsavtalet vid väsentlig avgiftshöjning i tredje punkten är även denna bra ur konsumentsynpunkt, men har nog inte fått samma effekt som lagstiftaren menat. En motsvarande regel finns i 7 kap 17 § BRL och berör frånträde av bostadsrätten vid väsentlig avgiftshöjning. Detta gör att en förening som beräknat för låga avgifter i kostnadskalkylen och förhandsavtalet kan höja avgifterna vid upplåtelsen till precis under gränsen för väsentlig, för att sedan direkt efter upplåtelsen göra en liknande höjning. På detta sätt kan föreningen få till en tillräckligt stor avgiftshöjning utan att förhandstecknarna har rätt till frånträde och det är därför svårt att frånträda ett förhandsavtal på denna punkt. Rent teoretiskt skulle en förening systematiskt kunna sätta för låga avgifter i förhandsavtalen och på så vis locka kunder, för att senare på detta sätt ta ut högre insats och årsavgift.

- 9 § "Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren
1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
 2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och
 3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket."

Rätt att återfå förskott jämte ränta

Rätten att återfå förskott enligt 1 st 1 p gäller förhandstecknaren, men då denna satt sin make eller sambo i sitt ställe, istället den senare. Han har även rätt att få ränta på förskottet efter 2 § räntelagen (Julius, et al., 2005).

Skälig ersättning för tillval

Vid avtalets upphörande har förhandstecknaren också rätt till ersättning för kostnader för tillval eller andra åtgärder som rör lägenhetens inredning och utformning. Det rör sig om såväl betalda som framtida kostnader. En förutsättning är att föreningen godkänt åtgärden och att den i och med avtalets upphörande blivit onyttig för förhandstecknaren. Utrustning som föreningen inte godkänt har förhandstecknaren rätt att ta med sig om han kan återställa lägenheten i det skick upplåtelsen avser. Föreningens godkännande behöver inte vara

specifikt för varje fall utan det räcker att den godkänner en entreprenör förhandstecknarna får välja utrustning från. Även kostnader för installation av utrustning ska ersättas om den godkänns av föreningen. Kostnader för utrustning anses normalt onyttig för förhandstecknaren om den tillförts lägenheten och föreningen önskar att den blir kvar där oavsett om förhandsavtal upphör (Julius, et al., 2005).

Rätt till skadestånd

Förhandstecknaren har enligt 3 p rätt till skadestånd om föreningen varit försumlig. Sådan försumlighet innefattar att föreningen ingått avtalet i strid med formkravet, lägenheten inte upplåtits med bostadsrätt senast i samband med inflyttningen samt att föreningen slarvat med kostnadskalkylen. Detta skadestånd avser inte bara ersättning för utlägg och kostnader utan även för annan skada (Julius, et al., 2005).

Även denna paragraf är till för att skydda konsumenten vilket samtidigt gör att föreningar och byggtreprenörer drar sig för att använda förhandsavtal. Vid boknings- och reservationsavtal betalar byggtreprenören oftast tillbaka åtminstone en del av förskottet då avtalet bryts, men någon annan ersättning utgår i princip aldrig. Att reglerna gäller även då föreningen tagit emot förskott i strid med 5 kap 2 § 1 st BRL anser jag kunna vara till betydelse vid bedömning av en byggtreprenörs ersättningsskyldighet vid boknings- och reservationsavtal.

3.2.3 Andra regler om förhandsavtal

2 kap 9 § BRL

”Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap.

Medlemskap enligt första stycket behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.”

Rätt till medlemskap för en förhandstecknare

Den som tecknat ett förhandsavtal enligt 5 kap BRL har en obetingad rätt till medlemskap i föreningen. Denna måste visserligen inte redan vid förhandsavtalet ingående bevilja förhandstecknaren inträde utan kan vänta tills den ekonomiska planen registrerats och lägenheten står klar för inflyttning. Lagrådet anser i sin remiss till 1991 års bostadsrättslag att det av konsumentpolitiska skäl är angeläget att medlemskap beviljas redan i och med förhandsavtalet. Detta skulle ge förhandstecknaren möjlighet till inflytande och påverkan i föreningen. Departementschefen ansåg dock att inträdet i föreningen kunde avvaktas. Förhandstecknaren har enligt förhandsavtalet ändå möjlighet att påverka lägenhetens utformning och det ansågs att byggprocessen skulle bli mer rationell om företag och organisationer bestämmer om föreningens verksamhet utan att förhandstecknarna lägger sig i. Då en förhandstecknare inte kan vägras medlemskap efter ingått avtal bör föreningen pröva om medlemskap innan detta sker (Regeringens proposition 1990/91:92; Julius, et al., 2005).

Jag anser att regeln ger ett bra skydd för förhandstecknarna vilka skulle få stora problem om de kunde nekas inträde i föreningen vid upplåtelsen. Det anses viktigt att föreningarna verkligen prövar medlemskap innan förhandsavtal ingås, främst för att skydda dess övriga medlemmar. Detta bör heller inte innebära några större problem för en förening som ju ändå skulle behöva pröva medlemskap vid ett senare tillfälle. Att medlemskap inte behöver beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning

kan anses negativt för förhandstecknaren, som kommer att stå utanför föreningens verksamhet fram tills dess. Det bör dock vara i allas intresse att byggprocessen går så smidigt som möjligt, vilket den borde göra då föreningen endast består av sakkunniga representanter från byggtreprenören. Dessutom inskränks ändå inte förhandsavtalets ursprungliga syfte, att förhandstecknaren har inflytande över sin lägenhets utformning.

10 kap 3 § BRL

”Till böter döms den som uppsåtligt eller av oaksamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 § eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. underlåter att föra medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. underlåter att föra lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.”

Brott mot bostadsrättslagen

3 p innebär att det är straffbart att ta emot förskott i strid med 5 kap 2 § BRL. Straffet är böter. Straffbarheten inträder både då föreningen tar emot förskott utan ett giltigt förhandsavtal och då avtal finns, men föreningen inte fått tillstånd av länsstyrelsen (Regeringens proposition 1990/91:92; Julius, et al., 2005).

Jag anser att paragrafen är bra ur konsumenternas synvinkel då den gör det ännu mindre lönsamt för en bostadsrättsförening att bryta mot reglerna om förskott i 5 kap 2 § BRL. Det är dock osäkert hur stora summor som ska bötas och det är osäkert om regeln stoppar en byggtreprenör från att ta ut förskott istället för bostadsrättsföreningen.

36 § Avtalslagen

”Avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Har villkoret sådan betydelse för avtalet att det icke skäligen kan krävas att detta i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende.

Vid prövning enligt första stycket skall särskild hänsyn tagas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intager en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Första och andra styckena äga motsvarande tillämpning i fråga om villkor vid annan rättshandling än avtal.

I fråga om jämkning av vissa avtalsvillkor i konsumentförhållanden gäller dessutom 11 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.”

Då allmänna avtalsrättsliga grundsatser anses gälla även i fråga om förhandsavtals giltighet är bestämmelserna om rättshandlingars ogiltighet i avtalslagen tillämpliga även på förhandsavtal. Dessa tecknas normalt av den som kan betraktas som en konsument och därför är 36 § av särskild betydelse. Paragrafen innebär att särskild hänsyn ska tas till förhandstecknarens skyddsbehov vid prövning om ett avtalsvillkor bör jämkas eller lämnas utan avseende för att det är oskäligt (Regeringens proposition 1990/91:92). Om det visar sig att de förutsättningar en förhandstecknare utgått från brister bör avtalet kunna hävas med 36 §. Detta skulle kunna ske om lägenhetens storlek eller utformning väsentligt avviker från vad som förutsatts (Julius, et al., 2005).

Jag anser att paragrafen bör kunna ha betydelse om förhandsavtalen innehåller villkor och bestämmelser som inte regleras i någon annan lag.

3.3 Analys av exempel på förhandsavtal

3.3.1 Bostadsgaranti

Bostadsgaranti ägs med lika delar av staten och Sveriges Byggindustrier och erbjuder konsumentskydd för bostäder samt byggarantier. Företaget vill med sin verksamhet bidra till att bostadsrättsprojekt genomförs på ett seriöst, och för de boende, betryggande sätt. Verksamheten består främst i att lämna förskotts- och insatsgarantier vid bostadsrättsprojekt samt att hålla bostadsrättskurser (Bostadsgaranti, 2007).

Förhandsavtalet från Bostadsgaranti (Bilaga 1) uppfyller alla formkrav i 5 kap 3 § BRL. Jag anser också att det är tydligt formulerat angående vad förhandsavtalet innebär för båda parter. Avtalet innehåller vidare en del bestämmelser som redan är reglerade i BRL och som därför inte är nödvändiga, men som är bra att ha med då det minskar risken för missförstånd. Detta är regler om skadeståndsskyldighet, överlåtelse av förhandsavtalet och säkerheter. I det finstiltla längst ner i avtalet står att ansökan om medlemskap handläggs av styrelsen och att styrelsen inte behöver bevilja medlemskap förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning. Detta stämmer visserligen men vill man vara tydlig bör man även ha med att förhandstecknaren inte får nekas inträde i föreningen om ett förhandsavtal har tecknats. Som det ser ut nu framkommer det inte ens att bostadsrättsföreningen vet om denna regel, och köparen gör det troligtvis inte. Det är också otydligt om medlemskap redan har prövats, vilket det borde med tanka på dessa regler.

3.3.2 Skanska

Skanska grundades 1887 och finns nu i nio olika länder världen över. Deras verksamhet består främst i byggreglaterade tjänster samt projektutveckling (Skanska, 2007).

Även Skanskas förhandsavtal (Bilaga 2) uppfyller alla formkrav i 5 kap 3 § BRL och avtalets innebörd är tydligt formulerat.

”Lägenheten skall användas som permanentbostad. Definitiv tillträdesdag bestämmes senast 3 kalendermånader före tillträdesdagen.” (Bilaga 2)

Stycket om definitiv tillträdesdag är enligt min mening inte bra formulerat. I meningen ”Definitiv tillträdesdag bestämmes senast 3 kalendermånader före tillträdesdagen” är det inte klart vad ”tillträdesdagen” i slutet av meningen syftar på. Då den enda ”tillträdesdag” som nämnts tidigare i avtalet är ”definitiv tillträdesdag” bör det tolkas som att denna avses. Detta kan dock inte stämma då det ju är denna som ska bestämmas. Då hade den i så fall kunna skjutas upp i oändlig tid. Därför bör det vara ”beräknad tid för tillträde” som ”tillträdesdagen” syftar på. Syftet med meningen bör alltså vara att 3 kalendermånader innan den beräknade tiden för tillträde ska en definitiv tid för tillträde bestämmas, trots att meningen faktiskt inte säger detta. Det är också otydligt vad som händer om inte detta sker. Troligtvis har föreningen

försatt sin chans att ändra på tillträdesdagen och den beräknade tiden gäller. Avtalsvillkoret skulle kunna jämkas till konsumentens fördel med 10 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållande.

”Ansökan om medlemskap i föreningen handlägges av styrelsen. Medlemskap beviljas i samband med tecknande av upplåtelseavtal. Om medlemskap ej kan beviljas upphör detta avtal att gälla och förskottet återbetalas till förhandstecknaren/na.” (Bilaga 2)

Tredje stycket i avtalet handlar om förhandstecknarens inträde i föreningen. Medan de två första meningarna stämmer väl överens med reglerna i bostadsrättslagen, gör den tredje meningen, ”om medlemskap ej kan beviljas upphör detta avtal att gälla och förskottet återbetalas till förhandstecknaren/na”, det inte. Då en bostadsrättsförening enligt 2 kap 9 § BRL, aldrig får neka en förhandstecknare inträde i föreningen kommer medlemskap alltid kunna beviljas och meningen saknar därför betydelse avtalet. Det är dock oroande att den finns med i avtalet, då detta kan göra att en förhandstecknare som inte känner till lagen fullständigt litar på avtalets bestämmelser och därför godtar att han inte beviljas inträde i föreningen, trots att han egentligen har rätt till det. Det tyder också på att bostadsrättsföreningen och Skanska inte känner till regeln i 2 kap 9 § BRL eller att de vill kringgå den genom att på detta sätt ”lura” förhandstecknaren.

3.3.3 JM

JM anser sig vara en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Deras verksamhet är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien (JM, 2007).

Förhandsavtalet från JM (Bilaga 3) uppfyller alla formkrav i 5 kap 3 § BRL och formulerar tydligt syftet med avtalet.

”Parternas förpliktelser att teckna bostadsrätt enligt detta avtal gäller under förutsättning att senast 200x-xx-xx xxx (x0) förhandsavtal eller det lägre antal styrelsen kan anse tillräckligt tecknats med inbetalda förskott. Detta kommer att delges förhandstecknare genom bekräftelse. Skulle inte erforderligt antal förhandsavtal vara tecknade upphör parternas förpliktelser enligt detta avtal. Bostadsrättsföreningen återbetalar då erlagt förskott jämte årlig ränta om 3 %. Några skyldigheter därutöver finns inte mellan parterna.” (Bilaga 3)

Regeln syftar till att villkora avtalet med att ett visst antal förhandsavtal tecknas. Första meningen säger att förhandsavtalet är giltigt under förutsättning att senast ett visst datum ett visst antal förhandsavtal eller det lägre antal styrelsen kan anse tillräckligt, tecknats med inbetalda förskott. Detta betyder alltså att förhandsavtalet inte är giltigt om ett *högre* antal förhandsavtal än det angivna har tecknats men inbetalda förskott. Detta är naturligtvis inte vad JM och bostadsrättsföreningens har menat, då det skulle innebära att en förhandstecknare som vill frånträda avtalet skulle kunna hävda att det är ogiltigt om teckningsgraden är högre än den angivna. Det är mer osäkert om desamma gäller om bostadsrättsföreningen vill bli av med en förhandstecknare eftersom den intar en överlägsen ställning gentemot förhandstecknaren och villkoret bedöms då åt förhandstecknarens fördel (36 § AvtL). Meningens formulering är naturligtvis inte bra och den borde istället formuleras så att *minst* ett visst antal förhandsavtal måste tecknas. Inte heller nästa mening ”detta kommer att delges förhandstecknare genom bekräftelse” är heller helt tydlig. Vilken typ av bekräftelse som menas fram-

kommer inte så det får antas att alla typer av bekräftelse gäller. ”Detta” syftar ju egentligen på hela föregående mening, alltså att denna regel gäller, vilket ju redan har delgetts förhandstecknaren genom bekräftelse i och med förhandsavtalet. Troligtvis syftar meningen istället till att förhandstecknaren kommer att delges bekräftelse avseende om förhandsavtalet beträffande föregående mening är giltigt eller inte. Man kan fråga sig vad som händer om bekräftelsen av någon anledning inte når förhandstecknaren. Det är oklart om detta innebär att förhandsavtalet inte kan förutsättas vara giltigt förrän sådan bekräftelse delgivits. Styckets tredje mening säger egentligen bara samma sak som första meningen i stycket och är därför överflödigt men syftar möjligtvis till att förtydliga för förhandstecknaren. Angående återbetalning av förskott och ränta om 3 %, kan inte räntan förutbestämmas, utan återbetalningen ska ske enligt 5 kap 9 § 1 st 1 p och 2 st BRL, och betalas enligt 2 § räntelagen.

”Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten till förändringar av projektet.” (Bilaga 3)

Även detta stycke är svårbegripligt. För det första har det tidigare i avtalet inte nämnts något ”projekt” och det är därför oklart vad som menas med detta. Troligtvis menas byggandet av bostadsrätterna som förhandsavtalen avser, men detta framkommer inte direkt. Vidare framkommer det inte vilken typ av ”förändringar” som avses. Att bostadsrättsföreningen inte kan göra förändringar av väsentlig betydelse redovisas i kommentaren till 5 kap 4 § BRL, men detta framkommer inte av meningen. Då ”förbehålla” till stor del är synonymt med ”reservera”, skulle meningen innebära att *endast* bostadsrättsföreningen för göra ändringar i projektet vilket skulle utesluta JM och detta är troligtvis inte meningens syfte eftersom JM troligtvis sköter projektet.

3.3.4 PEAB

Peab är ett bygg- och anläggningsföretag som säger sig sträva efter total kvalitet i alla led av byggprocessen. Genom nytänkande, kombinerat med gedigen yrkesskicklighet, vill de göra kundens intresse till sitt och alltid bygga för framtiden (Peab, 2007).

Jag tycker nog att formkraven i 5 kap 3 § BRL får anses uppfyllda i Peabs förhandsavtal (Bilaga 4), men vissa saker kunde ha förtydligats. Den ”beräknade tidpunkten för upplåtelsen” kallas istället för ”teckningsperiod för bostadsrättsavtal”, vilket kan vara svårare att förstå innebörden av. Angående de beräknade avgifterna för bostadsrätten är det bara årsavgiften som kallas ”beräknad”. Detta skulle kunna ha betydelse om föreningen vill höja insatsen eller upplåtelseavgiften. Eftersom det inte tydligt framgår att det är en beräknad avgift bör gränsen för väsentlig höjning vara lägre än normalt.

”§ 08. När föreningen erhållit erforderligt antal förhandsavtal samt erforderliga tillstånd beviljas förhandstecknaren (köparen) medlemskap och upplåtelse sker av bostadsrätten. Erlagt förskott avräknas mot blivande insats.” (Bilaga 4)

I 8 § saknas ett viktigt kramtecken efter ”tillstånd” som gör meningen svårbegriplig. I övrigt är det osäkert om denna typ av villkor är giltiga eller om det måste framgå hur många avtal som behöver tecknas och vilka tillstånd som måste lämnas. Det borde anses oskäligt mot förhandstecknaren att föreningen ska kunna frånträda avtalet oavsett hur många avtal som tecknats och tillstånd som beviljats. Det bör vara föreningens mening med paragrafen att medlemskap *endast* ska beviljas och upplåtelse *endast* ska ske om villkoret uppfylls, men det är egentligen inte vad paragrafen säger. Istället säger den bara att när tillräckligt antal avtal

teknats och nödvändiga tillstånd erhållits, *ska* medlemskap beviljas och bostadsrätten upplåtas, den säger ingenting om att detta inte kan ske ändå. Därför bör meningen inte kunna fungera som ett villkor för att avtalet ska vara giltigt, utan medlemskap bör beviljas och bostadsrätt upplåtas även om villkoret inte uppfylls.

9 § kunde ha formulerats bättre då det inte framkommer att en förhandstecknare inte kan nekas medlemskap i föreningen och det framkommer inte att föreningen är medveten om detta.

3.3.5 Riksbyggen

Riksbyggen är en kooperativ medlems- och intresseorganisation för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Företaget bevakar Riksbyggensföreningarnas intressen, verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende. Det är också en byggentreprenör med huvudsaklig uppgift att bygga bostadsrätter. Deras två affärsområden är fastighetsförvaltning och byggverksamhet (Riksbyggen, 2007).

Alla formkraven i 5 kap 3 § BRL är i Riksbyggens förhandsavtal (Bilaga 5) uppfyllda.

Andra sidans nionde stycke (Bilaga 5) innehåller någon typ av villkor för att avtalet ska vara giltigt. I SOU 2000:2 ansågs, som tidigare nämnts, att villkor om att en viss mängd förhandsavtal ska tecknas, är giltiga. Detta villkor innefattar dock förutom teckningsgrad även alla andra anledningar till att inte genomföra projektet och Riksbyggen skulle enligt villkoret faktiskt inte ens behöva en anledning eller förklaring till varför projektet inte ska genomföras. Detta verkar inte skäligt, särskilt då det finns ett starkt samband mellan Riksbyggen och bostadsrättsföreningen. Föreningen erbjuder sig dock att återbetala förskottet med 2 % ränta. Syftet med bestämmelsen är att slippa betala skadestånd enligt 5 kap 9 § 1 st 3 p BRL och ränta enligt 2 § räntelagen. Detta bör man alltså inte komma undan och avtalsvillkoret kan troligtvis jämkas med 36 § avtalslagen.

Angående andra sidans tionde stycke (Bilaga 5), så har bostadsrättsföreningen vid förhandstecknarens avtalsbrott alltid rätt till skadestånd. Detta ska motsvara föreningens faktiska kostnader (RH 1997:116). Att skadeståndet får tas ur förskottet framkommer inte i någon lag men det verkar smidigt för föreningen och jag anser det inte vara oskäligt mot förhandstecknaren.

4 Boknings- och reservationsavtal

4.1 Allmänt om boknings- och reservationsavtal

Vid nyproduktion av bostadsrätter används som tidigare nämnts ofta så kallade boknings- och reservationsavtal som komplement till eller istället för förhandsavtal. Dessa ingås till skillnad från förhandsavtal vanligtvis med byggtreprenören istället för bostadsrättsföreningen, troligtvis för att en bostadsrättsförening inte får ta ut förskott utan ett förhandsavtal enligt 5 kap 3 § BRL. Grovt sett går avtalen ut på att en lägenhet bokas eller reserveras åt en potentiell köpare mot en mindre förskottsavgift. Dessa avtal uppkommer på ett ännu tidigare stadium i byggprocessen än förhandsavtal, så tidigt att ingen kostnadskalkyl ännu har upprättats. Anledningen till att använda boknings- och reservationsavtal är främst att sälla bort oseriösa köpare. Att byggtreprenören hellre använder dessa avtal än förhandsavtal beror på att förhandsavtal anses ekonomiskt ineffektiva beträffande kostnadskalkyl och säkerheter. Till skillnad från förhandsavtal anses boknings- och reservationsavtal vanligtvis inte vara juridiskt bindande för någon av parterna och en köpare ska kunna frånträda avtalet utan att bli ersättningsskyldig. Därför bör förskottet deponeras hos byggtreprenören och inte användas förrän upplåtelse skett. Det händer dock att vissa byggtreprenörer anser sig ha rätt till en viss ersättning då köparen frånträder avtalet (O. Taube, personlig kommunikation, 20 april, 2007; M. Enwall, personlig kommunikation, 23 april, 2007).

4.2 Regler för boknings- och reservationsavtal

Det finns egentligen inte mycket som direkt reglerar upprättandet av boknings- och reservationsavtal. De har inte heller varit föremål för någon rättslig prövning och därför finns det många osäkerheter kring dessa avtal (S. Thorslund, personlig kommunikation, 25 april, 2007). De lagar som främst kan vara tillämpliga vid bedömning av boknings- och reservationsavtal är avtalslagen, lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållande och 5 kap BRL.

4.2.1 Avtalslagen och lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållande

Jag anser att de allmänna avtalsrättsliga reglerna i avtalslagen bör kunna tillämpas, eftersom de gäller för förhandsavtal. Särskilt intressanta är reglerna om ogiltighet och främst 36 § om oskäliga avtalsvillkor. Detta eftersom det råder stor tveksamhet om vilken egentlig rättighet ett boknings- eller reservationsavtal ger en köpare och vilka skyldigheter de innebär för byggtreprenören och bostadsrättsföreningen. Vanligtvis anses det att avtalen inte är juridiskt bindande och att det enda sättet att på förhand binda en köpare till en bostadsrätt är genom förhandsavtal (O. Taube, personlig kommunikation, 20 april, 2007; SOU 2000:2, s. 94; Kainz Rognerud, 2004). Därför är det osäkert vad som händer då en av parterna inte fullföljer avtalet och om de paragrafer i avtalet som ska reglera detta alltid är skäliga. Det är också oklart om det kan anses skäligt med en bokningsavgift, eftersom avtalet egentligen inte ger köparen någon rätt (Kainz Rognerud, K., 2004). Jag anser därför att regeln i 36 § avtalslagen om jämkning av oskäliga avtalsvillkor skulle kunna tillämpas på exempelvis paragrafer om bokningsavgift och ersättning vid frånträdande. Även lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden och särskilt 10 och 11 § § bör kunna tillämpas på boknings- och

reservationsavtal. Enligt 10 § ska ett otydligt avtalsvillkor tolkas till konsumentens fördel och 11 § innehåller begränsningar till 36 § avtalslagen. Enligt paragrafens andra stycke kan inte omständigheter som inträffat efter avtalet ingåtts beaktas till konsumentens nackdel om detta innebär att ett avtalsvillkor som annars skulle ha ansetts oskäligt inte kan åsidosättas eller jämkas. Tredje stycket säger att om ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende och villkoret strider mot god sed och medför betydlig obalans till konsumentens nackdel, ska avtalet gälla utan andra ändringar om konsumenten begär det och om avtalet kan bestå med i övrigt oförändrat innehåll. Om ett bokningsavtal skulle anses ogiltigt bara för att ett avtalsvillkor jämkats skulle detta vara till störst nackdel för köparen, men regeln gör att avtalet ändå kan bestå.

4.2.2 Bostadsrättslagen

Då det finns tydliga likheter mellan bokningsavtal och förhandsavtal är det möjligt att bokningsavtal kan regleras analogt med förhandsavtal. Då skulle alltså 5 kap BRL reglera även boknings- och reservationsavtal. Detta skulle troligtvis dock innebära att alla bokningsavtal på något sätt skulle vara ogiltiga och det har heller ännu inte prövats i någon rättsinstans och är därför osäkert. Utan att reglerna tolkas analogt med förhandsavtal finns ändå vissa regler i bostadsrättslagen som berör boknings- och reservationsavtal i BRL. Det gäller främst reglerna om förskott i 2 § som gör det olagligt för en bostadsrättsförening att ta emot boknings- och reservationsavgifter. Enligt 10 kap 3 § BRL blir föreningen om detta inträffar då också skyldig till böter. Ett avtalsvillkor om bokningsavgift bör därför anses oskäligt och lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen. Det är också möjligt att detta kan gälla även då avtalet ingås med en byggtreprenör. Då bostadsrättsföreningen bildats av byggtreprenören och består av representanter från denna, finns en mycket stark koppling mellan byggtreprenören och föreningen. Denna koppling skulle kunna göra det olagligt eller i alla fall oskäligt även för en byggtreprenör att ta emot förskott utan ett förhandsavtal. Dessutom går förskotten endast *via* byggtreprenören, som inte har rätt att använda pengarna, vidare till föreningen då upplåtelser sker (O. Taube, personlig kommunikation, 20 april, 2007, M. Enwall, 23 april, 2007). Därför skulle det kunna argumenteras att även om avtalet ingås med föreningen så sker förskottsbetalningen egentligen till föreningen och är därför olaglig enligt 5 kap 2 § BRL.

4.3 Analys av exempel på boknings- och reservationsavtal

4.3.1 NCC

NCC är att byggföretag som bland annat bygger bostadsrättslägenheter. En bostadsrättsförening som är kontorsbildad av NCC består vanligtvis av en representant från NCC och två neutrala sakkunniga (M. Enwall, personlig kommunikation, 23 april, 2007).

Inget formkrav finns för boknings- och reservationsavtal men med tanke på den likhet som finns med förhandsavtal så bör formkravet i 5 kap 3 § BRL i alla fall till största delen uppfyllas, vilket jag anser att bokningsavtalet från NCC (Bilaga 6) nästan gör. Det är dock naturligt att uppgifterna blir ännu mer preliminära än i ett förhandsavtal. Därför saknas beräknad tid för upplåtelse, som har ersatts med preliminär inflyttningssdag. Att denna inte är mer precis än "sommaren 2008" skapar naturligtvis osäkerhet men det vore troligtvis inte

möjligt för en förening att planera mer exakt än så. Vidare bör även avgifter bli mer preliminära och osäkra. Förskottet kallas i avgiften för bokningsavgift men har egentligen samma funktion och innebörd som förhandsavtalets förskott.

§ 1 "NCC Construction Sverige AB bokar ovan angivna bostadsrättslägenhet för köparens räkning." (Bilaga 6)

Det är inte helt tydligt vad "bokar" egentligen innebär och vilket rättigheter och skyldigheter detta medför. Det framgår inte heller vad som händer om NCC inte fullföljer villkoret.

§ 2 "Projektet förverkligas under förutsättning att NCC Construction Sverige AB erhåller tillräckligt antal bokningar." (Bilaga 6)

Att ha med ett teckningsgradsvillkor som inte visar vad som tillräcklig teckningsgrad innebär, bör inte vara skäligt mot köparen. Detta skulle innebära att NCC skulle alltid kan frånträda avtalen även om dem har 100 % teckningsgrad. Detta är inte är syftet med att tillåta den här typen av avtalsvillkor. Det har heller inte tidigare i avtalet nämnts något "projekt", så vad detta syftar på är inte helt klart, men det bör vara byggandet av de bostadsrätter bokningsavtalen avser. Avtalsvillkoret bör kunna jämkas med 36 § avtalslagen så att en skälig teckningsgrad bestäms.

§ 4 "Då detta avtal leder till att köparen fullföljer köpet av bostadsrätten genom att underteckna ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen överför NCC Construction Sverige AB, på köparens uppdrag, bokningsavgiften till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer att mottaga och kvittera bokningsavgiften såsom en avräkning på den avtalade insatsen och upplåtelseavgiften. Vid detta avtals tecknande kommer NCC Construction Sverige AB att ta kreditupplysning på köparen. Bostadsrättsföreningens styrelse prövar om köparen kan antagas som medlem i bostadsrättsföreningen." (Bilaga 6)

Enligt paragrafen ska bokningsavgiften vid upplåtelsefallet betalas från NCC till bostadsrättsföreningen. Detta skulle kunna styrka att avgiften egentligen ska bedömas som sådant olagligt förskott som nämns i 5 kap 2 § BRL, eftersom syftet alltid varit att betalningen ska ske till föreningen och förskottet endast deponeras hos byggtreprenören. Detta är dock ännu osäkert men om så skulle vara fallet är betalningen alltså ogiltig enligt 5 kap 2 § BRL och föreningen böteskyldig enligt 10 kap 3 § BRL. Vidare framgår det att prövning av medlemskap inte redan gjorts vilket inte är bra då ett nekande av inträde skulle få negativa effekter för köparen.

§ 5 "Om projektet ej förverkligas återbetalar NCC Construction Sverige AB bokningsavgiften till köparen utan ränta." (Bilaga 6)

Jag anser att det inte finns någon skälig anledning till att ränta inte ska återbetalas. Detta gäller särskilt eftersom villkoret inte bara gäller då inte tillräckligt många avtal tecknats, utan även då vid andra anledningar till att projektet inte förverkligas. Vid vissa sådana anledningar bör även ersättning för skada kunna betalas, som det ska göra för förhandsavtal enligt 5 kap 9 § BRL.

§ 6 "Om köparen inför tecknandet av upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen inte kan antagas som medlem av föreningens styrelse återbetalar NCC Construction Sverige AB bokningsavgiften till köparen utan ränta. Ytterligare ersättning skall inte utgå från någon part." (Bilaga 6)

Det råder osäkerhet om villkoret kan anses skäligt. Jag anser att ränta bör utgå. Paragrafen skapar en möjlighet för NCC att bli av med köpare de inte längre vill ha och eftersom en köpare som i detta skede får avtalet uppsagt troligen lider skada, bör kanske även denna ersättas.

§ 7 "Köparen äger rätt att säga upp detta avtal om insatser, upplåtelseavgifter eller månadsavgifter i kommande upplåtelseavtal är väsentligt högre än vad som angivits i detta avtal. Bokningsavgiften utan ränta återbetalas till köparen. Ytterligare ersättning skall inte utgå från någon part." (Bilaga 6)

Jag anser att det är bra att köparen har rätt till frånträde vid väsentliga avgiftshöjningar. Dock återbetalas bokningsavgiften än en gång utan ränta och ingen annan ersättning ska heller utgå. Detta kan anses oskäligt mot köparen då detta ska ersättas vid förhandsavtal enligt 5 kap 9 § BRL.

§ 9 "Detta avtal gäller tills upplåtelseavtal tecknats med bostadsrättsföreningen eller bokningsavgiften återbetalats enl § § 5-7, dock längst intill två veckor efter skriftlig kallelse till avtalsskrivning. Härefter reserverar NCC Construction Sverige AB inte längre den ovan angivna bostadsrättslägenheten för köparens räkning." (Bilaga 6)

Det är inte helt tydligt vad "avtalsskrivning" syftar på men troligtvis är det upplåtelseavtals-skrivningen. Paragrafen är dock onödigt otydlig och meningen skulle kunna tolkas som två veckor efter bokningsavtalsskrivningen. Det anses också onödigt att använda "reserverar" istället för "boka" som tidigare i avtalet då det ökar risken för förvirring. Två veckor bör vara en skälig tid men kan anses lite för kort.

§ 10 "Om köparen säger upp detta avtal på grund av annan omständighet än vad som angivits i § § 5-7 äger NCC Construction Sverige AB rätt att behålla 2000 kr av bokningsavgiften, vilket motsvarar NCC Construction Sverige AB:s kostnader för administration. I övrigt äger NCC Construction Sverige AB rätt att behålla skäligt belopp av bokningsavgiften motsvarande NCC Construction Sverige AB:s kostnader för eventuellt gjorda tillval mm. Kostnader för eventuellt gjorda tillval regleras även i separat avtal." (Bilaga 6)

Jag anser visserligen att 2000 kr troligtvis kan motsvara NCC:s administrativa kostnader, men NCC bör ändå visa att det faktiskt är så och det är osäkert om man på förhand kan bestämma detta belopp, särskilt då det inte kan göras för förhandsavtal (RH 1997:116).

4.3.2 Skanska

Skanskas reservationsavtal (Bilaga 7) uppfyller nästan alla förhandsavtalets formkrav i 5 kap 3 § BRL. Det är egentligen bara "beräknad tid för upplåtelse" som saknas, men har ersatts med "preliminärt tillträde".

Avtalets innebörd och syfte presenteras i avtalets första stycke på ett förhållandevis tydligt sätt. Reservationsavgiften är förhållandevis låg, vilket jag anser är bra då frågan om dess skälighet inte blir lika angelägen. Avtalet innehåller ett teckningsvillkor som är tydligt formulerat med både datum och antal bestämt. Förhandsbesked från BKN bör inte skapa några problem då detta är en opartisk organisation. Stycket om vad som händer med reservationsavgiften om projektet förverkligas är tydligt och bra formulerat. Alla punkter anses skäliga mot köparen, dock med viss tveksamhet angående andra punkten. Att på förhand bestämma att hela reservationsavgiften ska behållas är normalt inte skäligt men då

reservationsavgiften är förhållandevis låg kan det möjligtvis anses skäligt här. Även stycket om vad som händer med reservationsavgiften då projektet ej förverkligas är tydligt formulerat. Det är tveksamt om återbetalning utan ränta är skäligt men då reservationsavgiften är låg kan det kanske här anses skäligt. Stycket om när avtalet upphör är bra och tydligt och det anser jag inte vara oskäligt mot någon part. Att producenten har ett år på sig att föra projektet till förhands- eller upplåtelseavtal anses vara rimligt och det är bra med en paragraf om att köparen i annat fall har rätt till frånträde.

4.3.3 Bra Boende Centralt AB och bostadsrättsföreningen Hjulmakaren

Bra Boende Centralt anser sig ha en mycket lång och gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen och har som målsättning att erbjuda kunskap på en föränderlig fastighetsmarknad. Företagets upplägg är unikt på marknaden eftersom det inte gör anspråk på försäljningar och ekonomisk förvaltning, utan enbart ser till att våra uppdragsgivare blir erbjudna de mest fördelaktiga tjänsterna (Bra Boende Centralt, 2007).

Först och främst är avtalet (Bilaga 8) mellan en bostadsrättsförening och en köpare vilket skapar vissa problem angående förskott som kommer att behandlas nedan. Formkravet för förhandsavtal i 5 kap 3 § BRL är inte helt uppfyllt, den beräknade insatsen kallas för ”köpeskilling”, tid för upplåtelse har ersatts med ”tillträdesdag” och någon årsavgift nämns över huvud taget inte. Under stycket ”blivande bostadsrätt” framgår att även bostadsrättsföreningen endast är ”blivande”. Dock ser den redan ut att finnas i stycket ”Blivande säljare” där även dess organisationsnummer finns med. Om föreningen ännu inte bildats kan den inte ingå reservationsavtal vilket innebär att avtalet är ogiltigt. Därför utgår vi hädanefter från att föreningen redan är bildad.

§ 1

Paragrafen förklarar på ett tydligt sätt vad reservationsavtalet innebär för föreningen men inget nämns om köparens förpliktelse.

§ 2

Enligt 5 kap 2 § BRL är det inte tillåtet för en bostadsrättsförening att ta emot förskott utan ett förhandsavtal och föreningen kan då dömas till böter enligt 10 kap 3 § BRL. Det framgår inte i lagen vad som händer med avtalet och förskottet vid dessa lagbrott men paragrafen bör anses oskälig och lämnas utan hänseende enligt 36 § avtalslagen. Resten av avtalet kan troligtvis fortfarande gälla enligt 11 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Förskottet bör kunna återbetalas med ränta enligt 5 kap 9 § BRL.

§ 3

Eftersom § 2 bör lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen bör även denna paragraf göra så. I övrigt är paragrafen inte tydlig angående vad som händer om den inte följs. Syftet är troligtvis att avtalet ska bli ogiltigt men då detta inte framgår tydligt bör paragrafen tolkas åt konsumentens fördel enligt 10 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

§ 4

Eftersom hela avtalet är ogiltigt om föreningen inte bildats än, utgår jag från att föreningen finns. Stycket ”aktuell fastighet ej heller bebyggs i enlighet med utdelat prospekt” är inte bra formulerad. För det första har den inte nämnts någon fastighet tidigare, men troligtvis nämns denna i det utdelade prospektet. För det andra finns det inget datum om när fastigheten ska

bebyggas vilket ger "ej bebyggs" innebörden att så fort ingen byggnation sker, ska reservationsavgiften återbetalas. Vad som menas med "skall erlagd depositionsavgift återbetalas, dock ej utan upplupen ränta" är också oklart. Det enda meningen egentligen säger är att depositionsavgiften inte kan återbetalas utan ränta. Troligtvis är syftet med meningen i alla fall att depositionsavgiften ska återbetalas. Det är mer osäkert om även räntan ska betalas eller inte. Det står ju att återbetalning ej ska ske utan ränta men "dock" antyder att räntan egentligen inte ska betalas. Hur som helst bör meningen på grund av sin oklarhet tolkas till konsumentens fördel enligt 10 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden och ränta ska därför betalas.

§ 5

Jag anser att på förhand ha bestämt föreningens skadestånd vid köparens frånträde till hela reservationsavgiften är oskäligt. Detta med tanke på att skadeståndet vid förhandsavtal ska motsvara föreningens faktiska skada (RH 1997:116) och då reservationsavtal oftast inte anses juridiskt bindande (O. Taube, personlig kommunikation, 20 april, 2007; M. Enwall, personlig kommunikation, 23 april, 2007; SOU 2000:2) är det ännu mer oskäligt. Vidare är ju hela reservationsavgiften oskälig eftersom det är olagligt för en förening att ta emot förskott utan ett förhandsavtal. Detta gör att avtalsvillkoret bör kunna lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen.

§ 6

Styckets andra mening är klumpigt formulerad och syftar därför på hela första meningen vilket inte bör vara avtalsskrivarens syfte. Troligtvis är syftet att om upplåtelseavtal tecknats inom 10 dagar från påminnelsen anses köparen ha avböjt att teckna upplåtelseavtal. Det anses dock tveksamt om 10 dagar är tillräckligt lång tid och vad som händer då köparen är bortrest under denna tidpunkt och därför inte kan teckna upplåtelseavtal. Angående medlemskap i föreningen bör detta ha prövats tidigare och här är samma problem med ränta som i 4 §.

§ 6 (2)

Paragrafens innehåll är bra men man bör undvika att ge två paragrafer samma nummer.

§ 7

Normalt hade paragrafen varit bra men då förskott tagits emot olagligt bör paragrafen lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen.

§ 8

I andra punkten nämns att avtalet gäller tills reservationsavgiften återbetalts enligt § 4 och § 5, men § 5 behandlar inte återbetalning av avgiften utan när föreningen ska behålla avgiften. Enligt femte punkten har köparen hävningsrätt om bl.a. avgiften ökar med mer än 10 % men någon avgift har inte nämnts tidigare i avtalet.

5 Options- och terminsavtal

5.1 Allmänt om options- och terminsavtal

En option definieras som en rätt att till ett bestämt pris i framtiden få köpa eller sälja tillgångar och en termin som ett avtal om köp av tillgångar som mot ett i avtalet bestämt pris skall levereras vid en framtida tidpunkt (Johansson, 1998). Då options- och terminsavtal är vanliga på lös egendom som bilar och aktier är de inte tillåtna beträffande fast egendom (Victorin, 2003). Det har därför tidigare varit osäkert om dem är tillåtna på bostadsrätter som ju är lös egendom men till stor del liknar fastigheter, men det fastställdes i NJA 1992 s 66 att optionsavtal angående bostadsrätt är giltiga så länge de uppfyller formkraven för överlåtelse av bostadsrätt i 6 kap 4 § BRL. Då ett förhandsavtal enligt 5 kap 6 § BRL inte får överlåtas till någon annan en make eller sambo har det ansetts osäkert om options- och terminsavtal angående en ännu ej upplåten bostadsrätt är giltigt, då detta avtal i princip skulle innebära att rätten enligt förhandsavtalet överläts. Även detta har prövats i rätten och en oenig domstol kom fram till att options- och terminsavtal angående ännu ej upplåten bostadsrätt är giltiga, i alla fall om upplåtelsen av bostadsrätten är nära förestående (NJA 2001 s 75). Detta har gjort att regeln om förbud mot överlåtelse av förhandsavtal i 5 kap 6 § BRL på ett effektivt sätt kan kringgå. Detta i sin tur innebär större osäkerhet kring förhandsavtalen och för de som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt. Dessutom pressas priserna upp då folk tecknar förhandsavtal enbart för att göra en ekonomisk vinst med ett options- eller terminsavtal.

5.2 Regler för options- och terminsavtal

De allmänna avtalsrättsliga reglerna i avtalslagen anses gälla även för options- och terminsavtal. Det finns inga lagar som direkt reglerar options- och terminsavtal beträffande bostadsrätter, men rättsfallet NJA 1992 s 66 fastställer att så länge formkravet i 6 kap 4 § BRL uppfylls är också avtalet giltigt. Angående options- och terminsavtal beträffande ännu ej upplåten bostadsrätt så anses att bindande avtal om överlåtelse kunna träffas angående egendom som inte finns eller ännu ägs av överlåtaren. Detta skulle dock i princip innebära att rätten enligt förhandsavtalet överläts vilket är förbjudet enligt 5 kap 6 § BRL. Trots detta ansåg Högsta domstolen i NJA 2001 s 75 att terminsavtal beträffande ännu ej upplåten bostadsrätt ska anses giltigt. Högsta domstolens majoritet motiverade detta med att regeln i 5 kap 6 § BRL rör ett så speciellt och avgränsat fall att det inte analogvis bör utsträckas till att omfatta sådana överlåtelseavtal som det var fråga om. Man framhöll också att denna typ av avtal inte berör förhållandet till föreningen på samma sätt som om förhandsavtalet skulle kunna överlåtas. Man hade dock betänkligheter om att förfarandet kunde innebära att överlåtaren och förvärvaren förbinder sig för en transaktion vars ekonomiska konsekvenser de inte fullständigt kan överblicka. Högsta domstolen nöjer sig därför med att bestämma att avtalen i alla fall är giltiga om upplåtelsen är nära förestående (Victorin, 2002).

5.3 Problem med options- och terminsavtal

Högsta domstolens justitieråd Håstad var skiljaktig i rättsfallet och framhöll bland annat att skillnaden mellan överlåtelse av ett förhandsavtal och en överlåtelse av en ännu ej upplåten bostadsrätt är så pass hårfin att 5 kap 6 § BRL får anses omfatta även överlåtelse av ännu ej

upplåten bostadsrätt. Han påpekar vidare att en förhandstecknare kan teckna ett obegränsat antal förhandsavtal, vilket kan bidra till en ökad handel av förhandstecknade bostadsrätter. Anledningen att handla med ännu ej upplåtna bostadsrätter bör vara att göra en ekonomisk vinst, vilket innebär att förvärvaren måste spekulera i att bostadsrättens värde kommer att ha ökat till upplåtelse tidpunkten. Detta medför risker och osäkerheter kring avtalen eftersom uppgifterna i avtalet endast kan vara preliminära samt att priserna på bostadsrätter pressas upp enbart på grund av spekulation. Därför bör förbudet mot överlåtelse av förhandsavtal i 5 kap 6 § BRL utsträckas till att omfatta även överlåtelser av upplåtna förhandstecknade bostadsrätter som aldrig tillträtts (Victorin, 2002).

Att tillåta options- och terminsavtal avseende ännu ej upplåten bostadsrätt skulle också kunna innebära att byggtreprenörerna kan kringgå de konsumentskyddande reglerna i 5 kap BRL. I en kontorsbildad bostadsrättsförening kontrolleras styrelsen av byggtreprenören och det finns ingenting som hindrar ett beslut om att alla bostadsrätter ska upplåtas till byggtreprenören eller till honom närstående personer. Om detta görs med förhandsavtal måste reglerna i 5 kap BRL följas. Men eftersom byggtreprenören kontrollerar styrelsen, kontrollerar han också upplåtelseerna, vilket gör att han på ett pålitligt sätt kan överlåta bostadsrätterna genom terminsavtal, trots att hans rätt inte är tryggad av ett avtal. På detta sätt kan systemet med kostnadskalkyl, ekonomisk plan och säkerheter kringgå (Victorin, 2002).

6 Resultat

6.1 Reglerna om förhandsavtal

Varför används inte enbart förhandsavtal och vad är det i reglerna om förhandsavtal som bostadsrättsföreningarna och byggtreprenörerna är missnöjda med?

Reglerna om förhandsavtal omgärdas av ett starkt konsumentskydd. För att bostadsrättsföreningarna ska få ta ut förskott krävs att bolagsverket ska lämna tillstånd, vilket verket endast gör om föreningen lämnat betryggande säkerhet och har en kostnadskalkyl som godkänts av två intygsgivare. Detta är både kostsamt och tidskrävande och anses inte vara ekonomiskt effektivt. Det anses lättare att låta byggtreprenören ta ut förskottet, istället för föreningen, genom att upprätta ett annat avtal än förhandsavtal, exempelvis bokningsavtal. Vidare verkar reglerna om frånträdande i 5 kap 8 § BRL vilja undvikas, då de ger förhandstecknaren en bra möjlighet att säga upp avtalet. Även reglerna om ersättning i 5 kap 9 § BRL verkar ogillas av byggtreprenörer och bostadsrättsföreningar, som gärna vill slippa betala ränta och ersättning för annan skada. Att en förhandstecknare inte får nekas inträde i föreningen enligt 2 kap 9 § BRL innebär att bostadsrättsföreningarna bör pröva medlemskap redan innan förhandstecknandet, vilket föreningarna tycks vilja undvika.

Dessa konsumentskyddande regler i kombination med att det inte finns något direkt förbud mot att byggtreprenören ingår avtal om bokning eller reservation av bostadsrätt och samtidigt tar emot förskott, gör att vissa byggtreprenörer och föreningar väljer bort förhandsavtalen.

Att options- och terminsavtal beträffande ännu ej upplåten bostadsrätt har ansetts giltiga i rättsfall gör att regeln om förbud mot överlåtelse av förhandsavtal i 5 kap 6 § BRL kan kringgås och att dessa avtal kan användas. Avtalen ger en möjlighet åt den som innehar ett förhandsavtal att sälja bostadsrätten för mer än insatsen och på så vis göra en ekonomisk vinst.

6.2 Boknings- och reservationsavtal samt options- och terminsavtal

Hur är boknings- och reservationsavtalen respektive options- och terminsavtalen utformade, hur skiljer de sig från förhandsavtal och vilka problem medför dem?

Boknings- och reservationsavtal innebär att en lägenhet bokas eller reserveras åt en potentiell köpare mot en mindre förskottsavgift. Dessa avtal uppkommer på ett ännu tidigare stadium i byggprocessen än förhandsavtal, så tidigt att ingen kostnadskalkyl ännu har upprättats. Det är därför naturligt att uppgifterna i avtalen blir ännu mer preliminära än i ett förhandsavtal. Anledningen till att använda boknings- och reservationsavtal är främst att sälla bort oseriösa köpare. Vanligtvis tecknas avtalen med byggtreprenören, för att en bostadsrättsförening inte får ta ut förskott utan ett förhandsavtal. Detta gör att avtalen förringar systemet med säkerheter. Oftast återbetalar byggtreprenören vid frånträdande nästan allt förskott, men ränta och ersättning för annan skada betalas i princip aldrig. Det finns egentligen inte mycket som direkt reglerar upprättandet av boknings- och reservationsavtal. De har inte heller varit föremål för någon rättslig prövning och därför är det osäkert hur de ska tolkas och vad som är

skäligen avtalsvillkor. Till skillnad från förhandsavtal anses boknings- och reservationsavtal vanligtvis inte vara juridiskt bindande för någon av parterna och en köpare ska kunna frånträda avtalet utan att bli ersättningsskyldig. Då det finns tydliga likheter mellan bokningsavtal och förhandsavtal är det möjligt att bokningsavtal kan regleras analogt med förhandsavtal. Utan att reglerna tolkas analogt med förhandsavtal finns ändå vissa regler i bostadsrättslagen som berör boknings- och reservationsavtal. Det gäller främst reglerna om förskott i 2 § som gör det olagligt för en bostadsrättsförening att ta emot boknings- och reservationsavgifter. Det är också möjligt att detta kan gälla även då avtalet ingås med en byggentreprenör. Då bostadsrättsföreningen bildats av byggentreprenören och består av representer från denna, finns en mycket stark koppling mellan byggentreprenören och föreningen. Denna koppling skulle kunna göra det olagligt eller i alla fall oskäligt även för en byggentreprenör att ta emot förskott utan ett förhandsavtal. Dessutom går förskotten endast *via* byggentreprenören, som inte har rätt att använda pengarna, vidare till föreningen då upplåtelser sker. Därför skulle det kunna argumenteras att även om avtalet ingås med byggentreprenören så sker förskottsbetalningen egentligen till föreningen och är därför olaglig enligt 5 kap 2 § BRL.

Ett optionsavtal innebär en rätt att till ett bestämt pris i framtiden få köpa eller sälja tillgångar och ett terminsavtal är ett avtal om köp av tillgångar som mot ett i avtalet bestämt pris skall levereras vid en framtida tidpunkt. Det har fastställts i NJA 1992 s 66 att optionsavtal angående bostadsrätt är giltiga så länge de uppfyller formkraven för överlåtelse av bostadsrätt i 6 kap 4 § BRL. I NJA 2001 s 75 kom en oenig domstol fram till att options- och terminsavtal angående ännu ej upplåten bostadsrätt är giltiga, i alla fall om upplåtelsen av bostadsrätten är nära förestående. Detta har gjort att regeln om förbud mot överlåtelse av förhandsavtal i 5 kap 6 § BRL på ett effektivt sätt kan kringgå. Detta i sin tur innebär större osäkerhet kring förhandsavtalen och för de som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt, eftersom avtalens ekonomiska konsekvenser är svåra att överblicka. Dessutom pressas priserna upp då folk tecknar förhandsavtal enbart för att göra en ekonomisk vinst med ett options- eller terminsavtal. Att tillåta options- och terminsavtal avseende ännu ej upplåten bostadsrätt skulle också kunna innebära att byggentreprenörerna kan kringgå det konsumentskyddande systemet med kostnadskalkyl, ekonomisk plan och säkerheter. Det har dock argumenterats att skillnaden mellan överlåtelse av ett förhandsavtal och en överlåtelse av en ännu ej upplåten bostadsrätt är mycket liten och att avtalen därför inte bör anses giltiga.

6.3 Bostadsrättslagens konsumentskydd

Hur har bostadsrättslagens konsumentskydd försämrats, direkt genom förhandsavtal och indirekt genom boknings- och reservationsavtal och options- och terminsavtal?

Direkt genom reglerna om förhandsavtal

Att förhandstecknaren inte behöver beviljas medlemskap förrän lägenheten står klar för inflyttning och ekonomisk plan har registrerats innebär att han saknar inflytande i föreningen och över sin blivande bostadsrätt. Eftersom kostnadsberäkningarna i kostnadskalkylen måste bli mer preliminära än i den ekonomiska planen får förhandstecknaren räkna med större ändringar. Det är svårt att frånträda avtalet för väsentlig avgiftshöjning eftersom föreningen kan dela upp höjningen innan och efter upplåtelsen och på så vis hålla höjningarna under gränsen för väsentlig.

Indirekt genom boknings- och reservationsavtal

Det finns inte mycket som reglerar boknings- och reservationsavtal, vilket innebär att det finns stor osäkerhet kring dessa avtal. Ofta är avtalen också otydligt formulerade vilket ökar deras osäkerhet ytterligare. Att avtalen inte är juridiskt bindande gör att de egentligen inte ger en köpare någon rättighet, vilket köparna oftast inte vet om. Att en byggtreprenör kan ta ut förskott i form av boknings- och reservationsavgift utan att ställa säkerhet och upprätta kostnadskalkyl försämrar vidare bostadsrättslagens konsumentskydd. Det blir heller inte bättre av att byggtreprenören i princip aldrig återbetalar ränta och ersättning för annan skada när köparen har rätt till frånträde av bokningsavtalet. Byggtreprenörerna försöker ofta komma undan att den som tecknat ett förhandsavtal är garanterad medlemskap genom att istället upprätta boknings- eller reservationsavtal.

Indirekt genom options- och terminsavtal

Att förbudet mot handel med förhandsavtal i 5 kap 6 § BRL kan kringgå innebär minskad säkerhet och dyrare priser för de som vill binda upp sig på en ännu ej upplåten bostadsrätt. Då uppgifterna i avtalen endast är preliminära och då säljaren upprättare avtalen för att gå med ekonomisk vinst är det stor risk för att priset är högre än marknadsvärdet. Avtalen ger vidare byggtreprenörerna en möjlighet att kringgå det konsumentskyddande systemet med kostnadskalkyl, ekonomisk plan och säkerheter i bostadsrättslagen.

7 Slutsats

Förhandsavtal eller boknings- och reservationsavtal?

Eftersom förhandsavtalens konsumentskydd är mycket bättre än skyddet vid boknings- och reservationsavtal bör byggtreprenörerna och bostadsrättsföreningarna endast använda förhandsavtal. Att boknings- och reservationsavtal inte anses juridiskt bindande och att de inte ger köparen någon egentlig rättighet stärker detta resonemang. Detta kan förverkligas antingen genom att förhandsavtalens konsumentskydd försämrats så att avtalen blir mer attraktiva för byggtreprenör och förening eller genom att boknings- och reservationsavtal i princip förbjuds eller i alla fall görs ineffektiva. Jag anser att de regler som gör att byggtreprenörerna och föreningarna inte vill använda förhandsavtal måste vara kvar för att skydda konsumenten, och därför bör istället boknings- och reservationsavtal förbjudas.

Ska options- och terminsavtal tillåtas?

Jag anser att de problem som avtalen skapar idag och kan skapa i framtiden i kombination med att skillnaden mellan överlåtelse av ett förhandsavtal och en överlåtelse av en ännu ej upplåten bostadsrätt är mycket liten motiverar att avtalen inte bör tillåtas. Därför bör regeln i 5 kap 6 § BRL omfatta även överlåtelser av upplåtna förhandstecknade bostadsrätter som aldrig tillträtts.

Förhandstecknaren saknar inflytande i föreningen

Att förhandstecknaren inte behöver beviljas medlemskap förrän lägenheten står klar för inflyttning och ekonomisk plan har registrerats innebär att han saknar inflytande i föreningen. Jag anser dock att detta är nödvändigt då det bör vara i allas intresse att byggprocessen går så smidigt som möjligt. Dessutom inskränks inte förhandsavtalets ursprungliga syfte, alltså att förhandstecknaren har inflytande över sin lägenhets utformning. Vidare skulle det bli ännu svårare att få byggtreprenörerna att använda förhandsavtal om de inte fick ha någon kontroll över föreningens styrelse under byggprocessen.

Frånträde vid väsentlig avgiftshöjning

Att en bostadsrättsförening kan dela upp avgiftshöjningarna på två tillfällen och på så vis hålla dem under gränsen för väsentlig är naturligtvis inte bra ur konsumentsynpunkt och bör därför ändras. Detta verkar dock svårt att göra genom regeländring men problemet skulle kunna lösas genom att bestämning av gränsen för väsentlig har lämnats åt rättstillämpningen. Rätten skulle alltså kunna tillämpa en lägre gräns för väsentlig höjning i fall där avgiftshöjningen på detta sätt har delats upp.

Några av paragraferna i 5 kap BRL anses inte optimalt formulerade och jag anser därför att de skulle kunna ändras.

1 §

Paragrafen bör formuleras så att ”*Endast* en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt”. Detta skulle förtydliga att ingen annan kan ingå förhandsavtal.

Regeln förbjuder inte avtal som liknar förhandsavtal, exempelvis boknings- och reservationsavtal. Den säger heller inget om reglerna för förhandsavtal kan tillämpas även på dessa avtal. En mening som ”Avtal om bokning eller reservation av bostadsrätt är ogiltiga” skulle kunna läggas till paragrafen med syfte att förbjuda boknings- och reservationsavtal.

2 §

För att hindra exempelvis en byggentreprenör från att ta ut boknings- eller reservationsavgift skulle paragrafen kunna formuleras så att *"Endast en bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt och endast av den som tecknat ett förhandsavtal..."*. Detta skulle i sin tur kunna bidra till att boknings- och reservationsavtal inte används framför förhandsavtal.

6 §

För att på ett effektivt sätt förbjuda handeln med förhandsavtal bör paragrafen formuleras om så att den även omfattar överlåtelser av upplåtna förhandstecknade bostadsrätter som aldrig tillträtts. Regeln skulle kunna formuleras på följande vis. *"Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig. Detta gäller även överlåtelser av upplåtna förhandstecknade bostadsrätter som aldrig tillträtts."*

Referenser

Böcker

Grauers, F. (2005). *Nyttjanderätt* (12:e uppl.). Lund: Studentlitteratur.

Johansson, S. (1998). *Options- och terminsavtal – en rättslig studie av handeln med standardiserade derivativa instrument*. Stockholm: Norstedts juridik.

Julius, H., Nilsson Hjorth, B., & Ugglå, I. (2005). *Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen* (3:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik.

Melz, P., & Victorin, A. (1996). *Bostadsrätt* (3:e uppl.). Stockholm: Juristförlaget.

Regeringens proposition 1990/91:92. Med förslag till ny bostadsrättslag, m.m. Stockholm: Författaren.

SOU 2000:2. Olika bostadsrättsfrågor. Stockholm: Författaren.

SOU 1988:14. Översyn av bostadsrättslagen mm, betänkande av 1986 års bostadsutredning. Stockholm: Allmänna Förlaget.

Ugglå, I. (1994). *Bo i Bostadsrätt*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Victorin, A. (2003). *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*. Uppsala: Iustus.

Tidskrifter

Victorin, A. (2002). Terminsavtal med ännu ej upplåten bostadsrätt – ett gapande hål i bostadsrättslagens skyddssystem?. *Svensk juristtidning*, vol 5-6, s 543-545.

Elektroniska referenser

Bostadsgaranti, (2007). [www dokument]. URL:
http://www.bostadsgaranti.se/om_oss/historik_verksamhet.htm, 2007-05-14.

Bra Boende Centralt, (2007). [www dokument]. URL:
<http://www.bbcab.se/> 2007-06-02.

JM, (2007). [www dokument]. URL:
<http://www.jm.se/templates/Page.aspx?id=6180> 2007-05-14.

Kainz Rognerud, K. (2004-04-01). Byggbolaget JM lurar borättskunder på avgift. *DN Ekonomi*. Tillgänglig: <http://www.dn.se/DNet/jsp/polopoly.jsp?d=678&a=239681>, 2007-06-02.

Peab, (2007). [www dokument]. URL:
http://www.peab.se/Om_Peab/Affarside 2007-05-14.

Riksbyggen, (2007). [www dokument]. URL:
<http://www.riksbyggen.se/RBtemplates/GeneralContent.aspx?id=2050> 2007-05-14.

Skanska, (2007). [www dokument]. URL:
<http://www.skanska.se/>, 2007-05-14.

Lagar

Avtalslagen (AvtL): Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Bostadsrättslagen (BRL): Bostadsrättslag (1991:614).

Lagen om ekonomiska föreningar (LEF): Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Köplagen (KöpL): Köplag (1990:931).

Muntliga referenser

Mats Enwall, NCC, Region Syd, 23 april, 2007.

Oscar Taube, Bra Boende Centralt, 20 april, 2007.

Sverker Thorslund, Konsumentverket, 25 april, 2007.

Bilagor

Bilaga 1

Förhandsavtal, Bostadsgaranti

Förhandsavtal om bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen			
Organisationsnummer			
Adress			
Fastighet		Hus nr	Lägenhet nr
Gatuadress (om känd)	Våning	Postadress (om känd)	
Lägenhetstyp		Lägenhetsarea	
Förskott	Beräknad tid för upplåtelse		Beräknad insats
Beräknad årsavgift	Beräknad upplåtelseavgift		
Övrigt			
Förhandstecknare: Namn och personnummer			
1			
2			
Adress och telefon			
1			
2			
Kostnaderna för projektet grundar sig på kalkyl av den:			
Av Bolagsverket lämnat tillstånd att ta emot förskott erhållet den:			

Undertecknad anholder härmed om medlemskap i ovannämnd bostadsrättsförening och förbinder sig att förvärva ovannämnda lägenhet med bostadsrätt och att vid tecknandet av detta avtal betala förskott i enlighet med vad som ovan angetts.

Lägenheten skall användas som ☐ Lokal ☐ Permanentbostad

Underlåtenhet att fullgöra genom detta avtals åtagna förpliktelser kan medföra skadeståndsskyldighet.

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt detta avtal. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Ort och datum

Förhandstecknare

Förhandstecknare

Bostadsrättsföreningen förbinder sig att på angivna villkor upplåta bostadsrätt till ovan nämnda lägenhet till förhandstecknaren.

Ort och datum
Bostadsrättsföreningen _____

- _____
Ansökan om medlemskap i föreningen handläggs av
- < styrelsen.
 - < Styrelsen behöver dock inte bevilja medlemskap förrän den ekonomiska planen, enligt 3 kap bostadsrättslagen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning
 - < Som säkerhet för återbetalning av förskott gäller säkerhet från AB
 - < Bostadsgaranti
 - < Av detta avtal är två likalydande exemplar
 - < upprättade och utväxlade.

Bilaga 2

Förhandsavtal, Skanska

FÖRHANDSAVTAL OM UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrättsföreningen:

Organisationsnummer:

Adress:

Fastighet:	Lägenhet nr:	Prel andelstal: %
Gatuadress:	Postadress:	
Lägenhetstyp: RoK		Bostadsarea: ca kvm
Förskott: kr	Beräknad insats: kr	Beräknad tid för upplåtelse: XX
Beräknad årsavgift *): kr		Beräknad tid för tillträde:
Övrigt:		
Förhandstecknare: Namn och personnummer	1	
	2	
Adress och telefon	1	
	2	

Kostnaderna för projektet grundar sig på kalkyl av den

Av Bolagsverket lämnat tillstånd att ta emot förskott erhållet den

Undertecknad anholder härmed om medlemskap i ovannämnda bostadsrättsförening och förbinder sig att förvärva ovannämnda lägenhet med bostadsrätt och att vid tecknandet av detta avtal, till föreningens konto betala förskott i enlighet med vad ovan angetts.

Lägenheten skall användas som permanentbostad. Definitiv tillträdesdag bestämmes senast 3 kalendermånader före tillträdesdagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen handlägges av styrelsen. Medlemskap beviljas i samband med tecknande av upplåtelseavtal. Om medlemskap ej kan beviljas upphör detta avtal att gälla och förskottet återbetalas till förhandstecknaren/na.

Som säkerhet för återbetalning av förskott gäller: Borgensförbindelse från Skanska AB, deponerad hos Bolagsverket.

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt detta avtal. Vad som sägs om make skall gälla även sambo enligt sambolagen (SFS 2003:376). En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Underlåtenhet att fullgöra genom detta avtal åtagna förpliktelser medför skyldighet att ersätta motparten för därigenom uppkommen skada.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

..... den / 2006

Bostadsrättsföreningen förbinder sig att på angivna villkor upplåta bostadsrätt till ovannämnda lägenhet till förhandstecknaren/na.

..... den / 2006

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

XX

enl. fullmakt

*) i årsavgiften ingår ej kostnad för hushållsel.

Bilaga 3
Förhandsavtal, JM

Förhandsavtal om bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen:
Organisationsnummer:
Adress:

Fastighet	Hus nr	Lägenhet nr
Gatuadress (om känd)	Våning	Postadress (om känd)
Lägenhetstyp		Lägenhetsarea
Förskott 100 000 kronor	Beräknad tid för upplåtelse	
Beräknad årsavgift	Beräknad insats	Beräknad upplåtelseavgift
Summa beräknad insats och upplåtelseavgift		

Övrigt

Förhandstecknare: Namn och personnummer	1
	2
Adress och telefon	1
	2

Kostnaderna för projektet grundar sig på kalkyl av den:

Av Bolagsverket lämnat tillstånd att ta emot förskott erhållet den:

Undertecknad anholder härmed om medlemskap i ovannämnd bostadsrättsförening och förbinder sig att förvärva ovannämnda lägenhet med bostadsrätt och att vid tecknandet av detta avtal betala förskott i enlighet med vad som ovan angetts senast en vecka efter det att förhandstecknaren erhållit av föreningen undertecknat avtal.

Lägenheten skall användas som: Permanentbostad

Parternas förpliktelser att teckna bostadsrätt enligt detta avtal gäller under förutsättning att senast 200x-xx-xx xxx (x0) förhandsavtal eller det lägre antal styrelsen kan anse tillräckligt tecknats med inbetalda förskott. Detta kommer att delges förhandstecknare genom bekräftelse. Skulle inte erforderligt antal förhandsavtal vara tecknade upphör parternas förpliktelser enligt detta avtal. Bostadsrättsföreningen återbetalar då erlagt förskott jämte årlig ränta om 3 %. Några skyldigheter därutöver finns inte mellan parterna.

Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten till förändringar av projektet.

Underlåtenhet att fullgöra genom detta avtals åtagna förpliktelser kan medföra skadeståndsskyldighet.

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt detta avtal. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo för vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas. Motsvarande gäller också för sådan partner för vilken lag (1994:1117) om registrerat partnerskap skall tillämpas.

En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Detta avtal är giltigt först efter att det undertecknats av båda parter.

Ort och datum

Förhandstecknare

Förhandstecknare

Bostadsrättsföreningen förbinder sig att på angivna villkor upplåta bostadsrätt till ovan nämnda lägenhet till förhandstecknaren.

Ort och datum

Bostadsrättsföreningen _____

- _____
- Styrelsen behöver dock inte bevilja medlemskap förrän den ekonomiska planen, enligt 3 kap bostadsrättslagen har registrerats.
 - Som säkerhet för återbetalning av forskott gäller säkerhet från AB Bostadsgaranti
 - Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade

Bilaga 4
Förhandsavtal, PEAB

Avtal om framtida
upplåtelse av
bostadsrätt i BRF XX

FÖRHANDSAVTAL

Lgh nr

Förening: (Blivande upplåtare)	Bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö		Org.nr:
	Föreningens adress		Telefon:
Förhandstecknare: (Blivande köpare) 1	Namn:		Personnummer:
	Adress:		Telefon:
	Postnr.:	Ort:	Förhandstecknare 1:s andel:
2	Namn:		Personnummer:
	Adress:		Telefon:
	Postnr.:	Ort:	Förhandstecknare 2:s andel:
Lägenhet:	Lägenhetsadress:	Hus:	Tomtmark ingår (M ²):
	Lägenhet nr:	Lägenhetsyta (M ²):	Lägenhetstyp:
	Balkong/Terrass:	Utv. Förråd:	Andelstol:
		P-plats:	Uteplats:
Tider:	Teckningsperiod för bostadsrättsavtal:		Preliminär tillträdesdag (inflyttning):
Avgifter:	Insats:	Upplåtelseavgift:	Utbökad uppl. avg. Summa insats & uppl. avgift:
			Beräknad årsavgift inkl. värme:
Betalninga.:	Förskott:	Förfallodag: 10 dgr efter anfordran	Insats & uppl. avgift: Förfallodag: 10 dgr före inflyttning

- § 01. Ovanstående förhandstecknare och förening har träffat avtal om att framtida upplåtelse av bostadslägenhet med bostadsrätt enl. ovan skall ske till förhandstecknaren att nyttjas till bostad utan tidsbegränsning.
- § 02. Köparen har tagit del av föreningens stadgar och tagit del av kostnadskalkyl tillika ekonomisk plan daterad 2006-03-15, vilken ligger till grund för bostadsrättsprojektet.
- § 03. Förhandstecknaren är införstådd med att föreningen äger rätt att göra smärre förändringar i förhållande till broschyr/hemsida med bilhörande bilagor.
- § 04. Säkerhet för förskott, kommande insats/upplåtelseavgift ställs av BRF till Bolagsverket i enlighet med BRL.
- § 05. Den utökade upplåtelse avgiften är preliminär och efter justering av val tillföres beloppet blivande upplåtelseavgift.
- § 06. Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.
- § 07. Ovanstående förskottsbelopp skall erläggas av förhandstecknaren till föreningen när Bolagsverkets tillstånd föreligger, samt intygsgivning skett, senast 10 dagar efter särskild anfordran.
- § 08. När föreningen erhållit erforderligt antal förhandsavtal samt erforderligt tillstånd beviljas förhandstecknaren (köparen) medlemskap och upplåtelse sker av bostadsrätten. Erlagt förskott avräknas mot blivande insats.
- § 09. Medlemskap handläggs i styrelsen. Medlemskap behöver dock ej beviljas förrän den ekonomiska planen enligt 3 kap. bostadsrättslagen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.
- § 10. Som säkerhet för eventuell återbetalning av förskott och kommande insatser/upplåtelseavgifter gäller garanti-förbindelse från Bostadsparanti
- § 11. Underlåtenhet att fullgöra genom detta avtal åtagna förpliktelser kan medföra skadeståndsskyldighet.
- § 12. Detta avtal är upprättat och utväxlat i två (2) likalydande exemplar.

Ort/datum

Bostadsrättsföreningen XX

Ort/datum

Förhandstecknare 1

Förhandstecknare 2

Bilaga 5

Förhandsavtal, Riksbyggen

Förhandsavtal

Mellan Rikshyggen Bostadsrättsförening: org.nr
och förhandstecknaren/na har denna dag träffats följande förhandsavtal avseende blivande
bostadsrättslägenhet nr: 1103.

Förhandstecknare:

Namn	Org-Personnr	Adress	Postadress	Andel
				50
				50

Lägenhetsspecifikation enligt kostnadskalkyl:

Registrerad den: 2005-12-01

Fastighet:

Lägenhet:

Adress:

Post adr.:

Kommun:

Antal rum:

Till lägenheten hör:

4 / Rum och Kök. Area: ca 105 m² Våningsplan: 1

Källarföråd.

Mark upplåten med bostadsrätt inom röd markering på bifogad
ritning. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla marken i
gott skick vilket innebär att bostadsrättshavaren svarar för allt
underhåll av marken.

Ändamål:

PERMANENTBOSTAD

Tillträdesdag

Beräknad tidpunkt för upplåtelse:

Beräknad tidpunkt för inflyttning:

Avgifter

Beräknad årsavgift: 62 014 kr per år, motsvarande 5 168 kr per månad.

Beräknad insats kr: 2 370 000

Förskott insats kr: 25 000

Förskott insats indetalas senast fem dagar efter avtalets undertecknande till anvisat
postgirokonto.

Tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott av insats har lämnats den
2005-12-01.

Övriga villkor och upplysningar

I enlighet med bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar förbinder sig undertecknad bostadsrättsförening att upplåta ovanstående angivna lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren/na. Förhandstecknaren/na å sin sida förbinder sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Erlagt förskott avräknas mot den insats som styrelsen fastställer vid upplåtelsen av bostadsrätten.

Nedanstående förvärvare ansöker om medlemskap i föreningen.

Förhandstecknaren/na har rätt till medlemskap i föreningen. Medlemskap beviljas så snart den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

Förhandstecknaren/na informeras om att detta avtal inte får överlåtas till annan än till make eller sambo. Avtalet får heller inte pantsättas.

Beräknade årsavgifter grundar sig på den kostnadskalkyl som finns för projektet.

Förhandstecknaren/na har haft tillfälle att ta del av kostnadskalkylen samt intyg enl 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) före underskrift av detta avtal.

Årsavgifter och insatser kan i viss omfattning komma att ändras vid upplåtelsen.

Parterna är bundna av detta avtal endast under förutsättning att Riksbyggens företagsledning lämnar medgivande till igångsättning av byggnadsprojektet senast den 2006-02-15.

Om sådant medgivande inte lämnas har förhandstecknaren/na rätt att återlämna erlagt förskott, samt Riksbankens styrränta plus 2% i ränta på beloppet. I övrigt har ingen av parterna rätt till ersättning från den andra parten.

Om förhandstecknaren/na underlåter att fullfölja det här avtalet utan att det föreligger rätt till hävning eller avbeställning, har bostadsrättsföreningen rätt till skadestånd. Föreningens skada, inklusive förmedlingsprovision, regleras ur betalt förskott. Överstiger föreningens skada förskottet, är förhandstecknaren/na skyldig/a att omgående betala mellanskillnaden till föreningen. Understiger skadan förskottet, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till förhandstecknaren/na.

Personuppgifter (namn, personnummer, adress m.fl.) som lämnas i samband med tecknande av detta avtal eller vid fullföljd av detsamma, kommer bostadsrättsföreningen som personuppgiftsansvarig att lagra och bearbeta elektroniskt (automatiserad behandling).

Ändamålet/syftet med behandlingen är att fullgöra i olika lagar föreskrivna skyldigheter för föreningen att registrera och lämna ut sådana uppgifter men även att underlätta förvaltningen bostadsrätterna. Uppgifterna är tillgängliga för och kommer att behandlas av föreningen och dess förvaltare.

Personuppgifterna lagras även på extern webbserver i syfte att underlätta informationshämtning för mäklare vid lägenhetsförmedling. Uppgifterna på webbservern är tillgängliga, förutom för föreningen och dess förvaltare, för mäklare som fått försäljningsuppdrag från den registrerade avseende den aktuella bostadsrätten. Obehörig användning av personuppgifterna är förhindrad genom olika rutiner såsom behörighetsregistrering, användarkod, lösenord etc.

Enligt personuppgiftslagen har den registrerade, efter personligen undertecknad ansökan, rätt att få besked om vilka personuppgifter som finns registrerade och hur dessa behandlas samt rätt att begära rättelse av felaktiga uppgifter.

Genom underskrift av detta avtal samtycker jag/vi till att lämnade personuppgifter behandlas och lämnas ut enligt ovan.

Detta förhandsavtal, avseende lägenhet nr _____ har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren/ha tagit var sitt.

Underskrifter

Rikshygens Bostadsrättsförening

Ort och datum Malmö 2006-02-06
Ombud [Signature]

Ort och datum _____

Ort och datum _____

Ort och datum _____

Ort och datum _____

Bilaga 6**Bokningsavtal, NCC**

	BOKNINGSAVTAL
Uppgifter om bostadsrätten	
Bostadsrättsförening	
Org.nr.	
Lägenhetsnummer:	
Adress:	
Lägenhetstyp:	2 rok
Lägenhetsarea, ca:	70 kvm
Lägenhetsförråd:	Det finns källarförråd.
Prel. pris, (insats och upplåtelseavgift):	1 945 000 kr
Prel. månadsavgift:	4 072 kr
Prel. inflyttningssdag:	Sommaren 2008
Bokningsdag:	2006-08-24
Bokningsavgift:	50 000 kr
Uppgifter om blivande köpare	
Uppgifter om entreprenören	
Namn:	NCC Construction Sverige AB
Org. nr:	556613-4929
Affärsområde:	Region Boende Syd
Kontaktperson:	NCC Construction Sverige AB, 205 47 MALMÖ.
Tel:	
Avtalsvillkor	
§ 1	NCC Construction Sverige AB bokar ovan angivna bostadsrättslägenhet för köparens räkning.
§ 2	Projektet förverkligas under förutsättning att NCC Construction Sverige AB erhåller tillräckligt antal bokningar.
§ 3	För detta avtals giltighet fordras att det skriftligen undertecknas av båda parter. Vidare fordras att köparen erlägger betalning senast två veckor efter detta avtals undertecknande i enlighet med av NCC utställd faktura.
§ 4	Då detta avtal leder till att köparen fullföljer köpet av bostadsrätten genom att underteckna ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen överför NCC Construction Sverige AB, på köparens uppdrag, bokningsavgiften till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer att mottaga och kvittera bokningsavgiften såsom en avräkning på den avtalade insatsen och upplåtelseavgiften. Vid detta avtals tecknande kommer NCC Construction Sverige AB att ta kreditupplysning på köparen. Bostadsrättsföreningens styrelse prövar om köparen kan antagas som medlem i bostadsrättsföreningen.
§ 5	Om projektet ej förverkligas återbetalar NCC Construction Sverige AB bokningsavgiften till köparen utan ränta.
§ 6	Om köparen inför tecknandet av upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen inte kan antagas som medlem av föreningens styrelse återbetalar NCC Construction Sverige AB bokningsavgiften till köparen utan ränta. Ytterligare ersättning skall inte utgå från någon part.
§ 7	Köparen äger rätt att säga upp detta avtal om insatser, upplåtelseavgifter eller månadsavgifter i kommande upplåtelseavtal är väsentligt högre än vad som angivits i detta avtal. Bokningsavgiften utan ränta återbetalas till köparen. Ytterligare ersättning skall inte utgå från någon part.
§ 8	Detta avtal får inte överlätas på annan utan NCC Construction Sverige AB:s godkännande. Avtalet får inte heller pantsättas.
§ 9	Detta avtal gäller tills upplåtelseavtal tecknats med bostadsrättsföreningen eller bokningsavgiften återbetalats enl § § 5-7, dock längst intill två veckor efter

	skriftlig kallelse till avtalsskrivning. Härfter reserverar NCC Construction Sverige AB inte längre den ovan angivna bostadsrättslägenheten för köparens räkning.
§ 10	Om köparen säger upp detta avtal på grund av annan omständighet än vad som angivits i § § 5-7 äger NCC Construction Sverige AB rätt att behålla 2000 kr av bokningsavgiften, vilket motsvarar NCC Construction Sverige AB:s kostnader för administration. I övrigt äger NCC Construction Sverige AB rätt att behålla skäligt belopp av bokningsavgiften motsvarande NCC Construction Sverige AB:s kostnader för eventuellt gjorda tillval mm. Kostnader för eventuellt gjorda tillval regleras även i separat avtal.
§ 11	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligt.
Utväxling av avtal	Detta bokningsavtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav köparen och NCC Construction Sverige AB tagit var sitt.
Köparens underskrift	
NCC Construction Sverige ABs underskrift	

Bilaga 7

Reservationsavtal, Skanska

RESERVATION AV BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

Uppgifter om bostadsrättslägenheten ("Lägenheten")

Bostadsrättsförening:

Kommun:

Lägenhetstyp: RoK

Lägenhet, nummer:

Bostadsarea: ca kvm

Preliminärt tillträde:

Preliminär månadsavgift*: kr

Preliminär insats: kr

Uppgifter om blivande köpare ("Köparen")

Köpare 1:

Köpare 2:

Uppgifter om producenten ("Producenten")

Namn: Skanska Nya Hem AB

Org nr: 556083-6933

Region xxx

Kontaktperson:

Postadress: 169 83 Solna

Tfn:

Producenten reserverar härmed Lägenheten enligt ovan för Köparen. Efter beslut om projektets förverkligande enligt nedan kommer Köparen, när erforderligt tillstånd erhållits från Bolagsverket, att anmodas att teckna ett Förhandsavtal / avtal om upplåtelse av bostadsrätt (Upplåtelseavtal) med ovan angiven bostadsrättsförening (Föreningen). Producenten kommer att på Föreningens uppdrag ta kreditupplysning på Köparen.

Reservationsavgiften, kr 5 000, erläggs enligt bifogad faktura till Skanska Nya Hem AB senast på i fakturan angiven förfallodag. Sker ej så förfaller reservationen.

En förutsättning för att projektet förverkligas är att minst st reservationsavtal tecknats senast samt att positivt förhandsbesked erhålles från Statens Bostadskreditnämnd (BKN).

Om projektet förverkligas och

- denna reservation leder till tecknande av Förhandsavtal/Upplåtelseavtal för Lägenheten, återbetalas reservationsavgiften.
- denna reservation ej leder till tecknande av Förhandsavtal/Upplåtelseavtal för Lägenheten, återbetalas ej reservationsavgiften. Dock återbetalas reservationsavgiften om Köparen säger upp reservationsavtalet p g a att avgifterna i Föreningen blir väsentligt högre (minst 10 %) än som angivits ovan.
- förutsättningarna för Köparens förvärv av Lägenheten väsentligt förändras p.g.a. lång och allvarlig sjukdom, dödsfall inom Köparens familj eller upplösning av Köparens äktenskap/registrerade partnerskap äger Köparen rätt att frånträda reservationen och återfå reservationsavgiften. Detsamma skall gälla om Köparen inte godtas som medlem i Föreningen.

Om projektet förverkligas och Köparen tecknar Förhandsavtal/Upplåtelseavtal lämnar Köparen härmed uppdraget till Producenten, att återbetala reservationsavgiften genom att insätta motsvarande belopp på det av Bostadsrättsföreningen angivna kontot för inbetalning av insats.

Om projektet ej förverkligas återbetalas reservationsavgiften.

Vid återbetalning av reservationsavgiften sker detta utan ränta. Reservationen kan ej utan Producentens godkännande överföras på annan blivande köpare.

Reservationen gäller till dess att

- a) reservationsavgiften återbetalats eller,
- b) Köparen deklarerat att han ej avser teckna Förhandsavtal/Upplåtelseavtal för Lägenheten eller,
- c) Köparen 10 dagar efter skriftlig påminnelse om att teckna Förhandsavtal/Upplåtelseavtal för Lägenheten ännu ej gjort så.

Har Köparen inte inom ett år från dagen för Köparens påskrift nedan blivit anmodad att teckna Förhandsavtal/Upplåtelseavtal äger Köparen rätt att fransäga sig reservationen och återfå reservationsavgiften.

..... den / 2005

Xxxxxxxx den / 2005

Blivande köpare

Blivande köpare

SKANSKA NYA HEM AB

* I månadsavgiften ingår ej kostnad för hushållsel, värme och vatten.

Bilaga 8

Reservationsavtal, Bra Boende Centralt

Reservationsavtal Brf Hjulmakaren

Blivande Säljare

Brf Hjulmakaren
Utlandagatan 22
4XX 32 Kungsbacka
Org.nr. 769611-5125

Blivande Köpare

[KÖPARE 2] [PERS NR]
[KÖPARE 1] [PERS NR]
[ADRESS]
[POST NR] [ORT]

Blivande Bostadsrätt

Lägenhet nr X i blivande Bostadsrättsföreningen Hjulmakaren i Göteborgs kommun, enligt erhållet försäljningsmaterial, samt till en överenskommen köpeskilling om X.000.000 kr.

I och med detta reservationsavtal har blivande köpare och blivande säljare kommit överens om följande.

- §1 Blivande säljare förbehåller blivande köpare rätten att teckna upplåtelseavtal till ovan rubricerad bostadsrättslägenhet med preliminär tillträdesdag den 1 mars 2006.
- §2 Som ersättning för detta reservationsavtal skall blivande köpare erlagga en reservationsavgift om 50.000 kr till blivande säljare.
- §3 Betalning enligt §2 skall ske inom en vecka från detta avtals undertecknande till Brf Hjulmakarens konto BG XXXX-XXXX. Reservationsavgiften skall därefter vara deponerad på aktuellt konto till dess att upplåtelseavtal tecknas som överenskommit mellan avtalsparterna, då reservationsavgiften genom föreningens försorg skall övergå såsom handpenning.
- §4 För det fall den blivande bostadsrättsföreningen ej bildas eller aktuell fastighet ej heller bebyggs i enlighet med utdelat prospekt skall erlagd deponerad reservationsavgift återbetalas, dock ej utan upplupen ränta.
- §5 Upplåtelseavtal tecknas så snart ekonomisk plan är intygsgiven av Boverket utsedda intygsgivare samt registrerad hos bolagsverket. Om blivande köpare ej såsom avtalat tecknar upplåtelseavtal avseende rubricerad bostadsrättslägenhet återbetalas ej erlagd deponerad reservationsavgift. Utan utgör avtalat skadestånd tillfallande blivande säljare.
- §6 Det åligger blivande säljare att skriftligen påminna blivande köpare om att som avtalat teckna upplåtelseavtal. Om så inte sker inom tio dagar från denna skriftliga påminnelse skall detta tolkas som att blivande köpare avböjt att teckna upplåtelseavtal. Om blivande köpare avlider eller ej framledes godkänns som

medlem i aktuell bostadsrättsförening skall emellertid erlagd deponerad reservationsavgift återbetalas, dock ej utan upplupen ränta.

- §6 Detta reservationsavtal kan ej, utan blivande säljares skriftliga samtycke, överlåtas till tredjeman.
- §7 Erläggs avtalad reservationsavgift ej i enighet med vad som stadgas i §2 och 3 äger detta avtal ej längre giltighet mellan parterna.
- §8 I övrigt gäller avtalet till dess att
- i. upplåtelseavtal tecknats som avtalat
 - ii. reservationsavgiften återbetalas enligt §4 och §5
 - iii. blivande köpare avböjt att som avtalat teckna upplåtelseavtal avseende aktuell lägenhet
 - iv. blivande köpare ej, trots skriftlig påminnelse, tecknat upplåtelseavtal 10 dagar efter påminnelsen
 - v. Blivande köpare äger rätten att skadeståndslöst häva detta avtal och i helhet återfå sin deposition om priset på bostadsrätten och/eller avgiften ökar mer än 10%

Köparen har tagit del av upprättad preliminär ekonomisk plan, föreningens stadgar, betalningsvillkor samt teknisk beskrivning. Detta reservationsavtal har upprättats och undertecknats i två exemplar varav vardera part tagit var sitt.

Detta upplåtelseavtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Göteborg 2006-
Blivande säljare
Brf Hjulmakaren

Göteborg 2006-
Blivande köpare

Jens Björkman

[KÖPARE 1]

Oscar Taube

[KÖPARE 2]