



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Höstterminen 2020

Examensarbete i fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal vid nyproducerad bostadsrätt

Särskilt om frånträde till följd av förseningar med tillträdet till
lägenheten

The possibilities to withdraw from a purchase agreement
concerning a newly produced tenant-owned apartment
Particularly regarding withdrawal due to delays in access to the apartment

Författare: Emelie Ögren
Handledare: Docent Erika P Björkdahl



Innehållsförteckning

Förkortningar	4
1 Introduktion	5
1.1 Inledning	5
1.2 Syfte och frågeställning	7
1.3 Forskningsläge	9
1.4 Metod och material	9
1.5 Avgränsningar	11
1.6 Disposition	12
2 Allmänt om bostadsrättsföreningar och processen vid nyproduktion	14
2.1 Introduktion	14
2.2 Bostadsrättsföreningar och bostadsrätten som koncept	14
2.2.1 Bostadsrättsföreningen	14
2.2.2 Bostadsrätt – äganderätt eller nyttjanderätt?	16
2.3 Förfarandet vid nyproduktion	18
2.3.1 Bildandet av en bostadsrättsförening	18
2.3.2 Förhandsavtal	19
2.4 Reflektioner för den fortsatta framställningen	21
3 Upplåtelseavtalet	22
3.1 Introduktion	22
3.2 Förutsättningar för upplåtelseavtalets ingående enligt gällande rätt	22
3.2.1 Avtalets funktion och innehåll	22
3.2.2 Ekonomisk plan	24
3.2.3 Tillstånd för upplåtelse	26
3.3 Problematiken	27
3.3.1 Avsaknad av lagregler och avvikelser från allmänna avtalsrättsliga principer om avtals ingående	27
3.3.2 Skyldigheten att ingå upplåtelseavtalet	30
3.3.3 Tidsrymden mellan upplåtelsen och tillträdet som riskfaktor	32
3.3.4 Vikten av tidpunkten för tillträde och konsekvenserna av en försening	33
4 Introduktion till allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer och deras tillämplighet i den bostadsrättsliga miljön	35
4.1 Introduktion	35
4.2 Partskonstellationen	35
4.3 Allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principers tillämplighet i den bostadsrättsliga miljön	41
4.3.1 Vad är allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer?	41
4.3.2 Tillämpligheten i den bostadsrättsliga miljön	42
4.4 Tillträdet som avtalsinnehåll	43

4.4.1	Hur fastställs avtalsinnehållet?	43
4.4.2	Villkor om tillträdesdatum	44
5	Möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal	47
5.1	<i>Introduktion</i>	47
5.2	<i>Bostadsrättsliga regleringen</i>	47
5.2.1	Uppsägning vid försenat tillträde	47
5.2.2	Ogiltighet	48
5.2.3	Rätt till uppsägning i övriga fall	48
5.2.4	Avsägelse av bostadsrätten	50
5.3	<i>Allmänna regler om hävning</i>	51
5.3.1	Hävning till följd av avtalsbrott	51
5.3.2	Befarat avtalsbrott	54
5.4	<i>Illojalt agerande vid avtalets ingående</i>	55
5.4.1	Bostadsrättsföreningens illojala agerande	55
5.4.2	Avtalslagens ogiltighetsregler	56
5.5	<i>Förhållandet mellan 7 kap. 3 § BRL och hävning på grund av avtalsbrott</i>	59
5.5.1	Ett överlappande tillämpningsområde?	59
5.5.2	Väsentlighetsrekvisitet på köprättens område	61
6	Följder av ett frånträdande	64
6.1	<i>Introduktion</i>	64
6.2	<i>Återgång av prestationer</i>	64
6.3	<i>Skadestånd</i>	66
6.3.1	Allmänt om skadestånd i avtalsrelationer	66
6.3.2	Skadestånd vid uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL	67
6.3.3	Skadestånd vid hävning	68
6.3.4	Skadestånd vid ogiltighet	69
7	Intresseavvägning – är det verkligen svart eller vitt?	70
7.1	<i>Introduktion</i>	70
7.2	<i>Parternas (motstridiga?) intressen</i>	70
7.2.1	Finansieringen av byggprojektet	70
7.2.2	Skydd för svagare part	71
7.2.3	Förvärvarens anspråk mot föreningen med anledning av ett frånträdande	73
7.3	<i>Åtgärder som gynnar samtliga parter</i>	75
7.3.1	Uttrycklig (och tydlig) rätt till frånträde i BRL	75
7.3.2	Tillträdesdatum som formkrav	76
7.3.3	Informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen vid väsentliga förändringar	76
8	Avslutande reflektioner	78
	Käll- och litteraturförteckning	81

Förkortningar

BRF	Bostadsrättsförordning (1991:630)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
CISG	The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
KköpL	Konsumentköplag (1990:932)
KtjL	Konsumenttjänstlag (1985:716)
KöpL	Köplag (1990:931)
LEF	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
Prop.	Regeringens proposition till riksdagen
RänteL	Räntelag (1975:635)
SkbrL	Lag (1936:81) om skuldebrev
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
SOU	Statens offentliga utredningar
UPICC	UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts

1 Introduktion

1.1 Inledning

Antalet nyproducerade bostadsrätter har ökat markant under de senaste åren. År 2015 var antalet nyproducerade bostadsrätter till salu ungefär 11 800, där samma siffra år 2019 uppgick till drygt 25 000 – en ökning på ungefär 110 %.¹ Vidare har det genomsnittliga priset för bostadsrätter stigit kraftigt. För att ge en ungefärlig bild av prisutvecklingen på marknaden har det reala priset för en bostadsrätt ökat med nästan 400 % sedan början av 2000-talet.² För att köpa en nyproducerad bostadsrätt behöver förvärvaren oftast skriva under ett så kallat förhandsavtal redan under själva byggandet av bostadsrätten, där syftet är att binda förvärvaren till att köpa bostadsrätten när den är färdigställd. Vanligtvis ingås dessa förhandsavtal så tidigt som på projektstadiet, innan själva byggnationen ens påbörjats. Ett sådant förhandsavtal kan även kombineras med ett krav på förskottsbetalning, där förskottet i vissa fall kan uppgå till så mycket som hela den framtida köpeskillingen för bostadsrätten. Detta innebär att förvärvare kan behöva binda upp betydande belopp flera år innan själva köpet går igenom och tillträde till bostadsrätten ges, vilket naturligtvis kan bli problematiskt för förvärvaren ur ett privatekonomiskt perspektiv.

Nästkommmande steg i förvärvsprocessen är att förvärvaren ingår upplåtelseavtalet för bostadsrätten. Det är genom upplåtelsen som bostadsrätten såsom nyttjanderätt skapas och övergår till förvärvaren. I samband med upplåtelsen betalas vanligtvis den resterande delen av köpeskillingen alternativt en handpenning uppgående till 10 % av beloppet, om inte hela köpeskillingen redan betalats i förskott i samband med ett förhandsavtal.³ Efter upplåtelsen är tanken att förvärvaren ska ha rätt att nyttja bostadsrätten samt tillträda den. Det finns

¹SBAB, *Ökning av antalet nyproducerade bostadsrätter senaste fem åren*, 26 november 2019.

² RiR 2020:3 s 21.

³ Tegelberg s 223.

dock inget krav på att bostadsrätten ska vara färdigställd för att en upplåtelse ska kunna ske, vilket innebär att ett upplåtelseavtal avseende en bostadsrätt kan skrivas på trots att det inte finns en färdig bostadsrätt att tillträda. I ett sådant fall har förvärvaren inte bara betalat ett eventuellt förskottsbelopp, utan i vissa fall hela köpeskillingen för bostadsrätten. Att som privatperson tvingas ligga ute med summor uppgående till miljonbelopp kan bli oerhört betungande och, i värsta fall, förödande för förvärvarens privatekonomi. Därutöver tillkommer praktiska aspekter för förvärvare som planerar flytten till den nya bostadsrätten, såsom att säga upp eller sälja sitt tidigare boende på så sätt att det inte leder till dubbla boendekostnader eller lämnar förvärvaren bostadslös under en period.

Att köpa en nyproducerad bostadsrätt innebär således ett väldigt stort ekonomiskt åtagande för köparen redan under ett tidigt stadie av byggnadsprocessen. En byggnadsprocess som inte sällan kantas av problem med entreprenörer, finansiering eller andra externa faktorer som gör att projektet tar längre tid än vad som först beräknats. I en uppmärksamman nybyggnation i Göteborg har den planerade inflyttningen i bostadsrätterna redan skjutits upp ett helt år och det förväntas nu dröja ytterligare innan bygget är färdigställt.⁴ Trots detta är hundratals privatpersoner fortfarande bundna till sina avtal, där vissa dessutom betalat hundratusentals kronor i förskott.

Regleringen kring nyproducerade bostadsrätter och användningen av förhandsavtal respektive upplåtelseavtal är inte särskilt utförlig och lämnar litet till skydd för förvärvarna i ovan nämnda situationer. Det är därmed av intresse att närmare undersöka vilka möjligheter som finns för att kunna frånträda ett ingått avtal om köp av bostadsrätt till följd av exempelvis förseningar av tillträdet till bostadsrätten eller andra omständigheter som kan motivera att avtalet inte längre bör vara bindande för parterna. Redan här bör framhållas att ett frånträde måhända inte är den bästa lösningen på problemet ur ett samhällsligt perspektiv.

⁴ Herold, *Han drar Serneke inför rätta efter Karlatornets förseningar*, Dagens Nyheter, 17 oktober 2019.

Givetvis torde den bästa lösningen för samtliga inblandade parter vara att omfattas av ett regelverk som är så pass tillfredsställande att frågan om frånträde överhuvudtaget inte aktualiseras. Med hänsyn till den rådande situationen på marknaden är det dock nödvändigt att möjligheterna till frånträde av avtalen och därtill tillhörande frågeställningar utreds närmare.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att utröna vilka möjligheter som finns för att kunna frånträda ett ingått avtal om köp av nyproducerad bostadsrätt på grund av att tillträdet försenats. BRL erbjuder möjligheter för hävning av förhandsavtal genom 5 kap. 8 § under vissa särskilt angivna förutsättningar, bland annat i de fall där den i förhandsavtalet angivna tidpunkten för upplåtelse, och följaktligen tillträde, blir försenat. Till följd av att lagstiftningen kring hävning av förhandsavtal är relativt öppet utformat har praxis gällande förhandsavtal gått åt olika håll. Framförallt har utgången blivit olika beträffande tidpunkten för upplåtelse och vad som utgör en försening. HD har nyligen meddelat prövningstillstånd i ett mål gällande just frågan om ett förhandavtals giltighet vid en försening i förhållande till den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.⁵ Det föreligger därmed en risk att HD väljer att strama åt kraven för förhandsavtalen och möjliggöra för förhandstecknare att kunna häva förhandsavtal vid en mindre försening än vad viss praxis medgett i dagsläget. Till följd av detta har ett allt vanligare förfarandesätt i branschen blivit att förvärvare uppmanas ingå ett tidigt upplåtelseavtal, varigenom tillträdet förskjuts ytterligare. På så sätt försätts förhandsavtalets hävningsregler ur spel och istället gäller regelverket i BRL avseende upplåtelseavtal vid en eventuell försening. En del av problematiken är att det är oklart om branschens agerande faktiskt kan anses strida mot BRL:s regelverk. Det kan mycket väl vara så att brister i regelverket möjliggör att ett

⁵ Högsta domstolens mål T 5018-20.

sådant agerande trots allt är i linje med gällande rätt, vilket i sig skulle vara ytterst bekymmersamt.

BRL:s bestämmelser om upplåtelseavtal är inte särskilt omfattande, framförallt inte beträffande frågan om frånträde. I den mån BRL inte reglerar ett visst förhållande gällande upplåtelseavtal torde allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer fungera som utfyllnad för att ge klarhet i hur den angivna situationen kan lösas. Jag kommer därför undersöka vilka möjligheter som kan finnas för *förvärvare* att ta sig ur ett upplåtelseavtal utifrån dels bostadsrättsliga regler, dels allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer. Olika intressen hänförliga till bostadsrättsföreningens sida kommer även att tas upp för att nyansera diskussionen kring bland annat huruvida ett frånträdande av upplåtelseavtalet kan anses motiverat. Eftersom avtalet trots allt består av två parter är det angeläget att lyfta båda parternas intressen och inte enbart undersöka frågeställningen utifrån förvärvarens perspektiv. Därutöver kommer jag presentera vilka rättsföljder ett frånträdande kan aktualisera. Uppsatsen syftar främst till att fastställa gällande rätt och i samband med det undersöka om den gällande rätten är tillfredsställande eller om den bör förändras i någon mån. Vidare kommer jag att diskutera lämpliga förändringar och lösningar som, i förekommande fall, kan göra den gällande rätten mer tillfredsställande.

Med beaktande av ovannämnda syfte ämnar uppsatsen besvara följande frågeställningar:

- Vilka möjligheter finns för en förvärvare av nyproducerad bostadsrätt att frånträda ett ingått upplåtelseavtal utifrån bostadsrättsliga regler respektive allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer?
- Vilka rättsföljder kan ett sådant frånträdande medföra?
- Vilka olika intressen har avtalsparterna i fråga om ett frånträdande och hur kan dessa intressen bättre tillgodoses dels vid en tillämpning av gällande rätt, dels genom motiverade förändringar i lagstiftningen?

1.3 Forskningsläge

Frågor gällande upplåtelseavtal och förseningar i tillträdet är ett relativt outforskat område. Generellt kan sägas att bostadsrättsliga frågor beträffande nyproduktion som sådana inte tycks få särskilt mycket uppmärksamhet på forskningsområdet. De frågor som framförallt kommit till en domstols prövning och diskuterats mer ingående i doktrin handlar till största delen om förhandsavtal. Frågeställningar som uppkommer kring förseningar i tillträdet till bostadsrätten i förhållande till ett ingått förhandsavtal har genererat ett flertal tingsrätts- och hovrättsdomar under de senaste åren.⁶ Praxis gällande liknande frågor beträffande upplåtelseavtal är däremot mycket mer sparsam – om inte närmast obefintlig. En anledning till detta torde vara det faktum att problematiken kring att förvärvare ingår tidiga upplåtelseavtal är en ny företeelse i branschen. Tidigare var det vanliga tillvägagångssättet att upplåtelseavtalet ingicks nära inpå inflyttningen, varför förvärvare vanligtvis endast var bundna av förhandsavtalet när en försening i tillträdet uppenbarades. I takt med att fler aktörer på bostadsmarknaden använder sig av metoden att ingå tidiga upplåtelseavtal för att binda förvärvarna på ett tidigt skede och samtidigt undgå BRL:s hävningsregler för förhandsavtal torde också forskningen i större utsträckning inrikta sig mer på den här typen av frågor.

1.4 Metod och material

Då uppsatsen främst syftar till att undersöka möjligheterna till frånträde av ett upplåtelseavtal enligt gällande rätt har jag valt att tillämpa den rättsdogmatiska metoden. Eftersom jag därutöver har för avsikt att utreda huruvida den gällande rätten är tillfredsställande eller om den bör förändras i något avseende, kommer jag att använda ett kritiskt rättsdogmatiskt perspektiv. Det material jag har använt

⁶ Se exempelvis Svea hovrätts mål T 3023-18, Stockholms tingsrätts mål T 1646-18 och Stockholms tingsrätts mål T 12886-18.

mig av är lagstiftning, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Att ingående beskriva den rättsdogmatiska metoden på ett teoretiskt plan är inte helt enkelt och beskrivningen kan göra att metoden framstår som oklar, vag och ibland till och med motsägelsefull.⁷ Mot den bakgrunden, samt av utrymmesskäl, kommer jag därför enbart att presentera en generell beskrivning av metoden i syfte att ge en övergripande förståelse för vad metoden innebär och varför den är relevant för uppsatsen.

Den rättsdogmatiska metoden handlar om att analysera de olika rättskällorna på ett sätt som medför att slutresultatet får antas utgöra innehållet i gällande rätt.⁸ Med andra ord, hur en viss rättsregel ska uppfattas i ett särskilt konkret sammanhang. Traditionellt tar den rättsdogmatiska metoden utgångspunkt i rättskällor såsom lagstiftning, rättspraxis, förarbeten och rättsdogmatisk litteratur.⁹ I analysen ingår att väga de olika rättskällorna mot varandra, exempelvis genom att ta ställning till hur ett förarbetsuttalande ska tolkas i förhållande till andra mer ändamålsinriktade argument i litteraturen gällande tolkningen av en viss rättsregel.¹⁰ Rättsdogmatikens huvuduppgift har ibland framställts vara en rekonstruktion av rättssystemet, vilket är helt avgörande för den samhälleliga konfliktlösningsform som juridiken trots allt erbjuder.¹¹ Viktigt att notera är att rättsdogmatikens verklighet är själva rättssystemet såsom ett normativt system.¹² Frågor gällande vad det systemet resulterar i beträffande mänskligt handlande när systemets regler tillämpas av enskilda och myndigheter studeras istället främst inom rättssociologin.¹³ Tillämpningen av reglerna i praktiken är dock inte rättsdogmatiskt ointressant och måste beaktas till viss del – rättsdogmatiken blir ju närmast meningslös om den inte beaktar vad som faktiskt

⁷ Kleineman s 21.

⁸ A a s 26.

⁹ Jareborg s 8.

¹⁰ Kleineman s 29.

¹¹ A a s 27.

¹² Jareborg s 9.

¹³ A a s 9.

sker i omvärlden.¹⁴ Poängen är alltså att den verklighet som rekonstrueras i och med rättsdogmatiken är det normativa systemet som sådant, inte vad systemet resulterar i vid en praktisk tillämpning i samhället.

Genom att anlägga ett kritiskt rättsdogmatiskt perspektiv går analysen vidare från att enbart beskriva gällande rätt till att därutöver kritisera vad som framkommit.¹⁵ Utifrån de slutsatser som dragits beträffande innehållet i gällande rätt görs då ett försök att med fristående ändamålsargument påvisa att rättsläget i någon mån är otillfredsställande och behöver förändras.¹⁶ I det sammanhanget kan framhållas den skillnad som traditionellt gjorts mellan begreppen de lege lata-perspektiv och de lege ferenda-perspektiv. Det förstnämnda syftar till att beskriva rättsläget som det är, medan de lege ferenda-perspektivet avser att föreslå lösningar på problem som i dagsläget framstår som olösta.¹⁷ I denna uppsats kommer jag således inledningsvis använda mig av ett de lege lata-perspektiv för att fastställa gällande rätt. Därefter kommer jag att anlägga ett mer kritiskt rättsdogmatiskt perspektiv för att se över om rättsläget bör förändras i någon mån. Om svaret blir jakande ämnar jag tillämpa ett de lege ferenda-perspektiv i syfte att ge förslag på lämpliga förändringar och lösningar för att göra den gällande rätten mer tillfredsställande.

1.5 Avgränsningar

I denna uppsats kommer jag endast undersöka möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal till följd av att tillträdet försenats. Andra ändringar i avtalen som kan tänkas föranleda ett frånträdande, såsom höjningar i avgiften eller andra ensidiga ändringar från bostadsrättsföreningens sida, kommer därmed inte att diskuteras. Vidare kommer jag endast att behandla upplåtelse av bostadsrätt vid

¹⁴ Jareborg s 9.

¹⁵ Kleineman s 36.

¹⁶ A a s 36.

¹⁷ A a s 36.

nyproduktion och således inte beröra upplåtelse vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, upplåtelse av råvind eller dylikt. Bostadsrätt kan även upplåtas för näringsverksamhet eller fritidsbostad. Jag kommer i denna uppsats enbart fokusera på när bostadsrätt upplåts för bostadsändamål, alltså en lägenhet som är avsedd att helt eller inte till oväsentlig del användas som bostad.¹⁸ Därutöver kommer jag endast behandla förutsättningarna för när ett frånträdande kan bli aktuellt och potentiella följder därav. Eventuella formkrav eller övriga förutsättningar kring en ogiltighets- respektive hävningsförklaring eller dylikt kommer inte att diskuteras.

Den allmänna avtals- och kontraktsrätten är tämligen omfattande och innehåller en mängd olika verktyg för att angripa ett oönskat eller felaktigt avtal. I denna uppsats har jag valt att avgränsa utredningen till att enbart undersöka vissa av dessa verktyg och deras tillämplighet i fråga om frånträde vid försenat tillträde. De potentiella frånträdegrunder från den allmänna avtals- och kontraktsrätten som kommer att behandlas är således allmänna principer om hävning till följd av avtalsbrott, ogiltighet vid svikligt förledande enligt 30 § avtalslagen och ogiltighet vid förhållande som strider mot tro och heder enligt 33 § avtalslagen.

1.6 Disposition

Uppsatsen är disponerad på så sätt att läsaren inledningsvis i *kapitel två* introduceras till en allmän redogörelse för regelverket kring bostadsrättsföreningar och processen vid nyproduktion. Kapitlet syftar till att ge läsaren den övergripande kunskap kring ämnet som krävs för att ta sig vidare i framställningen. I *kapitel tre* ges en närmare introduktion till upplåtelseavtalet som sådant och den problematik kring detta som utgör grunden för uppsatsens frågeställningar. *Kapitel fyra* behandlar frågan om vad allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer är samt hur dessa kan tillämpas i den bostadsrättsliga miljön. I *kapitel fem* presenteras kärnan i uppsatsen, nämligen en redogörelse för

¹⁸ För definitionen se 1 kap. 6 § BRL.

de möjligheter som finns att frånträda ett upplåtelseavtal med stöd i den bostadsrättsliga regleringen respektive allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer. Potentiella rättsföljder av ett sådant frånträdande behandlas i *kapitel sex*. I *kapitel sju* diskuteras vilka olika intressen som finns kopplade till möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal och hur eventuella intresseavvägningar bör gå till. Vidare presenteras förslag på åtgärder gällande den bostadsrättsliga regleringen som bättre kan bidra till att båda parternas intressen tillgodoses på ett tillfredsställande sätt. Slutligen ges några avslutande reflektioner i *kapitel åtta*, som ämnar ge en återblick av vad som framkommit i uppsatsen och lyfta fram de viktigaste aspekterna för läsaren att ta med sig.

2 Allmänt om bostadsrättsföreningar och processen vid nyproduktion

2.1 Introduktion

Detta kapitel syftar till att ge en allmän överblick över systemet med bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Vidare kommer kapitlet att gå in närmare på hur processen vid nyproduktion går till, vilka krav som ställs för att bilda en bostadsrättsförening och hur det vanligen ser ut i praktiken.

2.2 Bostadsrättsföreningar och bostadsrätten som koncept

2.2.1 Bostadsrättsföreningen

De allra första formerna av bostadsrättsföreningar bildades troligtvis på 1870-talet till följd av den rådande bostadsnöden, men dessa kan emellertid inte sägas helt motsvara de bostadsrättsföreningar vi har idag.¹⁹ Runt sekelskiftet togs frågan om bostadssektorn upp på allvar och bildade en omfattande debatt.²⁰ Debatten tog avstamp i bland annat den stora emigrationen från Sverige, som framförallt skett på grund av de dåliga boendeförhållandena och dåliga fördelningen av bruksmark.²¹ Även inflyttningen från landsbygden in till städerna i slutet av 1800-talet orsakade stora bostadsproblem då många människor i städerna tvingades bo väldigt trångt och dyrt.²² Till följd av detta började det diskuteras kring hur det skulle kunna skapas en form av kooperation eller samägande på bostadsmarknaden, där förebilden var bland annat de demokratiskt styrda folkrörelserna och olika former av konsumentkooperativ.²³ Den kooperationsform som diskussionerna utmynnade i var således dagens bostadsrättsföreningar. Det var dock inte förrän efter första världskriget som

¹⁹ Prop. 1971:12 s 31.

²⁰ SOU 2017:31 s 83.

²¹ A bet s 83.

²² A bet s 83.

²³ A bet s 84.

bostadsrättsföreningar började bildas i någon beaktansvärd omfattning.²⁴ Sedan dess har bostadsrättsföreningarna ständigt ökat och under de senaste tre åren har över 1 800 bostadsrättsföreningar bildats genom bland annat nyproduktion.²⁵ Enbart under det senaste året har det i genomsnitt registrerats 50 nybildade bostadsrättsföreningar varje månad.²⁶

Inledningsvis var inte förhållandet kring bostadsrättsföreningar rättsligt reglerat. I takt med att bostadsrättsföreningar blev en allt mer uppskattad boendeform ökade också behovet av att reglera bostadsrättsföreningsrörelsen och därtill tillhörande rättsförhållanden i lag.²⁷ De lagstiftningsåtgärder som vidtogs resulterade framförallt i 1930-års bostadsrättslag.²⁸ Bostadsrättslagen har därefter undergått omarbetningar, bland annat genom 1971 års bostadsrättslag.²⁹ Den nuvarande regleringen kring bostadsrättsföreningar återfinns huvudsakligen i BRL och LEF. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars särskilda syfte är att i föreningens hus upplåta lägenheter med *bostadsrätt*, 1 kap. 1 § BRL. Det är endast bostadsrättsföreningar som har rätt att upplåta lägenheter med just bostadsrätt, 1 kap. 4 § BRL. Liksom andra ekonomiska föreningar karaktäriseras en bostadsrättsförening av det kooperativa inslaget, vilket innebär att föreningens medlemmar är engagerade i dess ekonomiska verksamhet och verksamheten som sådan bedrivs med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.³⁰ Utöver lagen regleras bostadsrättsföreningen av föreningens egna stadgar. Att anta stadgar är, enligt 1 kap. 2 § BRL, ett krav för att en bostadsrättsförening överhuvudtaget ska kunna bildas. Stadgarna är bindande för bostadsrättsföreningens samtliga organ och dess verksamhet.

²⁴ Nilsson Hjorth & Ugglar s 16.

²⁵ Hittabrf.se.

²⁶ Hittabrf.se.

²⁷ SOU 1928:16 s 7.

²⁸ Lag (1930:115) om bostadsrättsföreningar.

²⁹ Bostadsrättslag (1971:479).

³⁰ Jfr. 1 kap. 4 § LEF.

Bostadsrättsföreningens organisation är uppbyggd på ett hierarkiskt vis, där föreningsstämman är det högst beslutande organet och består av föreningens medlemmar. Genom föreningsstämman kan medlemmarna medverka i föreningens angelägenheter och utnyttja sin rösträtt för att fatta beslut i frågor som rör bostadsrättsföreningen och dess verksamhet. Medlemmarna kan bland annat lämna in motioner med förslag på ärendet de vill ska behandlas på föreningsstämman. Ansvaret för den löpande verksamheten ligger däremot hos föreningens styrelse. Styrelsen utses normalt av föreningsstämman och lyder under stämman. Styrelsen har därmed en skyldighet att verkställa de beslut som stämman fattar, under förutsättning att beslutet i fråga inte strider mot lag eller föreningens egna stadgar. Utöver att verkställa stämmans beslut har styrelsen en relativt omfattande rätt att själv fatta beslut som rör den löpande förvaltningen, alla beslut rörande föreningen behöver således inte först behandlas på en stämma. Det är vidare styrelsen som har rätt att företräda bostadsrättsföreningen gentemot tredje man, exempelvis genom att ingå avtal eller företa andra rättshandlingar.³¹

2.2.2 Bostadsrätt – äganderätt eller nyttjanderätt?

Bostadsrätten som boendeform är, som framgått ovan, relativt vanlig i Sverige och framförallt i större städer. En vanlig missuppfattning är att den som innehar en bostadsrätt *äger* sin lägenhet. En bostadsrätt är i själva verket en form av nyttjanderätt som brukar beskrivas som ett indirekt ägande.³² I BRL:s första kapitel anges att bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlemmen har till följd av upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt. Upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt ska vidare ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Det kan alltså förklaras på så sätt att den som köper en lägenhet med bostadsrätt i själva verket köper en andel i föreningen och genom detta erhåller en rätt att nyttja lägenheten i fråga.³³ När en lägenhet upplåts med bostadsrätt för första

³¹ Victorin & Flodin s 72 f.

³² A a s 25.

³³ Det är dock inte fråga om ett andelsägande direkt i själva byggnaden, utan endast en andel i föreningen i egenskap av medlem.

gången betalar förvärvaren en avgift i form av en insats, vilket fungerar som köpeskilling för bostadsrätten. Till skillnad från vanliga ekonomiska föreningar är insatsen inte någonting som medlemmen får tillbaka vid ett framtida utträde ur föreningen, utan medlemmen får tillbaka sina pengar genom att sälja bostadsrätten vidare till en ny förvärvare.³⁴

Bostadsrätten särskiljer sig således från andra nyttjanderätter, såsom hyra och arrende, genom att nyttjanderätten är obegränsad i tiden och medför vissa demokratiska och ekonomiska rättigheter för innehavaren som annars saknas hos hyresgäster och arrendatorer. Det ska dock framhållas att det faktum att nyttjanderätten är obegränsad i tiden inte innebär att en bostadsrättshavare aldrig kan förlora nyttjanderätten på annat sätt än att själv sälja lägenheten vidare. Under liknande förutsättningar som gäller för hyresgäster kan nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt bli förverkad, vilket gör bostadsrättsföreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.³⁵ Bostadsrätten är vidare fritt överlåtbar, vilket innebär att innehavaren själv kan välja att överlåta sin bostadsrätt utan att behöva inhämta samtycke från föreningen eller liknande.³⁶ Med beaktande av ovan kan en bostadsrätt sägas ligga mellan ett ägande av en fastighet och en traditionell hyresrätt.³⁷

³⁴ Lundén s 9.

³⁵ Förutsättningarna för förverkande av hyresrätt anges i 12 kap. 42 § JB och motsvarande för bostadsrätter återfinns i 7 kap 18 § BRL.

³⁶ Vid övergång av bostadsrätt krävs som huvudregel att föreningen godkänner förvärvaren som medlem (se 2 kap. bostadsrättslagen). Om bostadsrättshavaren säljer sin bostadsrätt till en person som inte blir godkänd som medlem i föreningen ska köpet gå åter. Medlemskapsprövningen ska dock ske på objektiva godtagbara grunder och föreningen kan inte på något sätt hindra att bostadsrättshavaren väljer att överlåta sin bostadsrätt, varför det ändå går att tala om en fri överlåtbarhet.

³⁷ Jrf Björkdahl, *Hyra arrende och bostadsrätt*, s 261.

2.3 Förfarandet vid nyproduktion

2.3.1 Bildandet av en bostadsrättsförening

Det vanligaste tillvägagångssättet för att bilda en bostadsrättsförening i samband med nyproduktion är genom att skapa så kallade byggmästarbildade bostadsrättsföreningar. Förfarandet går ut på att ett bolag, ofta benämnt *det byggande bolaget*, anskaffar den fastighet på vilken bostadsrättsföreningen planeras att byggas.³⁸ Relativt ofta utgörs det byggande bolaget av någon av de etablerade riksorganisationerna som HSB, SBC eller Riksbyggen, alternativt ett byggföretag såsom NCC, Skanska eller JM, men naturligtvis finns en mängd andra aktörer på marknaden också.³⁹ ⁴⁰ Det byggande bolaget bildar därefter en bostadsrättsförening enligt bestämmelserna i LEF och BRL. Enligt 2 kap. 1 § LEF bildas föreningen genom att minst tre fysiska eller juridiska personer blir medlemmar i föreningen, antar stadgar för föreningen samt väljer styrelse och revisorer. Det hålls därmed först en konstituerande föreningsstämma där det dels beslutas att bostadsrättsföreningen bildas, dels fattas beslut om att anta stadgar, styrelsen och revisorer.⁴¹ Föreningen behöver sedermera enligt 2 kap. 2 § LEF registreras hos Bolagsverket inom sex månader från själva bildandet. Det är först i och med registreringen som bostadsrättsföreningen blir en juridisk person som kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter samt föra talan inför domstol och andra myndigheter, 2 kap. 4 § LEF.

Vad gäller kravet på att bostadsrättsföreningen ska ha minst tre medlemmar samt en styrelse ordnas detta i praktiken genom att representanter från det byggande bolaget blir medlemmar och tillsätts i styrelsen.⁴² Det är nämligen inte en förutsättning att de inledande medlemmarna senare även förvärvar en

³⁸ Julius s 10.

³⁹ Victorin & Flodin s 57.

⁴⁰ Här bör påminnas om att regelverket är otydligt, vilket medför att det råder oklarhet kring huruvida de byggande bolagens agerande strider mot gällande rätt. Det är därför viktigt att ha i åtanke att det faktum att de byggande bolagens agerande orsakar problem för enskilda förvärvare inte automatiskt innebär att de byggande bolagen agerar lagstridigt eller på annat sätt förkastligt.

⁴¹ Hultgård s 82.

⁴² Julius s. 10.

bostadsrätt och bosätter sig i bostadsrättsföreningen. Styrelsen brukar kallas för *den byggande styrelsen*. Genom att lagen är uppbyggd på det sättet möjliggörs för bostadsrättsföreningen att ha kvar anknytningen till det byggande bolaget och det byggande bolaget kan behålla kontrollen över bostadsrättsföreningen även efter den har blivit en egen juridisk person till följd av registreringen.⁴³ När bostadsrättsföreningen är bildad säljs fastigheten från det byggande bolaget till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen ansöker därefter om bygglov och diverse lån som krävs för att finansiera projektet, vanligtvis handlar det om kortfristiga lån i form av byggnadskreditiv eller bygglån.⁴⁴ Därefter ingår bostadsrättsföreningen ett entreprenadavtal med det byggande bolaget om att uppföra byggnaderna på fastigheten som ska bli föreningens hus.⁴⁵ Andra alternativ som används är att entreprenaden istället läggs ut på ett annat bolag som ingår i samma koncern som det byggande bolaget eller på ett helt fristående bolag där det byggande bolaget i sådana fall vanligtvis själv förvärvar samtliga bostadsrätter när bygget är färdigställt.⁴⁶

2.3.2 Förhandsavtal

Som nämndes i avsnitt 1.1 kan en första förvärvare av en bostadsrätt ingå ett så kallat förhandsavtal avseende köpet av den aktuella bostadsrätten. Ett förhandsavtal definieras i 5 kap. 1 § BRL som ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Vidare framgår att förhandsavtalet innebär dels att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat förhandsavtalet, dels att förhandstecknaren själv är skyldig att förvärva bostadsrätten. Ett förhandsavtal ger således möjlighet att binda en potentiell förvärvare till bostadsrättsföreningen på ett tidigt skede i processen, ofta redan

⁴³ Julius s. 10.

⁴⁴ Hultgård s 82.

⁴⁵ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s. 81.

⁴⁶ A a s. 81.

under projektstadiet. Eftersom ett förhandsavtal enligt 5 kap. 3 och 5 §§ BRL får kombineras med en förskottsbetalning av en del av insatsen för bostadsrätten kan förhandavtalen vidare bidra till finansieringen av bygget, exempelvis kostnaderna för markförvärvet eller kostnaderna för att uppföra själva byggnationen.⁴⁷

Förhandsavtalet ska enligt 5 kap. 3 § BRL upprättas skriftligen och innehålla uppgifter om parternas namn, lägenheten som avses bli upplåten med bostadsrätt, den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten samt det belopp som lämnas i förskott om sådant är aktuellt. Ett förhandsavtal som brister i fråga om ovan nämnda formkrav är ogiltigt enligt 5 kap. 4 § BRL. I princip det enda underlaget som krävs från bostadsrättsföreningens sida vid ingåendet av förhandsavtalen är en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med intyg av två oberoende intygsgivare och ska hållas tillgänglig av styrelsen för den som önskar ingå förhandsavtal innan avtalet ingås.⁴⁸ Med tanke på att förhandsavtal ofta ingås så pass tidigt i byggnadsprocessen ter det sig naturligt att uppgifterna i kalkylen endast är preliminära och följaktligen kan komma att ändras under projektets gång. Fråga kan därmed ställas beträffande vilka förutsättningar som behöver aktualiseras för att ett förhandsavtal ska kunna frånträdas av förhandstecknaren.⁴⁹

I 5 kap. 8 § BRL uppställs tre situationer som kan ge förhandstecknaren rätt att efter uppsägning genast frånträda avtalet. För det första kan avtalet frånträdas om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen. Situationen tar sikte på när inflyttning till lägenheterna sker utan att parterna ingått ett upplåtelseavtal varigenom förhandstecknaren blir medlem i föreningen och bostadsrätten skapas. Vidare kan avtalet frånträdas om upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den angivna beräknade tidpunkten för upplåtelsen till följd av försummelse från föreningens sida. Här handlar det inte om när inflyttning

⁴⁷ Julius s. 11.

⁴⁸ Se 5 kap. 3 § och 3 kap. 3 § BRL.

⁴⁹ Det faktum att förhandsavtal ingås på ett tidigt skede i byggnadsprocessen utgör givetvis också ett riskmoment för förvärvaren.

faktiskt sker, utan fokus ligger på den beräknade tidpunkten för upplåtelse som föreningen angett i samband med förhandsavtalets ingående. Skillnaden är alltså att den förstnämnda situationen inte kräver en försening i själva tillträdet för att aktualiseras, utan problemet ligger i att ett upplåtelseavtal aldrig ingåtts. Situation två däremot handlar om att det skett en försening i fråga om upplåtelsen, vilket inte sällan också innebär en försening i det förväntade tillträdet till lägenheten. Slutligen kan en förhandstecknare ha rätt att frånträda avtalet om de avgifter som hänför sig till bostadsrätten är väsentligt högre än det som angavs i förhandsavtalet, under förutsättning att förhandstecknaren säger upp avtalet inom en tidsfrist på tre månader från dess att hen fick kännedom om den högre avgiften.

2.4 Reflektioner för den fortsatta framställningen

Upplägget vid nyproduktion medför att det byggande bolaget behåller ett enormt inflytande över hela byggnationsprocessen. Genom att det byggande bolaget har representanter i styrelsen, som dessutom utgör samtliga medlemmar i föreningen vid den tidpunkten, är det i praktiken det byggande bolaget som styr bostadsrättsföreningen. Det finns alltså inga utomstående parter som är med i processen och kan påverka beslut eller dylikt. Den här konstruktionen innebär ett riskmoment i sig, då i princip all makt ligger hos den byggande styrelsen under hela byggnationsprocessen fram till färdigställandet och med makt kommer också risken för maktmissbruk. Den byggande styrelsen ges därmed ett brett handlingsutrymme med allt vad det innebär, vilket kommer att utvecklas närmare i avsnitt 4.2.

3 Upplåtelseavtalet

3.1 Introduktion

Upplåtelsen av bostadsrätter är en komplex företeelse som vilar på en rad olika förutsättningar. Bland annat behöver bostadsrättsföreningen upprätta en ekonomisk plan med särskilda intygsgivare samt i vissa fall erhålla tillstånd från Bolagsverket. Dessa förutsättningar behöver givetvis vara uppfyllda för att ett upplåtelseavtal ska bli aktuellt, men då uppsatsens problematik hänför sig till upplåtelseavtalet som sådant kommer övriga förutsättningar för upplåtelse inte att diskuteras mer än översiktligt. Följande kapitel syftar således till att ge en övergripande bild av vad ett upplåtelseavtal är, vad det fyller för funktion och vad det innebär för en förvärvare att ingå ett sådant avtal. Vidare lyfter kapitlet den problematik kring upplåtelseavtalet som utgör grunden för denna uppsats.

3.2 Förutsättningar för upplåtelseavtalets ingående enligt gällande rätt

3.2.1 Avtalets funktion och innehåll

Upplåtelsen är som bekant den rättshandling varigenom bostadsrätten skapas och övergår till förvärvaren, som därmed blir bostadsrättshavare. Det är viktigt att skilja på *upplåtelse* och *överlåtelse* av bostadsrätt. Upplåtelsen avser situationen när bostadsrätten övergår från bostadsrättsföreningen till en förvärvare för allra första gången, medan termen överlåtelse används exempelvis när bostadsrättshavaren därefter säljer bostadsrätten vidare eller på annat sätt överlåter den till en ny förvärvare.⁵⁰ En upplåtelse av bostadsrätt ska enligt 4 kap. 5 § BRL ske skriftligen, varför det sker genom ett så kallat upplåtelseavtal.⁵¹

⁵⁰ Victorin & Flodin s. 102.

⁵¹ Upplåtelse av bostadsrätt har inte alltid skett genom ett avtal mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen. Innan tillkomsten av 1930 års bostadsrättslag kunde bostadsupplåtelsen gå till på olika sätt i olika bostadsrättsföreningar. I vissa föreningar skedde upplåtelsen genom hyresavtal, medan i andra föreningar tillerkändes medlemmarna en ständig besittningsrätt till en viss lägenhet i föreningens stadgar. För de bostadsrättsföreningar som använde sig av hyresavtal kunde hyreslagens föreskrifter tillämpas på rättsförhållandet, men för de föreningar som upplät en

Upplåtelsen får vidare endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen, 1 kap. 3 § BRL. Innan upplåtelsen behöver därför förvärvaren först godtas som medlem i bostadsrättsföreningen i enlighet med de krav som uppställts i BRL respektive föreningens stadgar.⁵² När det gäller nyproduktioner där förhandsavtal använts behöver medlemskapsprövningen ske redan i samband med att förhandsavtalet ingås. Detta följer av 2 kap. 9 § BRL som föreskriver att när en bostadsrättsförening ska upplåta en lägenhet med bostadsrätt till någon som tecknat förhandsavtal är föreningen skyldig att bevilja medlemskapet. Det är därför lämpligt att bostadsrättsföreningen tar ställning till frågan om medlemskap inför att förhandsavtalet tecknas, eftersom det inte går att neka medlemskapet i ett senare skede vid upplåtelsen. När upplåtelsen sedermera sker ska förvärvaren betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats, vilket brukar beskrivas som det belopp förvärvaren *köper* sin bostadsrätt för. Bostadsrättsföreningen kan även ta ut en viss upplåtelseavgift om detta har angivits i föreningens stadgar.⁵³

Utöver kravet på skriftlighet uppställs vissa andra formkrav för upplåtelseavtalet i 4 kap. 5 § BRL. De uppgifter som enligt bestämmelsen måste finnas med är parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, beloppen för den aktuella insatsen och årsavgiften samt upplåtelseavgift om sådan förekommer. Underförstått är även att det tydligt måste framgå av avtalet att det rör sig om en upplåtelse av bostadsrätt.⁵⁴ Andra villkor som lämpligen bör tas med är när årsavgift och insats förfaller till betalning, bostadsrättsföreningens

ständig besittningsrätt saknades relevanta lagregler som reglerade rättsförhållandet. I 1930 års bostadsrättslag infördes därför en bestämmelse som uttryckligen stadgade att besittningsrätt endast fick upplåtas till medlem i föreningen som tecknat sig på en så kallad teckningslista. Det var först i 1971 års bostadsrättslag som konceptet att upplåta bostadsrätter genom avtal infördes. Se SOU 1928:16 s 7 f, prop. 1930:65 s 5 och prop. 1971:12 s 33.

⁵² 2 kap. BRL behandlar frågan om hur medlemskapsprövningen ska gå till. I 1 § stadgas att en bostadsrättsförening kan ange egna villkor för medlemskapet i föreningens stadgar, förutsatt att villkoren inte strider mot 2 §.

⁵³ Bestämmelser om insatsen och eventuella avgifter återfinns i 7 kap. 14 § BRL.

⁵⁴ Victorin & Flodin s. 103.

postgirokonto, eventuella regler om lägenhetens skick samt tiden för tillträde till lägenheten.⁵⁵ Nämnade villkor är dock endast *rekommenderade* att tas med i upplåtelseavtalet, men det strider inte mot formkravet att utelämna exempelvis den beräknade tidpunkten för tillträde.⁵⁶ Här kan noteras att så inte alltid varit fallet. I 1930 års bostadsrättslag uppläts bostadsrätterna genom att förvärvaren tecknade sig på en så kallad teckningslista.⁵⁷ Teckningslistan fungerade som en utfästelse från bostadsrättsföreningens sida att tillhandahålla förvärvaren den lägenhet för vilken hen tecknat sig och fyllde således samma funktion som dagens upplåtelseavtal.⁵⁸ Ett uttryckligt formkrav för teckningens giltighet var att tiden för tillträde av lägenheten angivits.⁵⁹ Förfarandet med teckningslistor togs bort genom lagändringen år 1971 och istället infördes krav på att upplåtelse av bostadsrätt skulle ske genom ett skriftligt avtal.⁶⁰ Tillträdesdatum som formkrav togs inte med i den nya lagändringen.

Därutöver finns ingen bestämmelse i BRL som närmare reglerar att tillträde till lägenheten ska ske inom *en viss tid* i förhållande till upplåtelseavtalets ingående. Detta innebär att upplåtelseavtalet kan ingås när som helst under byggnadsprocessen utan att tillträdet behöver anges i avtalet och utan att det finns en borte gräns för när tillträdet sedermera måste ske. De problem som detta medför kommer att diskuteras vidare i avsnitt 3.3.3.

3.2.2 Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste en ekonomisk plan upprättas, 3 kap. 1 § BRL. Den ekonomiska planen ska upprättas av bostadsrättsföreningens styrelse och sedermera registreras av Bolagsverket.

⁵⁵ Victorin & Flodin s. 103 f.

⁵⁶ En intressant aspekt är att det inte finns något uttryckligt krav på att båda parterna behöver skriva under upplåtelseavtalet för att det ska vara giltigt. Frågan om huruvida underskrift av parterna kan anses innefattas i formkravet i 4 kap. 5 § BRL har prövats i två hovrättsfall, där hovrätten kom fram till att så inte är fallet då formkravet måste tolkas restriktivt och att avtalet därmed är bindande trots att underskrifter saknas. Se vidare RH 2005:11 I och II.

⁵⁷ Prop. 1930:65 s 5.

⁵⁸ SOU 1928:16 s 26.

⁵⁹ Prop. 1930:65 s 5.

⁶⁰ Prop. 1971:12 s 33.

Planen ska vidare innehålla de upplysningar som är av betydelse för att bedöma föreningens verksamhet. Syftet med kravet på upprättande av en ekonomisk plan som förutsättning för att upplåtelse ska få ske är att tillgodose de boendes intresse av att kunna sätta tillit till att bostadsrättsföreningen står på en solid ekonomisk grund och förhindra ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar.⁶¹ Planen kunde därmed ge bostadsrättshavarna möjlighet att bilda sig en någorlunda klar uppfattning om vad den slutliga bostadsrätten i ett byggnadsprojekt kan komma att kosta med hänsyn till insats och årsavgift. Genom revideringen av BRL år 1971 ansågs dock den ekonomiska planen kunna formuleras på ett mer översiktligt sätt och det sakliga innehållet är numera främst riktat till intygsgivarna istället för bostadsrättshavarna.⁶²

Bolagsverket ska efter ansökan av bostadsrättsföreningens styrelse pröva huruvida den ekonomiska planen ska godkännas. Bolagsverkets prövning är dock endast en formell sådan. Med andra ord utreds om planen innehåller allt den ska enligt lag och hänsyn tas inte till huruvida de ekonomiska förutsättningarna och beräkningarna som presenteras är realistiska eller hållbara.⁶³ Den materiella prövningen ska istället göras av två oberoendeintygsgivare i enlighet med 3 kap. 2 § BRL.⁶⁴ Intygsgivarna ska pröva bland annat att uppgifterna i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att beräkningarna gjorda i planen är vederhäftiga och att planen som sådan framstår som hållbar. Prövningen ska utmynna i ett intyg som bifogas den ekonomiska planen. Den

⁶¹ Se SOU 1928:16 s. 8 och prop. 1930:65 s. 33 f.

⁶² Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s. 102.

⁶³ Victorin & Flodin s. 109.

⁶⁴ Det är bostadsrättsföreningens styrelse som utser intygsgivarna. Tidigare kunde åtminstone en av intygsgivarna vara anställd hos det byggande bolaget eller på annat sätt kopplad till bostadsrättsföreningen. Numera måste styrelse beakta att ingen av intygsgivarna får ha någon form av koppling till det byggnadsprojekt de ska utfärda intyget för. Reglerna om intygsgivarnas kompetens och behörighet återfinns i 9–11 §§ BRF.

ekonomiska planen utgör således enbart beräkningar som naturligtvis kan komma att förändras under byggnationens fortgång.

3.2.3 Tillstånd för upplåtelse

Ytterligare en förutsättning för att en bostadsrättsförening ska få upplåta lägenheter med bostadsrätt är att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats, antingen i den ekonomiska planen eller fastslagits på en föreningsstämma. Detta framgår av 4 kap. 2 § BRL. Den slutliga kostnaden kan dock som utgångspunkt inte redovisas förrän det gjorts en slutavräkning med samtliga entreprenörer som varit verksamma i byggprojektet, vilket resulterar i att föreningens hus i många fall riskerar att stå tomma efter att de färdigställts.⁶⁵ Mot denna bakgrund har det öppnats upp en möjlighet för bostadsrättsföreningar att upplåta bostadsrätter trots att den slutliga kostnaden inte är redovisad, under förutsättning att Bolagsverket lämnar tillstånd.

Enligt 4 kap. 2 § BRL ska bolagsverket lämna tillstånd om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket. Säkerheten ska täcka en eventuell återbetalning av insatsen samt, i förekommande fall, upplåtelseavgiften till bostadsrättshavarna om en sådan ersättningsskyldighet skulle uppkomma. Säkerheten ska således täcka det sammanlagda beloppet av samtliga insatser och upplåtelseavgifter för de upplåtelser som planeras att ske inom ramen för bostadsrättsföreningens tillstånd, vilket framgår närmare av 12 § BRF. Vidare ska säkerheten, enligt 14 § BRF, bestå av en bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godkännas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek. för., Riksbyggen ekonomisk förening samt GAR-BO Aktiebolag.

⁶⁵ Victorin & Flodin s 114.

3.3 Problematiken

3.3.1 *Avsaknad av lagregler och avvikelser från allmänna avtalsrättsliga principer om avtals ingående*

Upplåtelsen är en viktig transaktion både för förvärvaren och för bostadsrättsföreningen. Trots det finns egentligen inga regler som styr själva upplåtelsen ur en avtalsrättslig synpunkt. I det avseendet reglerar BRL i princip enbart vilka formkrav som finns för upplåtelseavtalet samt en tämligen oklar möjlighet att frånträda avtalet, där regelverket till följd av detta i vissa fall lämnar förvärvaren skyddslös.⁶⁶ Förvärvaren kan därför sägas vara underlägsen part i förhållande till bostadsrättsföreningen, framförallt med hänsyn till att föreningen har insyn i byggnationsprocessen och ensidigt kan ändra förutsättningarna för upplåtelseavtalet, såsom att ändra tillträdesdatumet.⁶⁷ Fråga kan dock ställas beträffande *varför* detta utgör ett problem. Bostadsrättsföreningen som associationsform syftar till att tillgodose medlemmarnas intressen och driva verksamheten på ett sätt som gynnar medlemmarna.⁶⁸ Det ska alltså som utgångspunkt inte finnas några intressemotsättningar mellan associationen som sådan och dess medlemmar. Utifrån den aspekten bör det inte vara ett problem att tydliga lagregler saknas och att förvärvaren är i en underlägsen ställning gentemot bostadsrättsföreningen – föreningen ju ska tillgodose förvärvarens intressen i egenskap av medlem. Som framgått av framställningen i avsnitt 2.3 och 2.4 är det dock den byggande styrelsen som ensamt driver bostadsrättsföreningen under byggnationsprocessen. Den associationsrättsliga strukturen med medlemsinflytande som bostadsrättsföreningar bygger på får därför inte genomslag i praktiken förrän efter färdigställandet när den byggande styrelsen

⁶⁶ Möjligheterna att frånträda upplåtelseavtalet med stöd av BRL diskuteras i avsnitt 5.2.

⁶⁷ Jfr Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s. 85.

⁶⁸ Se avsnitt 2.2.1.

lämnar över till de riktiga medlemmarna.⁶⁹ Förvärvaren försätts således i en underlägsen ställning gentemot föreningen och behöver förlita sig på regelverket i BRL som är utformat efter det associationsrättsliga perspektivet att medlemmarna själva styr föreningen utefter medlemmarnas intressen, trots att det i realiteten handlar om ett ojämlikt avtalsförhållande mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren.

I vanliga fall när det handlar om ett köp av bostadsrätt regleras situationen av KöpL. En upplåtelse är dessvärre inte ett *köp* av bostadsrätt i juridisk mening. Som framgått i avsnitt 3.2.1 måste en upplåtelse av bostadsrätt skiljas från begreppet överlåtelse på så sätt att upplåtelse enbart syftar till den rättshandling då bostadsrätten skapas och övergår till en förvärvare för allra första gången, varför det inte räknas som ett köp i egentlig mening. Följden härav blir att KöpL, som annars reglerar när en bostadsrätt överlåts genom försäljning från en bostadsrättshavare till en ny förvärvare, inte är direkt tillämplig på en upplåtelse av bostadsrätt. Vidare kan förvärvarens underlägsna ställning väcka frågor om skyddsbehovet och leda tanken till ett konsumentperspektiv. Enligt definitionerna i bland annat 1 § KköpL är en konsument en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet, vilket oftast är fallet när en privatperson söker köpa en bostadsrätt för eget boende. Vidare definieras en näringsidkare som en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål med samband till den egna näringsverksamheten, vilket stämmer väl överens med när en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt till privatpersoner eftersom föreningens verksamhet går ut på just detta.⁷⁰ I realiteten är det alltså en fysisk person som anskaffar någonting från en näringsidkare, vilket gör att upplåtelse av nyproducerad bostadsrätt på den grunden bör falla in under de konsumenträttsliga reglerna. Rent juridiskt handlar det dock inte om ett

⁶⁹ Jfr Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 98.

⁷⁰ Se även RiR 2020:3 s 12 där Riksrevisionen framhåller att den som köper en nyproducerad bostadsrätt i praktiken har en avtalsrelation med en näringsidkare och förvärvaren kan därmed sägas utgöra konsument.

konsumentförhållande utan situationen måste ses med associationsrättsliga glasögon, varför inte heller den konsumenträttsliga lagstiftningen är tillämplig.⁷¹

Ytterligare en problematisk aspekt avseende upplåtelseavtal är att det föreligger en viss avvikelse från allmänna grundprinciper om avtalsbundenhet. Avtal uppstår som huvudregel genom två med varandra överensstämmande viljeförklaringar, den så kallade anbud – accept modellen.⁷² Björkdahl menar på att företeelsen när bostadsrättsföreningen erbjuder en bostadsspekulant att binda sig till ett förvärv av bostadsrätt, antingen genom förhandsavtalet eller det senare upplåtelseavtalet, kan liknas vid ett anbud.⁷³ Bland annat de prisvillkor som anges i avtalet är, som framgått i avsnitt 3.2.2, endast en uppskattning av kostnaden och kan komma att ensidigt ändras av bostadsrättsföreningen under tidens gång. Enligt Björkdahl innebär detta att det kan betraktas som att avtalsinnehållet inte är fastställt på grund av bristerna i prisvillkoret.⁷⁴ Med hänsyn till den allmänna princip som gäller inom avtalsrätten innebärandes att en avtalspart inte ska ha fritt utrymme att ensidigt bestämma eller justera ett prisvillkor anför Björkdahl att bostadsrättslagens regelverk utgör en avvikelse då det öppnar upp för och tillåter en sådan prisjustering.⁷⁵ Problematiken kan främst sägas ligga i att denna brist i avtalsinnehåll huvudsakligen rör förvärvarens prestation enligt avtalet, dvs. betalning av insats och avgifter till bostadsrättsföreningen, samt att förvärvaren inte med hänvisning till denna brist

⁷¹ Med associationsrättsliga glasögon menas att förhållandet mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen regleras i det associationsrättsliga regelverket – här BRL och LEF. Parterna utgör alltså associationsrättsliga aktörer och kan inte ses som *konsument* respektive *näringsidkare*. Tillägas ska också att även om det hade kunnat ses som ett konsumentförhållande hade KköpL givetvis inte heller varit direkt tillämplig på den grunden att upplåtelsen inte utgör ett köp i juridisk mening.

⁷² Dotevall s 57.

⁷³ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 89.

⁷⁴ A a s 90.

⁷⁵ A a s 94.

kan åberopa avvikelserna som grund för att avtal inte föreligger.⁷⁶ En rätt som annars tillkommer förvärvaren enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

Detta medför att förvärvaren inte enbart saknar uttryckliga relevanta lagregler att tillgå, utan även att vissa allmänna avtalsrättsliga principer gällande avtals ingående som annars hade kunnat vara till hjälp har satts ur spel. Följaktligen kan det framstå som oklart vad som faktiskt gäller vid en försening i tillträdet till bostadsrätten, framförallt beträffande under vilka förutsättningar som förvärvaren eventuellt kan frånträda upplåtelseavtalet och vad grunden för ett sådant frånträdande är rent juridiskt.

3.3.2 Skyldigheten att ingå upplåtelseavtalet

Att bostadsrättsföreningar använder förhandsavtal som medel för att binda potentiella förvärvare till bostadsrätterna samt säkra finansiering av byggnadsprojektet torde i dagsläget höra till vanligheten när det gäller nyproduktioner. Som presenterats i avsnitt 2.3.2 medför förhandsavtalet en skyldighet dels för bostadsrättsföreningen att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till den aktuella förvärvaren, dels en skyldighet för förvärvaren att faktiskt ingå upplåtelseavtalet. Detta framgår av 5 kap. 1 § BRL, som ger uttryck för dessa skyldigheter, samt 4 kap. 6 § BRL där det stadgas att bostadsrättsföreningen inte får vägra upplåta den lägenhet som är avsedd för förvärvaren och inte heller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som inte skäligen bör godtas. Vad som kan utgöra villkor som *inte skäligen bör godtas* har inte specificerats närmare i förarbetena. Det som framgår är i princip endast att likabehandlingsprincipen måste iakttas, vilket får till följd att villkor inte får vara sådana som en medlem skäligen inte bör godta med hänsyn till villkor som gäller för övriga upplåtelser.⁷⁷

I praxis har det i två fall diskuterats att styrelsens bedömning av vad som är skäligen villkor ska tillmätas stor tyngd och att styrelsen ska ges ett relativt stort

⁷⁶ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 90.

⁷⁷ Prop. 1990/91:92 s. 178.

spelrum för dessa bedömningar.⁷⁸ Båda fallen gällde frågan om huruvida bostadsrättsföreningen hade erbjudit skäligen villkor, framförallt med hänsyn till beloppet för insatsen. I ena målet anförde hovrätten vidare att insatsen i det fallet endast bör ändras om föreningen på något sätt ställer upp godtyckliga villkor eller på ett uppenbart sätt missgynnar någon medlem.⁷⁹ Rättsfallen ger bilden av att så länge villkoren är enhetliga för samtliga upplåtelser och inte är tydligt godtyckliga föreligger en låg risk att de ska bedömas vara sådana villkor som inte skäligen bör godtas.

Skyldigheten för förvärvaren innebär alltså att denne måste ingå upplåtelseavtalet så länge inte bostadsrättsföreningen erbjuder villkor däri som inte skäligen bör godtas av förvärvaren. Att vägra teckna upplåtelseavtalet utgör således ett avtalsbrott i förhållande till förhandsavtalet, vilket kan föranleda ett skadeståndsansvar för förvärvaren gentemot bostadsrättsföreningen.⁸⁰ Det ter sig naturligt att förvärvare som tecknat förhandsavtal därmed kan känna sig tvingade att ingå upplåtelseavtalet även om de kanske inte är helt nöjda med dess innehåll beträffande exempelvis tillträdesdatumet.

Vad gäller just frågan om tillträde till lägenheten är inte ett försenat tillträde som sådant en grund för att frånträda förhandsavtalet enligt 5 kap. 8 § BRL.⁸¹ Den grund som kan bli aktuell i en sådan situation är om upplåtelsen inte sker inom skälig tid från den beräknade tidpunkt som angivits i förhandsavtalet. Eftersom tillträde inte kan ske förrän efter upplåtelsen innebär en försenad upplåtelse följaktligen även att tillträdet blir försenat från vad som inledningsvis kunde förutsättas. Om upplåtelse dock sker inom den angivna tidpunkten men tillträdet i upplåtelseavtalet anges till en senare tidpunkt, eller inte anges överhuvudtaget, går det inte att frånträda avtalet med stöd av 5 kap. 8 § BRL.

⁷⁸ Se Svea hovrätts mål ÖH 975-08 och mål ÖH 5163-06.

⁷⁹ Svea hovrätts mål ÖH 5163-06.

⁸⁰ Se t ex Stockholms tingsrätts mål T 12886-18.

⁸¹ Se avsnitt 2.3.2.

Bostadsrättsföreningen kan därmed undgå förvärvarens hävningsrätt genom att trots en förväntad försening i tillträdet låta förvärvaren ingå upplåtelseavtalet. Med hänsyn till vad som sagts ovan, särskilt beaktandes de begränsade möjligheterna att ta sig ur ett förhandsavtal, föreligger därmed en risk att förvärvare ingår upplåtelseavtal endast till följd av den skyldighet som föranleds av förhandsavtalet, vilket givetvis gör att frågan om huruvida upplåtelseavtalet i sin tur kan frånträdas blir ännu mer aktuell.

3.3.3 Tidsrymden mellan upplåtelsen och tillträdet som riskfaktor

Det finns inga lagregler som närmare reglerar att tillträde till lägenheten måste ske inom viss tid i förhållande till upplåtelseavtalet. Detta medför att upplåtelseavtalet kan ingås i princip när som helst under byggnadsprocessen, under förutsättning att ovan nämnda krav för upplåtelse är uppfyllda.⁸² I praktiken sker därför upplåtelsen ofta på ett tidigt stadie, visserligen när byggnationen har påbörjats men ofta långt innan den är färdig.⁸³ Ibland kan det till och med dröja flera år mellan ingåendet av upplåtelseavtalet och det faktiska tillträdet till lägenheten.⁸⁴ Anledningen till detta är att förvärvarna ska vara redo att flytta in på en gång när lägenheterna sedermera är färdigställda.⁸⁵ På så sätt riskerar bostadsrättsföreningen inte några onödiga ekonomiska förluster genom att lägenheterna skulle behöva stå tomma efter färdigställandet för att invänta att lägenheterna upplåts till respektive intresserad förvärvare.⁸⁶

Att uppföra ett, eller flera, flerbostadshus på bostadsrättsföreningens fastighet är ett stort, kostsamt och tidskrävande projekt. Det kan röra sig om flera hundratals lägenheter som ska byggas. Enligt en studie från Dagens Nyheter tar det i genomsnitt tio år att färdigställa ett flerbostadshus.⁸⁷ Denna tidsperiod inkluderar visserligen allt från det att beslut att bygga ett hus fattas, bygglov,

⁸² Förutsättningarna för upplåtelse diskuteras i avsnitt 3.2.

⁸³ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 84.

⁸⁴ A a s 84.

⁸⁵ Hultgård s 83.

⁸⁶ A a s 83.

⁸⁷ Örstadius, *Därför tar det tio år att bygga lägenheter*, Dagens Nyheter, 1 augusti 2016.

överklagandefrister och husets uppförande, men det visar tydligt att uppförandet av flerbostadshus inte är någonting som sker över en natt. Det ligger därmed i sakens natur att byggprojektet under tidens gång kan ta olika riktningar, samt att de faktiska kostnaderna för projektet uppstår successivt och kan vara svåra att fastställa i förväg.⁸⁸ Det föreligger därmed en risk att byggnadsprojektet tar längre tid än beräknat och att det slutliga tillträdet till lägenheterna följaktligen blir försenat i förhållande till vad som först sades.

3.3.4 Vikten av tidpunkten för tillträde och konsekvenserna av en försening

Det torde inte vara kontroversiellt att påstå att tidpunkten för tillträde till lägenheten är en avgörande aspekt för förvärvaren vid ett köp av bostadsrätt. Ofta går förvärvaren från ett tidigare boende till denna nya lägenhet och behöver därför planera in så att flytten däremellan löser sig tidsmässigt på ett sätt som inte lämnar förvärvaren bostadslös under en period. Har förvärvaren tidigare innehaft en hyresrätt behöver ju denna sägas upp med, i vanliga fall, tre månaders uppsägningstid innan hyresavtalet löper ut.⁸⁹ Det finns därmed ett intresse av att säga upp hyresrätten på så sätt att uppsägningstidens slut stämmer överens med tillträdesdatumet, så att förvärvaren inte behöver stå med dubbla kostnader för boenden. Även om förvärvarens tidigare boende varit en bostadsrätt eller ett hus finns ett behov av att planera in själva försäljningen och de nya köparnas tillträdesdatum så att det passar ihop med förvärvarens eget tillträde till den nya lägenheten. En försening i tillträdet till förvärvarens nya lägenhet kan därför medföra att förvärvaren ställs inför ett svårt beslut. Ett alternativ är att förvärvaren behöver begå kontraktsbrott gentemot de nya köparna genom att inte kunna lämna sin tidigare bostad som planerat, vilket kan innebära besvärliga rättsliga konsekvenser såsom skadestånd och stämning vid domstol. Det andra

⁸⁸ Jfr Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 84.

⁸⁹ Se 12 kap. JB.

alternativet är att förvärvaren låter de nya köparna flytta in i den sålda bostaden och själv står bostadslös fram till den nya lägenheten är färdigställd.

Det förväntade tillträdesdatumet kan även påverka andra åtgärder som förvärvaren kan tänkas vidta. I den försenade nybyggnationen i Göteborg som nämndes inledningsvis i denna uppsats hade en av förvärvarna exempelvis sålt sin bil inför att flytta till den nya lägenheten i stan samt renoverat sitt nuvarande hus för att sälja det, men i skrivande stund har det gått över två år sedan åtgärderna vidtogs och tillträdet är ännu inte aktuellt.⁹⁰ Exempelvis renoveringen av huset utgör därmed en kostnad som vederbörande inte kommer att få tillbaka. Eftersom det dröjt så länge med tillträdet till den nya lägenheten kommer den värdeökning som renoveringen medfört med stor sannolikhet inte vara lika påtaglig vid en framtida försäljning av huset.

Därutöver bör beaktas att de allra flesta som ingått upplåtelseavtalet har betalat ett förskott vid ingåendet av ett eventuellt förhandsavtal samt en del av, eller hela, insatsen för bostadsrätten vid själva upplåtelsen. Det är rimligt att anta att gemene förvärvare inte befinner sig i en ekonomisk situation som tillåter att behöva ligga ute med summor uppgående till miljonbelopp under flera års tid. En försening av tillträdet kan därför vara rent av förödande för förvärvarens privatekonomi.

⁹⁰ Cato, *Lägenhetsaffären blev "road to hell" – inflyttning i avstannat prestigebygge dröjer*, Dagens Nyheter, 20 augusti 2020.

4 Introduktion till allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer och deras tillämplighet i den bostadsrättsliga miljön

4.1 Introduktion

Syftet med kapitlet är att ge en introduktion till vad allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer är samt hur dessa kan tillämpas inom ramen för bostadsrättsliga frågor. Inledningsvis diskuteras den något komplicerade partskonstellation som råder i fråga om ingåendet av upplåtelseavtal vid nyproducerade bostadsrätter. Vidare utreds hur avtalsinnehållet i upplåtelseavtalet ska fastställas samt om tillträdesdatum kan anses utgöra avtalsinnehåll – en fråga av stor vikt för den fortsatta framställningen. Huruvida tillträdesdatum utgör avtalsinnehåll kan vid en första anblick verka okontroversiellt. I fastighetsbranschen tycks det dock råda oklarhet kring vad som faktiskt gäller och inte sällan argumenterar bostadsrättsföreningar vid en uppkommen tvist för att tillträdesdatumet inte utgör en del av upplåtelseavtalet.

4.2 Partskonstellationen

En utgångspunkt inom avtalsrätten när det gäller avtals ingående är att det rör sig om *två* parter som genom två med varandra överensstämmande viljeförklaringar kommer överens om ett visst förhållande – med andra ord ingår avtalet.⁹¹ Avtalsrätten medger att alla rättssubjekt kan vara parter i ett avtal, dvs. både fysiska personer och juridiska personer.⁹² När det gäller ingåendet av upplåtelseavtalet vid nyproducerade bostadsrätter kan fråga uppkomma vilka som

⁹¹ Dotevall s 57.

⁹² Fysiska personer är, kort och gott, levande människor. Juridiska personer däremot är exempelvis aktiebolag, handelsbolag, föreningar och stiftelser. Med andra ord, företeelser som av rättsordningen givits förmåga att inneha rättigheter samt skyldigheter trots att de inte finns i sinnevärlden som någonting man kan ta på. Eftersom juridiska personer inte utgör någon egen fysisk företeelse kan en juridisk person endast ingå avtal genom en behörig, fysisk, företrädare. Se Ramberg, J & Ramberg, C s 44 och 49.

faktiskt är avtalsparterna till upplåtelseavtalet. Vid en första anblick synes det vara tre olika potentiella parter som figurerar kring upplåtelseavtalets ingående – förvärvaren, bostadsrättsföreningen och det byggande bolaget. Att förvärvaren till den aktuella bostadsrätten utgör en av avtalsparterna torde vara ostridigt. Frågan blir därmed om förvärvarens motpart ska anses vara bostadsrättsföreningen eller det byggande bolaget.

Som framgår av avsnitt 2.3.1 är bostadsrättsföreningen vid tidpunkten då upplåtelse blir aktuellt juridisk sett en egen juridisk person som kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter, vilket innebär att bostadsrättsföreningen tekniskt sett kan ingå avtal. Problematiken ligger dock i att bostadsrättsföreningen vid nämnda tidpunkt fortfarande har kvar den nära anknytningen till det byggande bolaget. Bostadsrättsföreningen styrs av dess styrelse, som ansvarar för hela den löpande verksamheten. När det gäller nyproduktioner är det bostadsrättsföreningens styrelse som i princip driver verksamheten helt och hållet fram till färdigställandet. Styrelse består som bekant av representanter från det byggande bolaget och kallas ibland för den byggande styrelsen. Utgångspunkten vid nyproduktion är egentligen att representationen för bostadsrättsföreningen ska övergå till de *riktiga* medlemmarna i takt med att bostadsrätterna upplåts till dessa, men i praktiken sitter dock den byggande styrelsen kvar under hela färdigställandeperioden.⁹³ I förarbetena till 1971 års bostadsrättslag rekommenderade faktiskt departementschefen uttryckligen att de byggande bolagen utformar föreningens stadgar på ett sådant sätt att bolaget behåller inflytande i styrelsen under hela uppförandetiden.⁹⁴ Kan bostadsrättsföreningen därmed likställas med det byggande bolaget?

I praktiken verkar det byggande bolaget ha all reell makt över bostadsrättsföreningen och dess verksamhet. Det byggande bolaget kan bland annat, genom deras representanter i styrelsen, förfoga över förutsättningarna för byggprojektet

⁹³ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 85.

⁹⁴ Prop. 1971:12 s 83 f.

vilket får till följd att bolaget ensidigt kan påverka exempelvis tidpunkten för tillträde.⁹⁵ Regelverken för bostadsrättsföreningar karaktäriseras av att föreningens medlemmar är engagerade i föreningens ekonomiska verksamhet samt att verksamheten som sådan bedrivs med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.⁹⁶ Till följd av detta innehåller BRL och LEF bestämmelser som är utformade för att ge medlemmarna inflytande och insyn i bostadsrättsföreningen. Det faktum att den byggande styrelsen i princip självständigt driver verksamheten medför dock att dessa regler inte får genomslag i praktiken och de medlemmar som ingått upplåtelseavtalet har endast en formell möjlighet till inflytande i processen.⁹⁷ Detta talar för att bostadsrättsföreningen under nybyggnationsprocessen snarare kan likställas med det byggande bolaget än som en fristående förening som styrs av sina medlemmar.

Ytterligare stöd för att det byggande bolaget normalt besitter en så stor makt i bostadsrättsföreningen att det rimligtvis går att likställa de två återfinns i NJA 2013 s 117. Bakgrunden i målet var i korthet att ett byggande bolag bildade en bostadsrättsförening, varpå föreningen ingick ett entreprenadavtal med bolaget avseende att uppföra byggnader på föreningens fastighet med garage under respektive huskropp. Den byggande styrelsen bestod av F.S., S.S. och V.S., vilka även var ägare till det byggande bolaget. Dessa tre personer utgjorde dessutom samtliga medlemmar i föreningen vid det tillfället. Bolaget och föreningen kom sedermera överens om att den ursprungliga planen skulle ändras på så sätt att garagen istället skulle byggas som ett separat parkeringshus bredvid huskropparna samt att denna ändring inte skulle påverka priset för entreprenaden.

⁹⁵ Utöver tidpunkten för tillträde kan det byggande bolaget ensidigt påverka kostnaderna för byggprojektet, vilket påverkar de ekonomiska förutsättningarna och därmed avtalsvillkoren för upplåtelseavtalet, inte bara innan avtalen ingås av förvärvaren utan också därefter. Se Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 85.

⁹⁶ Se avsnitt 2.2.1.

⁹⁷ Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 98.

När entreprenaden var slutbesiktigad och godkänd avgick den byggande styrelsen från sitt uppdrag vid den ordinarie föreningsstämman, varpå nya styrelseledamöter bestående av vanliga medlemmar i föreningen valdes. Bostadsrättsföreningen ansökte sedermera om stämning mot F.S., S.S. och V.S. och yrkade skadestånd på grund av att den byggande styrelsen med uppsåt eller av oaktsamhet hade skadat föreningen genom att inte ersättningen för entreprenaden sattes ned i förhållande till vad det ändrade utförandet av garaget borde ha föranlett. Sammanfattningsvis kom HD fram till att ett beslut inom en bostadsrättsförening som fattas med samtycke från samtliga medlemmar i föreningen inte kan föranleda ett skadeståndsansvar för styrelseledamöterna, även om det var ett för föreningen ogynnsamt beslut. Eftersom F.S., S.S. och V.S. samtyckt till beslutet, och det inte fanns några andra medlemmar i föreningen vid tillfället, ansågs beslutet därmed vara *föreningens vilja* och kunde inte föranleda något skadeståndsanspråk i efterhand.

Rättsfallet har, föga förvånande, mött en del kritik i den juridiska litteraturen. Östberg menar bland annat att HD har tillämpat gällande rätt på ett formalistiskt, icke-ändamålsenligt sätt samt utan att beakta realiteterna och de skyddsvärda intressen som målet trots allt representerade.⁹⁸ Med andra ord, utgången i målet innebär att de framtida bostadsrättshavarnas intressen inte behöver beaktas på ett erforderligt sätt. Enligt Östberg hade det varit mer rimligt och ändamålsenligt att kräva av den byggande styrelsen att beakta framtida bostadsrätthavares intressen, framförallt med hänsyn till den starkare ställning det byggande bolaget har och de framtida bostadsrättshavarnas reella intresse i föreningen samt deras skyddsbehov.⁹⁹ Trots kritiken kvarstår dock det faktum att HD:s prejudikat i fallet är tydligt – ett byggande bolag kan, genom sina representanter i föreningen, i enlighet med gällande rätt fatta beslut som gynnar bolaget men rent faktiskt missgynnar bostadsrättsföreningen och dess framtida medlemmar. Med hänsyn

⁹⁸ Östberg s 70.

⁹⁹ A a s 71.

till detta är det inte orimligt att anse att det byggande bolaget styr över bostadsrättsföreningen under nybyggnationsprocessen i så hög grad att dessa kan likställas med varandra.

Frågan om vem som ska anses vara avtalspart vid köp av nyproducerade bostadsrätter har dock lyfts ur ett mäklarperspektiv, då det inte sällan används mäklare för att förmedla de nyproducerade lägenheterna till potentiella förvärvare. Det har då ansetts att om mäklarens uppdrag är att förmedla bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som är uppdragsgivare – inte det byggande bolaget.¹⁰⁰ Skälet till detta ställningstagande förklaras vara på grund av den enkla anledningen att det endast är bostadsrättsföreningar som rent juridisk kan upplåta bostadsrätter.¹⁰¹ Det byggande bolaget kan inte själv upplåta bostadsrätter, varför bolaget inte heller kan ge mäklare i uppdrag att förmedla upplåtelseerna till potentiella förvärvare.

Vidare kan ifrågasättas om en bostadsrättsförening rent faktiskt kan vara motpart vid ett upplåtelseavtal. En bostadsrättsförening utgörs ju av sina medlemmar – utan medlemmarna är föreningen i princip endast ett tomt skal. Enligt 1 kap. 3 § BRL får en upplåtelse av bostadsrätt endast ske till medlem i föreningen, alltså behöver förvärvaren vara medlem i föreningen när upplåtelseavtalet ingås. Med hänsyn till att bostadsrättsföreningen *är* medlemmarna kan det därför argumenteras för att föreningen inte utgör motpart i egentlig bemärkelse i fråga om upplåtelseavtalet.¹⁰² Mot detta kan anföras att en bostadsrättsförening trots allt är en egen juridisk person som främst styrs av dess styrelse, även om övriga medlemmar har inflytande genom exempelvis föreningsstämman. Styrelseledamöterna är i och för sig oftast också boende i föreningen, men för att undvika situationen att någon ingår avtal *med sig själv*

¹⁰⁰ Tegelberg s 216.

¹⁰¹ A a s 216.

¹⁰² Se Björkdahl, *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, s 98.

finns jävsreglerna i 7 kap. 23 § LEF, som innebär att en styrelseledamot inte får vara med och besluta i en fråga som rör bland annat avtal mellan styrelseledamoten och föreningen.

Den interna strukturen som innebär att styrelsen agerar ställföreträdare för föreningen vid ingåendet av avtal, där övriga medlemmar inte kan påverka beslutet annat än om frågan först lyfts på en föreningsstämma,¹⁰³ får till följd att det inte torde kunna ses på sådant sätt att föreningen inte kan utgöra motpart till en enskild medlem enbart på den grunden att medlemmen är en del av föreningen. Detta synsätt får ytterligare stöd av att det i praktiken ingås en hel del civilrättsliga avtal mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar. Bland annat om en medlem önskar bygga en balkong eller uteplats i anslutning till sin lägenhet hör det till vanligheten att bostadsrättsföreningen och medlemmen upprättar ett avtal som reglerar parternas ansvar för nämnda byggnation, hur och när borttagande ska ske och vad som händer vid en framtida överlåtelse.

Sammanfattningsvis verkar det råda delade meningar om vem som rent faktiskt *agerar* avtalspart till förvärvaren vid ingåendet av upplåtelseavtalet. Klarlagt är att bostadsrättsföreningen *juridiskt sett* är motpart till förvärvaren, trots att förvärvaren är medlem i föreningen och således utgör en del av föreningen som sådan. Med hänsyn till det starka inflytande det byggande bolaget har i föreningen under hela uppförandeprocessen verkar det dock inte vara särskilt långsökt att påstå att det byggande bolaget i realiteten agerar avtalspart och på så sätt avgör och påverkar avtalsinnehållet. Ovan nämnda rättsfall visar emellertid att det byggande bolaget kan agera i egenintresse genom den byggande styrelsen, men beslutet i fråga anses ändå vara fattat av bostadsrättsföreningen. Rent juridiskt är det således bostadsrättsföreningen som är den faktiska avtalsparten, även om det i vissa fall är uppenbart att det är det byggande bolaget som håller i trådarna.

¹⁰³ Notera även att föreningsstämman som sådan inte själv kan ingå avtal med en part. Stämman kan i så fall endast besluta om att styrelsen i sin tur ska ingå ett specifikt avtal för föreningens räkning.

4.3 Allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principers tillämplighet i den bostadsrättsliga miljön

4.3.1 Vad är allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer?

Den svenska avtalsrätten kan delas in i allmän avtalsrätt och speciell avtalsrätt.¹⁰⁴ Skillnaden kan förklaras på så sätt att speciell avtalsrätt omfattar regler som är särpräglade för vissa särskilda avtalstyper som exempelvis köp, hyra, licensavtal eller avtal om specifika tjänster.¹⁰⁵ Allmän avtalsrätt däremot tar sikte på vissa generella problem som är gemensamma oavsett vilken avtalstyp det är fråga om. Exempelvis fråga gällande om det föreligger ett avtal, om part varit representerad av en behörig företrädare, hur avtalsinnehållet ska fastställas, vad som händer om det inträffar oförutsedda omständigheter samt vad som blir konsekvenserna vid ett avtalsbrott.¹⁰⁶ Avtalslagen¹⁰⁷ innehåller visserligen bestämmelser som tillhör den allmänna avtalsrätten, men med sina 100 år på nacken är den inte längre uttömmande för vad som allmänt kan sägas gälla inom området.¹⁰⁸ Avtalslagen är vidare dispositiv och blir således enbart tillämplig om parterna inte har avtalat om någonting annat.¹⁰⁹ Utöver avtalslagen har den allmänna avtalsrätten påverkats och utvecklats genom handelsbruk och inslag från internationella avtalsrättsliga regleringar.¹¹⁰ Detta har utmynnat i allmänna principer som gäller på avtalsrättens område.¹¹¹ Både avtalslagen och de allmänna principerna kan

¹⁰⁴ Zetterström s 37.

¹⁰⁵ A a s 37.

¹⁰⁶ Ramberg, J & Ramberg, C, s 18.

¹⁰⁷ Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

¹⁰⁸ Zetterström s 37.

¹⁰⁹ A a s 39.

¹¹⁰ A a s 37.

¹¹¹ Det går inte att utan svårigheter försöka förklara mer konkret vad en allmän avtalsrättslig princip är. Vissa principer kommer till specifikt uttryck i lagtext som exempelvis KöpL, SkbrL och CISG. I dessa fall kan principerna tillämpas på situationer även utanför de specifika lagarnas tillämpningsområde genom en analogisk tolkning. Även internationella dokument som Principles of European Contract Law (PECL) och Draft Common Frame of Reference (DCFR) ger uttryck för flertalet grundläggande avtalsrättsliga principer som är till stor del gemensamma för de västerländska rättssystemen. Vidare kan man i HD:s rättspraxis finna argumentationer och

således användas som utfyllnad i de fall parterna inte har avtalat om hur en specifik situation ska hanteras eller dylikt och svaret inte heller går att finna i relevant lagstiftning. Huvudregeln är annars att avtalsfrihet råder, vilket innebär att det som parterna kommit överens om ska gälla – oavsett avtalets innehåll eller form.¹¹²

4.3.2 Tillämpligheten i den bostadsrättsliga miljön

Som nämnts ovan är avtalsrätten till stor del dispositiv och kan således fungera som utfyllnad till i princip alla olika typer av avtal.¹¹³ När det gäller upplåtelseavtal handlar det ju om ett avtalsförhållande mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen. Har det inte angivits något specifikt i BRL om ett visst förhållande gällande upplåtelseavtalet torde den allmänna avtals- och kontraktsrätten kunna fungera som utfyllnad för att hitta en lösning till den oreglerade situation som är för handen. Frågan om den allmänna avtals- och kontraktsrättens tillämplighet avseende bostadsrättsliga frågor synes inte ha bidragit till något större diskussion i de juridiska rättskällorna, utan verkar vara relativt okontroversiell.

I kommentaren till 4 kap. BRL menar författarna att, utöver de bestämmelser om ogiltighet som gäller för upplåtelse av bostadsrätt enligt 7 och 8 §§, kan en upplåtelse också vara ogiltig enligt bestämmelser eller principer inom den allmänna avtalsrätten.¹¹⁴ Vidare nämner Björkdahl att en upplåtelse även kan förklaras ogiltig med stöd av ogiltighetsreglerna i 3 kap. avtalslagen.¹¹⁵ I förarbetena till BRL angavs även att allmänna avtalsrättsliga regler gäller i fråga om giltigheten av förhandsavtal.¹¹⁶ Uttalandet gällde just förhandsavtalen, men med tanke på att både förhandsavtal och upplåtelseavtal utgör avtal mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren torde det inte finnas anledning att göra

resonemang som ger uttryck för allmänna avtalsrättsliga principer. Se vidare Ramberg, J & Ramberg, C s 22 ff.

¹¹² Adlercreutz m fl s 28.

¹¹³ Se avsnitt 4.3.1.

¹¹⁴ Nilsson Hjorth & Ugglå s 108.

¹¹⁵ Björkdahl, *Hyra arrende och bostadsrätt*, s 277.

¹¹⁶ Se bl a prop. 1990/91:92 s 91.

skillnad i detta avseende. HD har även tillämpat förutsättningsläran i fråga om ett upplåtelseavtal.¹¹⁷ Detta tyder på att det inte är några konstigheter att allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer gäller även inom det bostadsrättsliga området.

4.4 Tillträdet som avtalsinnehåll

4.4.1 Hur fastställs avtalsinnehållet?

När det är konstaterat att ett avtal föreligger uppkommer frågan om *vad* parterna faktiskt har avtalat om, ofta relaterat till vad vardera parten är skyldig att prestera enligt nämnda avtal.¹¹⁸ För att besvara den frågan behöver avtalsinnehållet fastställas. Det går att skilja på avtalsinnehåll som kommit till uttryck genom ord i form av tal, skrift eller liknande och sådant som kan framtolkas ur omständigheterna i det aktuella fallet. Det förstnämnda brukar kallas för uttryckligt avtalsinnehåll och det senare räknas som underförstådda avtalsvillkor.¹¹⁹

Avtalsinnehållet ska i den mån det är möjligt fastställas med ledning i vad parterna gemensamt har åsyftat – med andra ord den gemensamma partsviljan. Partsviljan, under förutsättning att den framgår genom en objektiv tolkning, anses vara ett tolkningsunderlag som är ännu större betydelse än avtalstextens lydelse.¹²⁰ Den praktiska betydelsen av avtalstextens lydelse ska dock inte förringas. Avtalstextens lydelse är vanligen enkel att utläsa vid skriftliga avtal och utgör en presumtion över att den skriftliga lydelsen innefattar det innehåll som parterna kommit överens om.¹²¹ Avtalstexten kan vidare bestå av flera handlingar, exempelvis en huvudhandling och tillhörande bilagor, där bilagorna hänvisas till i huvudhandlingen eller till vilken avtalstexten på annat sätt hänför

¹¹⁷ NJA 1997 s 5.

¹¹⁸ Ramberg, J & Ramberg, C, s 143.

¹¹⁹ Adlercreutz & Gorton s 52.

¹²⁰ A a s 58.

¹²¹ Presumtionen är visserligen öppen för motbevisning i form av muntliga uppgörelser eller likande, men är praktiskt sett svår att komma förbi. Se vidare Adlercreutz & Gorton s 58.

sig.¹²² Hänvisning i huvudhandlingen kan även ske till en annons eller ett standardavtal som därmed räknas som en del av avtalets lydelse.¹²³

Som säkert kan förstås är ämnet inte helt okomplicerat och kommer inte utredas närmare i denna framställning. Det viktiga att notera är att avtalsinnehåll inte enbart kan ta uttryck genom ord utan även underförstådda villkor och dylikt kan vara av relevans.¹²⁴ Sammanfattningsvis ska avtalsinnehållet fastställas genom en helhetsbedömning där hänsyn tas till bland annat vad parterna uttryckligen sagt och skrivit, vad parterna underförstått kan ha antagit, avtalets syfte och ändamål, hur parterna agerat i samband med avtalsförhandlingarna och fullgörandet av avtalet samt handelsbruk.¹²⁵

4.4.2 Villkor om tillträdesdatum

Frågan om huruvida tillträdesdatumet utgör avtalsinnehåll till upplåtelseavtalet har stor betydelse för bedömningen av en förvärvarens möjligheter att frånträda avtalet. Som kommer att framgå i nästa kapitel är en möjlighet till frånträde att häva upplåtelseavtalet till följd av avtalsbrott. För att avgöra om ett avtalsbrott har skett är det nödvändigt att veta vad parterna har avtalat om – ett agerande kan ju inte utgöra avtalsbrott om parterna inte faktiskt avtalat om just detta.¹²⁶

Tillträdesdatumet torde kunna bli avtalsinnehåll på ett antal olika sätt. För det första är det vanligt förekommande att tillträdesdatumet uttryckligen framgår av själva upplåtelseavtalet.¹²⁷ Däremot är angivandet av tillträdesdatumet inte ett formkrav enligt 4 kap. 5 § BRL, varför det är förenligt med lag att utelämna ett sådant villkor i upplåtelseavtalet.¹²⁸ Om tillträdesdatumet uttryckligen angivits i

¹²² Adlercreutz & Gorton s 57.

¹²³ A a s 57.

¹²⁴ Som exempel kan nämnas NJA 1993 s 436 där det i ingressen under rubriken bakgrund i ett köpeavtal hade tagits med en konkret uppgift av stor betydelse för uppskattningen av det köptas värde. Uppgiften i ingressen ansågs inte utgöra avtalsvillkor i vanlig mening, men eftersom ingressen utformats ensidigt av säljaren menade HD att köparen borde ha haft rätt att utgå från att uppgiften var riktig. Uppgiften bedömdes följaktligen utgöra avtalsinnehåll och säljaren ansågs därmed bunden av uppgiften.

¹²⁵ Ramberg, J & Ramberg, C, s 160 ff.

¹²⁶ A a s 221.

¹²⁷ Nilsson Hjorth & Uggla s 209.

¹²⁸ Se avsnitt 3.2.1.

upplåtelseavtalet torde det betydligt snäva in bostadsrättsföreningens möjligheter att ensidigt ändra förutsättningarna kring tillträdet utan att det utgör ett tydligt avtalsbrott. Som framgått av avsnittet ovan är avtalets lydelse en stark presumtion för vad parterna kommit överens om. Bostadsrättsföreningen kan i sådana fall försöka bryta presumtionen genom att presentera bevis för att det skett någon muntlig uppgörelse eller sidoavtal med förvärvaren som sätter tillträdesdatumet ur spel, men praktiskt sett är det sannolikt svårt att nå framgång med detta.

Även om tillträdesdatum inte anges specifikt i upplåtelseavtalet bör det, med beaktande av vad som framgått i avsnittet ovan, kunna bli avtalsinnehåll genom den helhetsbedömning som görs för att fastställa avtalsinnehållet i varje enskilt fall. Exempelvis bör tillträdesdatumet anses utgöra avtalsinnehåll om det framgått av ett tidigare ingått förhandsavtal, där det från bostadsrättsföreningens sida inte har givits några indikationer på att det beräknade tillträdet har ändrats efter förhandsavtalets ingående. Eftersom inget nytt om tillträdesdatumet angivits kan parterna sägas ha agerat som om villkoret i förhandsavtalet ska vara gällande även i fråga om upplåtelseavtalet.

Därutöver kan det även tänkas att tillträdesdatumet blivit avtalsinnehåll om det tydligt framgått i diverse informationsdokument om den aktuella nybyggnationen som förvärvaren erhållit av bostadsrättsföreningen. Det är i sådana fall troligt att båda parterna har tagit den informationen i beaktning vid upplåtelseavtalets ingående. Vid upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter används inte sällan mäklare för att sköta själva förmedlingen av bostadsrätterna. Enligt de interna regelverken för mäklare gäller att mäklares rådgivnings- och upplysnings-skyldighet gentemot den potentiella förvärvaren omfattar bland annat just tidplan för tillträde.¹²⁹ Alltså är det rimligt att anta att en förvärvare fått information om tillträdesdatumet, antingen direkt från bostadsrättsföreningen eller från mäklaren,

¹²⁹ Tegelberg s 216.

samt att både förvärvaren och bostadsrättsföreningen har detta i åtanke när upplåtelseavtalet ingås. Sammanfattningsvis bör det kunna förutsättas att tillträdesdatum ofta anges i samband med upplåtelseavtalets ingående. Även om det inte uttryckligen står i själva avtalet torde det generellt ändå utgöra avtalsinnehåll – i vart fall underförstått.

5 Möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal

5.1 Introduktion

Syftet med uppsatsen är som bekant att undersöka vilka möjligheter som finns för en förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt att ta sig ur ett ingått upplåtelseavtal. Ett avtal kan frånträdas på grund av olika anledningar och med stöd av olika regler. I det följande kommer därför undersökas vilka möjligheter som föreligger för en förvärvare att ta sig ur ett ingått upplåtelseavtal enligt gällande rätt. Inledningsvis kommer en redogörelse för möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal med stöd av bostadsrättsliga regler att göras. Därefter går framställningen vidare till att undersöka vilka allmänna avtals- och kontraktsrättsliga regler som kan stå till buds.

5.2 Bostadsrättsliga regleringen

5.2.1 Uppsägning vid försenat tillträde

Som framkommit tidigare i uppsatsen innehåller BRL en bestämmelse som ger bostadsrättshavaren rätt att efter uppsägning frånträda upplåtelseavtalet under vissa förutsättningar.¹³⁰ Denna möjlighet återfinns i 7 kap. 3 § BRL. En tillämpning av bestämmelsen förutsätter inledningsvis att bostadsrättshavaren inte fått tillträde till lägenheten *i rätt tid* när lägenheten ska tillträdas för första gången efter en bostadsrättsupplåtelse. Dröjsmålet får inte bero på bostadsrättshavaren själv. Vidare krävs att hindret är av *väsentlig betydelse*. Rätten till uppsägning förutsätter slutligen att uppsägning sker innan tillträdet har skett. Den tidsperiod som bestämmelsen kan bli aktuell under torde därmed vara när en specifik tidpunkt för tillträde angivits och denna tidpunkt passerats, men innan bostadsrättshavaren sedermera faktiskt fått tillträde till lägenheten. Bestämmelsen

¹³⁰ Se bland annat avsnitt 1.2 och 3.3.1.

bör vara tillämplig oavsett om tillträdestidpunkten uttryckligen bestämts i upplåtelseavtalet, förhandsavtalet eller på annat sätt.¹³¹

Kravet på att hindret att tillträda lägenheten ska vara av väsentlig betydelse för att en uppsägning ska kunna bli aktuell indikerar således att varje försening i förhållande till en viss avtalad tidpunkt för tillträde inte bör leda till en rätt för bostadsrättshavaren att genom uppsägning frånträda upplåtelsen.¹³² Vad som däremot fordras för att en försening i tillträdet ska anses uppnå kravet på väsentlig betydelse framgår dock varken av lagtext eller förarbeten. Inte heller synes frågan ha diskuterats mer ingående i doktrin. Detta medför att det föreligger viss oklarhet kring när rätten till uppsägning faktiskt aktualiseras vid en försening i tillträdet. Följaktligen kan det vara svårt för förvärvare att veta hur de bör argumentera för att nå framgång med att åberopa 7 kap. 3 § BRL som stöd för att frånträda ett upplåtelseavtal.

5.2.2 Ogiltighet

Det bostadsrättsliga regelverket innehåller vissa specifika ogiltighetsregler hänförliga till just upplåtelseavtalet. Dessa återfinns i 4 kap. 7 § BRL. Där stadgas att en upplåtelse är ogiltig om upplåtelsen skett utan att en ekonomisk plan har upprättats.¹³³ Vidare är en upplåtelse ogiltig om formkraven i 4 kap. 5 § BRL inte är uppfyllda.¹³⁴ Som framgått ovan är tillträdesdatum inte längre ett formkrav för upplåtelseavtalet. Slutligen är en upplåtelse av bostadsrätt avseende en lägenhet som vid tillfället är upplåten med hyresrätt ogiltig. I förhållande till situationen när tillträdet blir försenat torde dock ingen av dessa ogiltighetsgrunder kunna bli aktuella.

5.2.3 Rätt till uppsägning i övriga fall

4 kap. 8 § BRL ger också bostadsrättshavare möjlighet att frånträda ett upplåtelseavtal under vissa andra förutsättningar än vad som gäller enligt ovan

¹³¹ Julius s 31.

¹³² Jfr a s 32.

¹³³ Se avsnitt 3.2.2.

¹³⁴ Se avsnitt 3.2.1.

nämnda grunder. Här är det däremot inte fråga om att upplåtelseavtalet i sig blir ogiltigt, utan bestämmelsen ger bostadsrättshavaren en rätt till uppsägning. Den uppsägningsgrund som kan tänkas bli aktuell i fråga om förseningar med tillträdet är uppsägning när upplåtelse skett utan att bestämmelserna om en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § BRL har iakttagits. Övriga uppsägningsgrunder torde inte vara relevanta i det avseendet och är därför inte intressanta att utredas närmare.

I korthet innebär kravet på en ny ekonomisk plan att en sådan ska upprättas om det, efter att den första planen tagits fram, inträffar en händelse av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Det har ansetts att det inte går att närmare precisera vilka kriterier som bör föranleda att en ny ekonomisk plan måste upprättas, eftersom det rör sig om flera olika faktorer som behöver beaktas i varje enskilt fall.¹³⁵ I förarbetena har dock presenterats vissa exempel på vad som bör anses utgöra en händelse av väsentlig betydelse. Så är fallet om upplåtelse av bostadsrätt sker efter eller i samband med större ombyggnad som väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas förpliktelser, om villkoren för lånen drastiskt förändrats eller om den entreprenör som bygger föreningens hus har gått i konkurs och inte kan fullfölja kontraktet.¹³⁶ Förutsatt att bostadsrättshavaren var i god tro, dvs. varken kände till eller borde känt till ett sådant förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren säga upp bostadsrätten. Uppsägningen måste ske inom tre månader från dess att bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållandet, dock senast efter två år från upplåtelsen.

Vad gäller just situationen om tillträdet till bostadsrätten blir försenat torde följande scenario vara av relevans. Om den entreprenör som bygger föreningens

¹³⁵ Prop. 1990/91:92 s 173.

¹³⁶ A prop s 173.

hus inte kan fullfölja kontraktet överhuvudtaget, vilket var ett exempel på väsentlig betydelse som angavs i förarbetena, riskeras onekligen tillträdet till bostadsrätterna att bli försenat. Förutsatt att upplåtelse trots allt sker efter att detta förhållande blivit känt för föreningen, men inte känt för förvärvaren, och en ny ekonomisk plan trots det inte upprättas bör förvärvaren med stöd av 4 kap. 8 § första stycket BRL kunna säga upp bostadsrätten. Bestämmelsen har alltså ett relativt snävt tänkbart tillämpningsområde i fråga om förseningar i tillträdet.

5.2.4 Avsägelse av bostadsrätten

I sammanhanget är det också relevant att något kort nämns om avsägelse av bostadsrätten. En bostadsrättshavare som ingått ett upplåtelseavtal vilket inte kan frånträdas på annat sätt har en sista utväg i form av en avsägelse enligt 4 kap. 11 § BRL. Avsägelsen är inte i egentlig mening ett sätt att frånträda upplåtelseavtalet som sådant, men det utgör likväl ett sätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vilket uppnår ett liknande resultat.

Enligt bestämmelsen kan en bostadsrättshavare avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från samtliga förpliktelser gentemot föreningen hänförliga till innehavet av bostadsrätten och medlemskapet i föreningen. Avsägelsen ska göras skriftligen hos bostadsrättsföreningens styrelse och följderna blir att bostadsrätten återgår till föreningen efter tre kalendermånader från avsägelsen. En avsägelse får dock inte ske förrän tidigast två år efter upplåtelsen och bostadsrättshavaren har ingen rätt till ersättning från föreningen, varken för insatsen eller avgifter som betalats. Till följd härav utgör avsägelsen lämpligen en allra sista utväg för en bostadsrättshavare som inte på annat sätt kan bli av med sin bostadsrätt.¹³⁷ Avsägelse är således ett verktyg bostadsrättshavaren kan använda för att frånträda bostadsrätten, men det löser inte problemet i sig. Särskilt med hänsyn till att

¹³⁷ Jfr Lundén s 157.

bostadsrättshavaren inte har rätt till någon ersättning för bostadsrätten är avsägelsen tämligen värdelös som frånträdandegrund.¹³⁸

5.3 Allmänna regler om hävning

5.3.1 Hävning till följd av avtalsbrott

När ett avtal har träffats mellan två parter är nästa steg att avveckla avtalsförhållandet, vanligtvis genom att båda parterna fullgör vad de åtagit sig enligt avtalet.¹³⁹ Ibland förekommer det dock att en av parterna inte håller vad som lovats och helt enkelt inte fullgör avtalet i enlighet med parternas överenskommelse.¹⁴⁰ I sådana fall föreligger ett avtalsbrott. När en part begår ett avtalsbrott finns ett flertal rättsföljder som kan göras gällande. De vanligaste rättsföljderna vid avtalsbrott är fullgörelse, prisavdrag, avhjälpande, hävning och skadestånd.¹⁴¹ Rättsföljden hävning är den mest ingripande och innebär att avtalet mellan parterna upphör att gälla.¹⁴² Skyldigheten att fullgöra avtalet bortfaller då för båda parterna och eventuella utförda prestationer, såsom erlagd betalning, ska återgå.¹⁴³ Viktigt att notera är att hävning inte utesluter att den hävande parten sedermera kräver skadestånd till följd av avtalsbrottet.¹⁴⁴ Dessa två rättsföljder kan således användas tillsammans för ett och samma avtalsbrott.

¹³⁸ En situation när möjligheten till avsägelse trots allt kan ha betydelse för bostadsrättshavaren är om bostadsrätten är svårsåld och bostadsrättshavaren helt enkelt inte har råd att fortsätta betala årsavgiften. Se vidare Lundén s 157.

¹³⁹ Ramberg, J & Ramberg, C s 221.

¹⁴⁰ A a s 221.

¹⁴¹ Fullgörelse innebär att part kräver att motparten ska fullgöra sitt åtagande enligt avtalet, exempelvis genom att utföra tjänsten, leverera varan eller betala den avtalade köpeskillingen. Prisavdrag är, precis som det låter, ett avdrag på köpeskillingen till följd av en skada eller en bristfällig tjänst som syftar till att sätta parten i samma ekonomiska läge som motsvarar det köptas faktiska värde. Avhjälpande medför att motparten ska rätta till det aktuella felet, under förutsättning att ett avhjälpande inte drabbar köparen oskäligt hårt genom exempelvis en oskäligt lång väntan. Se Zetterström s 122 ff.

¹⁴² Zetterström s 123.

¹⁴³ Hellner s 200.

¹⁴⁴ A a s 185.

Den tänkbara situation som är aktuell i förhållande till ett upplåtelseavtal och tillträdesdatum är om tillträdesdatum utgör avtalsinnehåll, men bostadsrättsföreningen av olika anledningar inte bereder förvärvaren tillträde vid den angivna tidpunkten. I sådana fall har bostadsrättsföreningen inte fullgjort sin förpliktelse i enlighet med upplåtelseavtalet – alltså begått avtalsbrott. Att förvärvaren vid ett sådant tillfälle väljer att yrka på fullgörelse torde inte höra till vanligheten. Visserligen kan det tänkas bli aktuellt om lägenheten i fråga är färdigställd och förseningen beror på någon annan omständighet från bostadsrättsföreningens sida. Vanligtvis bör emellertid sådana förseningar bero på att byggnationen inte är klar och då blir det i princip omöjligt för bostadsrättsföreningen att kunna fullgöra avtalet och bereda förvärvaren tillträde till en lägenhet som, i värsta fall, kanske inte ens existerar. Av samma anledning bör det vara svårt för bostadsrättsföreningen att kunna avhjälpa det aktuella felet. Inte heller torde förvärvaren vara intresserad av att få ett prisavdrag när bristen består i att lägenheten inte kan tillträdas överhuvudtaget. Är det en större försening i tillträdet som medför att förvärvaren inte längre önskar vara bunden av upplåtelseavtalet bör således hävning vara den mest relevanta rättsföljden.

Det är inte alla avtalsbrott som kan föranleda hävning. Hävning kan som utgångspunkt endast ske om avtalsbrottet är *väsentligt*.¹⁴⁵ Vilka kriterier som kan medföra att ett avtalsbrott är väsentligt är inte helt givet. Det har inte ansetts möjligt att ta fram mer precisa, men samtidigt generella riktlinjer, för hur väsentlighetsbedömningen bör gå till.¹⁴⁶ När avtalsbrottet grundar sig i ett dröjsmål menar Hellner att väsentligheten i allmänhet inträder först efter en tid.¹⁴⁷ Exempelvis om en vara ska levereras inom en viss tidsrymd, eller på en viss dag, kan dröjsmålet endast undantagsvis vara väsentligt redan direkt då denna dag förflutit.¹⁴⁸ Innebörden av detta blir att en eventuell hävning till följd

¹⁴⁵ Hellner s 188.

¹⁴⁶ A a s 190.

¹⁴⁷ A a s 189.

¹⁴⁸ A a s 189.

av försenat tillträde inte bör kunna ske omedelbart efter att den först angivna tillträdesdagen har passerat, utan det krävs i så fall att det passerar ytterligare tid därefter innan dröjsmålet kan anses vara väsentligt. Hur lång tid som krävs innan väsentlighetskravet anses uppfyllt är dock oklart. Det behöver därmed göras en bedömning i det enskilda fallet, med beaktande av även andra omständigheter av intresse.

Genom praxis har det framkommit vissa andra omständigheter som normalt brukar beaktas vid väsentlighetsbedömningen.¹⁴⁹ Bland annat kan hänsyn tas till om avtalsbrottet lett till att den drabbade parten gått miste om vad hen huvudsakligen hade att förvänta sig enligt avtalet.¹⁵⁰ Vad gäller ett upplåtelseavtal utgör den huvudsakliga förpliktelsen att förvärvaren ska, mot erläggandet av betalning, få tillgång till den lägenhet som avtalet avser. Det torde därmed röra sig om ett brott mot huvudförpliktelsen, vilket givetvis anses allvarligare än om brottet avsåg en mindre biförpliktelse. Vidare kan det beaktas om avtalsbrottets väsentlighet varit synbar för motparten, om det framgår av avtalet att den aktuella typen av avtalsbrott är allvarligt, om avtalsbrottet är avsiktligt eller vårdslöst samt om avtalsbrottet rubbar förtroendet mellan parterna.¹⁵¹ Ytterligare en omständighet av relevans för bedömningen är om den drabbade partens intressen istället kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom andra påföljder än hävning.¹⁵² En tänkbar lösning från bostadsrättsföreningens sida kan därmed vara att tillhandahålla förvärvaren ett tillfälligt boende under tiden lägenheten färdigställs, till exempel en hyresrätt eller hotellrum. Om detta faktiskt bör medföra att förvärvarens intressen kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt och följaktligen ta bort rätten till hävning av upplåtelseavtalet kan diskuteras. Förvärvarens intresse torde huvudsakligen

¹⁴⁹ Ramberg, J & Ramberg, C s 232.

¹⁵⁰ A a s 232.

¹⁵¹ A a s 232.

¹⁵² A a s 232.

bestå i att få tillgång till *sin* lägenhet, varför många säkerligen inte anser det tillfredställande att få spendera en längre tid på ett tillfälligt boende för att därefter behöva flytta igen när lägenheten är färdigställd.

5.3.2 Befarat avtalsbrott

I vissa fall behöver inte avtalsbrottet vara fullbordat för att rätten till hävning ska aktualiseras. Enligt allmänna avtalsrättsliga principer torde som huvudregel gälla att part har rätt att häva ett avtal i förtid om det står klart att ett väsentligt avtalsbrott kommer att ske.¹⁵³ Situationen brukar benämnas *befarat avtalsbrott*. Bedömningen av avtalsbrottet som sådant och dess väsentlighet ska göras på samma sätt som redogjorts för i avsnitt 5.3.1. Befarat avtalsbrott kan anses föreligga när ena parten förklarar att hen inte kommer att fullgöra sin prestation eller ställer upp ett otillåtet villkor för prestationen.¹⁵⁴ Ett tänkbart exempel i relation till upplåtelseavtalet är om en försening av tillträdet behöver ske efter upplåtelseavtalets ingående och bostadsrättsföreningen förklarar för förvärvaren att tillträdet inte kommer att ske i enlighet med avtalet eller ställer upp ett oskäligt villkor för fullgörelsen av föreningens prestation. Sådana villkor kan förslagsvis vara att föreningen kräver att förvärvaren skriver på ett nytt avtal, eller tilläggsavtal, där den nya tiden för tillträdet godkänns som krav för att faktiskt få erhålla lägenheten.¹⁵⁵

Ett befarat avtalsbrott kan i vissa fall föreligga utan att någon uttrycklig förklaring eller motsvarande handlande förekommit, men där det ändå kan förutses att prestationen inte kommer att kunna utföras i enlighet med avtalet.¹⁵⁶ En potentiell sådan situation kan vara att förvärvaren själv märker att byggnationen försenats kraftigt, exempelvis genom att se med egna ögon att byggnationen inte är färdigställd trots att tillträdesdatumet närmar sig, utan att

¹⁵³ Hellner s 196.

¹⁵⁴ A a s 103.

¹⁵⁵ Jrf Herold, *Ola Serneke om Karlatornet: våra avtal gäller*, Dagens Nyheter, 16 oktober 2019, där tillträdet blivit försenat vid nyproducerade bostadsrätter. De som tecknat förhandsavtal uppmanades av bostadsrättsföreningen att skriva på ett nytt avtal för att godkänna den aktuella förseningen.

¹⁵⁶ Hellner s 104.

bostadsrättsföreningen uttryckligen informerat om att tillträdet kommer att bli försenat. I sådana fall behöver det alltså *stå klart* att tillträdet kommer bli försenat samt att förseningen kommer att utgöra ett väsentligt avtalsbrott enligt bedömningen i avsnitt 5.3.1.

5.4 Illojalt agerande vid avtalets ingående

5.4.1 Bostadsrättsföreningens illojala agerande

En situation som uppmärksammas vid försenade byggnationer är att bostadsrättsföreningen uppmanar förvärvare som tecknat förhandsavtal att ingå upplåtelseavtalet när tillträdet befaras bli försenat, i syfte att undvika hävningsrätten avseende förhandsavtalen i 5 kap. 8 § BRL. Gemene förvärvare har troligtvis relativt lite kunskap om sina juridiska rättigheter i förhållande till bostadsrättsföreningen, varför många går med på att ingå det avtal som föreningen presenterar utan att riktigt veta vad det innebär. Det är endast rimligt att en förvärvare har fog för att lita på att bostadsrättsföreningen agerar på ett korrekt sätt och därför sällan ifrågasätter vad som sker. Detta särskilt med beaktande av att bostadsrättsföreningen har ett stort makt- och informationsövertag i förhållande till förvärvaren. När det sedan uppdagas att tillträdet blivit försenat och att förvärvarna genom att ingå upplåtelseavtalet har godkänt detta rent juridiskt kan de känna sig lurade av bostadsrättsföreningen.¹⁵⁷ Ett tänkbart scenario är således att bostadsrättsföreningen vet om att byggnationen har blivit försenad på så sätt att ett tidigare angivet tillträdesdatum inte längre är aktuellt, men bostadsrättsföreningen väljer ändå att uppmana

¹⁵⁷ Se exempelvis Herold, *Ola Serneke om Karlatornet: våra avtal gäller*, Dagens Nyheter, 16 oktober 2019, om nybyggnationen i Göteborg där tillträdet blivit väsentligt försenat. De som tecknat förhandsavtal uppmanades därmed att skriva på avtal om att godkänna förseningen. Avtalen blev senare kritiserade på grund av att de formulerats på ett sätt som fick förvärvarna att uppfatta att de varit tvungna att skriva på. I artikeln framgår det dock inte om avtalen i fråga var upplåtelseavtal eller någon annan typ av avtal, men det visar på hur bostadsrättsföreningar i vissa fall kan uppfattas som att de utnyttjar sitt maktövertag gentemot förvärvarna genom att "lura" förvärvarna att ingå vissa avtal.

förvärvarna att ingå upplåtelseavtalet genom att uttryckligen hävda att byggnationen fortfarande är inom tidsplanen. En sådan situation medför sannolikt att förvärvarna känner sig svikligt förledda av bostadsrättsföreningen och fråga uppkommer gällande hur ett sådant illojalt agerande kan angripas.

5.4.2 *Avtalslagens ogiltighetsregler*

I en situation där en avtalspart blivit svikligt förledd, eller där motparten på annat sätt agerat illojalt, leds tankarna vanligtvis till avtalslagens ogiltighetsregler. I det scenario som presenterades i avsnittet ovan kan det därför vara tänkbart att förvärvarn försöker ogiltigförklara upplåtelseavtalet med stöd av exempelvis svek enligt 30 § avtalslagen. En tillämpning av ogiltighetsreglerna i en sådan situation kan tyckas långsökt och det är svårt att veta hur det skulle behandlas om frågan ställdes på sin spets. Oaktat detta ska i det följande utredas närmare huruvida ett sådant illojalt agerande från bostadsrättsföreningens sida kan aktualisera avtalslagens ogiltighetsregler beträffande svek enligt 30 § avtalslagen respektive förhållande som strider mot tro och heder i 33 § avtalslagen.

Bestämmelsen om svek i 30 § avtalslagen tar sikte på när en av parterna medvetet försöker vilseleda den andre till att ingå ett avtal genom att lämna oriktiga uppgifter eller helt enkelt förtiga omständigheter av vikt för avtalets ingående.¹⁵⁸ Vad det innebär att lämna oriktiga uppgifter torde inte orsaka några större frågetecken. Vad gäller svek genom förtigande finns däremot ett antal rekvisit som måste vara uppfyllda för att ogiltighet ska kunna bli aktuellt.¹⁵⁹ ¹⁶⁰ Fokus ligger här på att motparten har en upplysningsplikt gentemot den svikligt förledda parten. För det första ska den upplysningsskyldige parten haft *faktisk kännedom* om det aktuella förhållandet, vilket motparten saknar. Vidare ska den upplysningsskyldige ha *insett* att motparten saknade nämnda kännedom samt

¹⁵⁸ Dotevall s 218.

¹⁵⁹ Ramberg, J & Ramberg, C s 127 f.

¹⁶⁰ Det har i doktrin framförts att ett förfarande inte lika ofta betraktas som svikligt när en för avtalet viktig omständighet förtigits som när det rör sig om att oriktiga uppgifter uttryckligen lämnats. Det verkar således vara svårare att med framgång hävda svek som ogiltighetsgrund om motparten har förtigit viktiga omständigheter jämfört med om motparten uttryckligen vilselett med oriktiga uppgifter. Se Lehrberg, *Avtalsrättens grundelement*, s 212.

insett att informationen varit av betydelse för motpartens beslut att ingå avtalet. Slutligen ska förhållandet vara sådant att motparten typiskt sett kunnat *förvänta sig att bli upplyst* om detta.

För att ogiltighetsgrunden i 30 § avtalslagen överhuvudtaget ska vara tillämplig krävs vidare att det är fråga om ett *avsiktligt* vilseledande. Dessutom krävs ett orsakssamband mellan vilseledandet och avtalets ingående – med andra ord ska avtalet ha framkallats av vilseledandet.¹⁶¹ I bestämmelsens andra stycke finns en bevislätnadsregel som innebär att om det svikliga förfarandet kan *antagas* vara av betydelse för avtalet blir kravet på orsakssamband uppfyllt, under förutsättning att motparten inte bevisar motsatsen. Fråga blir därmed dels om en försening av tillträdet till bostadsrätten utgör en sådan omständighet som är av betydelse för avtalet, dels om bostadsrättsföreningen avsiktligt har undanhållit information om förseningen eller rent av lämnat oriktiga uppgifter därom. Med hänvisning till argumentationen i avsnitt 3.3.4 gällande vikten av att som förvärvare ha kännedom om tillträdesdatumet i förväg bör uppgiften om tillträdesdatumet och en försening därav utgöra en sådan viktig omständighet som är av betydelse för förvärvaren vid ingåendet av upplåtelseavtalet. Detta måste bostadsrättsföreningen ha kännedom om.

Ovan nämnda scenario där bostadsrättsföreningen vet om att byggnationen har blivit försenat, men trots detta uppmanar förvärvarna att ingå upplåtelseavtalet genom att uttryckligen hävda att byggnationen fortfarande är inom tidsplanen torde därmed vara en sådan situation där ogiltighet på grund av svek med framgång kan åberopas. Svårare blir det om bostadsrättsföreningen inte uttryckligen farit med osanning gällande tillträdesdatumet. Det behöver i sådana fall bevisas att föreningen haft faktisk kännedom om förseningen, insåg att förvärvaren saknar information därom samt insåg att informationen var av stor betydelse för förvärvaren. Vidare ska informationen om förseningen vara något

¹⁶¹ Dotevall s 219.

som förvärvaren kan förväntas att bli upplyst om samt bostadsrättsföreningen ska avsiktligt förtigit om detta. Att bostadsrättsföreningen inte upplyst förvärvaren om en försening behöver inte i alla lägen vara en följd av att föreningen avsiktligt avser vilseleda förvärvaren att ingå upplåtelseavtalet. I vissa fall kan det sannolikt röra sig om brister i kommunikationen mellan föreningen och förvärvaren, där föreningen trott att förvärvaren visste om att en försening var för handen och därför inte adresserade den frågan närmare vid avtalets ingående. I sådana fall blir det svårt att med framgång ogiltigförklara upplåtelseavtalet med stöd av att föreningen avsiktligt förtigit om förseningen och därmed agerat svikligt.

Bestämmelsen i 33 § avtalslagen om förhållanden i strid med tro och heder är en slags generalklausul som syftar till att komplettera de mer konkreta ogiltighetsgrunderna tvång, svek och ocker.¹⁶² Vidare omfattar bestämmelsen endast omständigheter vid avtalets tillkomst, vilket ger ett relativt snävt tillämpningsområde.¹⁶³ För att 33 § avtalslagen ska kunna tillämpas förutsätts att det ur ett objektivet perspektiv föreligger omständigheter som är av karaktären att det skulle strida mot tro och heder att göra avtalet gällande och motparten ska ha haft eller måste antas ha haft vetskap om dessa omständigheter. En situation som ofta används för att exemplifiera hur bestämmelsen kan tillämpas är då en part som befinner sig i en svagare position ingår ett avtal som utformats av den starkare motparten och då antingen missuppfattat eller saknar kunskap om att avtalsvillkoren gynnar motparten.¹⁶⁴

En viktig skillnad mellan 30 § avtalslagen rörande svek och 33 § avtalslagen om tro och heder är att det för en tillämpning av 33 § inte krävs att motpartens

¹⁶² Bestämmelsen var således tänkt att förhindra att avtal som inte är ogiltiga enligt övriga ogiltighetsgrunder ändå kan förhindras om omständigheterna vid avtalets tillkomst var sådana att det skulle strida mot tro och heder att, trots kännedom därom, göra avtalet gällande. Se vidare Dotevall s 220.

¹⁶³ Dotevall s 220.

¹⁶⁴ Se exempelvis NJA 1985 s 373 där en person som varit inblandad i en trafikolycka ingått avtal där personen ensidigt tar på sig ansvaret för olyckan. HD anförde att personen befinner sig i en så mentalt pressad situation att det skulle strida mot tro och heder om motparten med stöd av avtalet kunde utkräva ekonomisk ersättning.

svikliga förfarande har framkallat avtalet i fråga.¹⁶⁵ Det är således tillräckligt att motparten på ett ohederligt sätt har utnyttjat den aktuella situationen vid avtalets ingående. Följaktligen kan avtal som innefattar ett svikligt förfarande, där 30 § avtalslagen inte är tillämplig, teoretiskt sett ogiltigförklaras med stöd av 33 § avtalslagen. Bestämmelsen har dock endast tillämpats i väldigt begränsad omfattning genom åren.¹⁶⁶ Vidare råder olika uppfattningar i doktrin kring betydelsen av begreppet tro och heder. Vissa menar att begreppet inte endast syftar till att vara ett komplement till övriga ogiltighetsregler, utan att det ska ses som ett medel att kunna hävda moraliska principer i rättslivet.¹⁶⁷ Teoretiskt sett skulle 33 § avtalslagen kunna tillämpas på ett ingått upplåtelseavtal om bostadsrättsföreningen agerat på ett svikligt sätt och utnyttjat en förvärvares okunskap om en eventuell försening i tillträdet, oavsett om föreningens agerande framkallat avtalet eller inte. Det synes dock tveksamt om den omständighet att tillträdet till en nyproducerad lägenhet är försenat är av sådan karaktär att det skulle strida mot tro och heder för föreningen att göra upplåtelseavtalet gällande gentemot förvärvaren. Med hänsyn till den närmast obefintliga tillämpningen av bestämmelsen i praktiken torde 33 § avtalslagen inte vara det mest effektiva medlet för en förvärvare att med framgång ogiltigförklara ett ingått upplåtelseavtal.

5.5 Förhållandet mellan 7 kap. 3 § BRL och hävning på grund av avtalsbrott

5.5.1 Ett överlappande tillämpningsområde?

När ett konstaterat dröjsmål i fråga om tillträde till lägenheten är för handen föreligger två likartade möjligheter till frånträde – uppsägning med stöd av 7 kap. 3 § BRL och hävning på grund av avtalsbrott. Fråga kan därmed uppkomma hur

¹⁶⁵ Dotevall s 221.

¹⁶⁶ A a s 222.

¹⁶⁷ Ramberg, J & Ramberg, C s 133.

en uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL förhåller sig till hävning till följd av avtalsbrott i fråga om försenat tillträde. Som framgått av framställningen i avsnitt 5.2.1 respektive 5.3.1 är förutsättningarna för en tillämpning av dessa vid en första anblick nästintill snarlika. För tillämpning av 7 kap. 3 § BRL måste fyra rekvisit vara för handen. För det första ska tillträde till lägenheten inte ske i rätt tid. Dröjsmålet ska vidare inte bero på förvärvaren själv och måste vara av väsentlig betydelse. Slutligen förutsätts att uppsägning sker innan tillträdet har skett. Vid hävning på grund av avtalsbrott krävs att bostadsrättsföreningen begär avtalsbrott genom att inte tillhandahålla lägenheten i enlighet med avtalet. Avtalsbrottet måste därutöver vara väsentligt. Utifrån ovan givna förutsättningar synes därmed tillämpningsområdena för de båda frånträdan­degrunderna överlappas på ett inte obetydligt sätt, vilket innebär att en situation som kan föranleda hävning på grund av avtalsbrott också torde kunna föranleda en tillämpning av 7 kap. 3 § BRL.

En avgörande skillnad är dock den tidsperiod under vilken de olika frånträdan­degrunderna blir aktuella. Rätten till uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL föreligger endast när en specifik tidpunkt för tillträde angivits och denna tidpunkt har passerats, men tillträde ännu inte skett. Hävning till följd av avtalsbrott kan däremot ske både vid fullbordat avtalsbrott men också vid befarat avtalsbrott.¹⁶⁸ En förvärvare som önskar frånträda upplåtelseavtalet behöver således inte vänta ut att tiden för tillträdet ska passeras om det redan innan står klart att en försening kommer att ske. Vidare förlorar förvärvaren rätten till uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL om tillträde sedermera ges, medan rätten till hävning torde kvarstå även efter att tillträde faktiskt skett under förutsättning att avtalsbrottet fortfarande kan anses väsentligt. De allmänna principerna om hävning till följd av avtalsbrott ger således ett starkare skydd för förvärvaren vid förseningar i tillträdet än vad den bostadsrättsliga regleringen gör.

¹⁶⁸ Se avsnitt 5.3.2.

5.5.2 Väsentlighetsrekvisitet på köprättens område

Både uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL och hävning till följd av avtalsbrott kräver att dröjsmålet är *väsentligt*. Vad det innebär mer konkret har dock inte kunnat exemplifieras närmare. Med hänsyn till att upplåtelsen av en bostadsrätt i realiteten är en form av köp – även om så inte är fallet rent juridiskt – torde ledning i frågan kunna hämtas från det köprättsliga området.¹⁶⁹ Exempelvis är 25 § KöpL uppbyggd på ungefär samma sätt som ovan nämnda frånträdande-grunder. Däri stadgas att hävning kan aktualiseras på grund av säljarens dröjsmål, om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren borde ha insett detta. Dröjsmål föreligger om varan inte avlämnas alls eller avlämnats för sent.¹⁷⁰ Ett dröjsmål anses vidare föreligga även om förseningen beror på en omständighet som säljaren rent faktiskt inte kunnat påverka.¹⁷¹ Väsentligheten avgörs således med utgångspunkt i den betydelse avtalsbrottet har för den drabbade parten och eventuella svårigheter som uppkommer för den avtalsbrytande parten beaktas inte vid prövningen.¹⁷² Avgörande för bedömningen av huruvida dröjsmålet är av väsentlig betydelse för köparen är dels typen av köp, dels om det av köpeavtalet eller på annat sätt framgår att köparen är beroende av fullgörelse exakt på avtalad tidpunkt eller kort tid därefter.¹⁷³ Bedömningen ska därutöver i första hand ta sikte på hur köpare i allmänhet skulle ha bedömt situationen och inte hur den drabbade parten rent subjektivt upplever dröjsmålet.¹⁷⁴

När parterna har avtalat om en exakt tid eller sista tidpunkt för avlämnande av den köpta varan har köparen i allmänhet rätt att häva omedelbart om avlämnandet

¹⁶⁹ Se avsnitt 4.3 gällande att allmänna principer kan tillämpas genom en analogisk tolkning av t ex KöpL och CISG.

¹⁷⁰ Håstad s 44.

¹⁷¹ A a s 44.

¹⁷² Ramberg & Herre s 264.

¹⁷³ A a s 267.

¹⁷⁴ A a s 266.

inte sker vid den avtalade tidpunkten.¹⁷⁵ I andra fall blir dröjsmålets väsentlighet beroende av en tolkning av avtalet i fråga samt vilken typ av köp det handlar om. Beroende på situationen kan ett kort dröjsmål vara väsentligt, men i andra fall kan det krävas mer för att nå upp till väsentlighetskravet. Temat är då om köpet har blivit *väsentligen förfelat*. Som exempel kan nämnas förarbetena till 13 § KköpL där det anges att om köpet avser färdiglagad mat som ska levereras till en viss måltid, kan redan någon timmes dröjsmål vara av väsentlig betydelse för köparen och därmed föranleda hävning.¹⁷⁶ Ytterligare ett exempel där ett väldigt kort dröjsmål är av väsentlig betydelse är ett köp av en brudklänning som levereras först efter bröllopet.¹⁷⁷ Köpet skedde uppenbarligen i syfte att klänningen skulle användas på bröllopet, men eftersom klänningen levererades först därefter har köpet väsentligen förfelats och bör kunna hävas. Jämförelsevis har köp av maskiner till köparens verksamhet använts som exempel på en situation där tidsfaktorn inte är så viktig och ett längre dröjsmål trots allt kan godtas.¹⁷⁸

Applicerat på situationen när ett dröjsmål sker i förhållande till tillträdet till en lägenhet bör det därmed göras en objektiv bedömning av hur bostadsköpare i allmänhet upplever en sådan försening. Som diskuterats i avsnitt 3.3.4 är det rimligt att anta att tidpunkten för tillträde generellt är av avgörande betydelse för förvärvaren, bland annat med hänsyn till den planering som krävs vid byte av bostad och risken att stå bostadslös eller betala dubbla kostnader. Ytterligare en aspekt är att förvärvaren riskerar att begå avtalsbrott gentemot sin köpare av den tidigare bostaden om förvärvaren behöver bo kvar trots att försäljning skett. Förvärvaren riskerar därför att orsakas stor skada på grund av förseningen, varför en sådan försening bör anses vara väsentlig. Eftersom en objektiv bedömning ska göras torde det därmed inte spela någon roll för väsentligheten om just *denna*

¹⁷⁵ Ett sådant köp brukar kallas för *fixköp*. Se vidare Sandvik s 229.

¹⁷⁶ Prop. 1989/90:89 s 81.

¹⁷⁷ Prop. 2013/14:15 s 69.

¹⁷⁸ Håstad s 50.

förvärvare hade möjlighet till annat boende under förseningen eller dylikt, utan hävning bör trots det kunna ske. En intressant aspekt som lyfts fram i praxis rörande CISG är att väsentligheten av ett dröjsmål kan påverkas av köparens eget agerande, vilket tyder på att bedömningen kanske inte är helt objektiv.¹⁷⁹ I det aktuella fallet förelåg ett förvisso hävningsgrundade dröjsmål men köparen hade erbjudit sig att stå fast vid köpet om säljaren gav ett reducerat pris, vilket medförde att dröjsmålet inte ansågs väsentligt för köparen.¹⁸⁰ Detta kan kopplas tillbaka till att en omständighet som kan beaktas vid väsentlighetsbedömningen gällande hävning till följd av avtalsbrott är huruvida det finns andra påföljder än hävning som kan tillgodose den drabbade partens intressen.¹⁸¹ Att en förvärvare uttryckligen presenterar eller godtar ett annat alternativ än hävning kan därmed tänkas påverka bedömningen av väsentlighetskravet och medföra att rätten till hävning bortfaller.¹⁸²

¹⁷⁹ Sandvik s 230.

¹⁸⁰ UNILEX 13.08.1991.

¹⁸¹ Se avsnitt 5.3.1.

¹⁸² Notera dock att CISG avser internationella förhållandet och rättsfallet i fråga inte handlade om svensk rätt. Det finns därmed ingen garanti på att en svensk domstol skulle godta ett sådant argument i det här fallet.

6 Följder av ett frånträdande

6.1 Introduktion

När en part frånträder ett upplåtelseavtal i enlighet med något av förfarandena som presenterats i kapitel 5 kan fråga uppkomma beträffande vilka konsekvenser som uppstår till följd därav. En given följd av ett frånträdande – oavsett om det sker genom uppsägning, ogiltighet eller hävning – är att parterna inte längre är bundna av avtalet i fråga. Beroende på vilken grund som används för frånträdandet kan även andra rättsföljder aktualiseras. I det följande kommer därför att redogöras för de tänkbara följder som kan bli aktuella vid respektive frånträdandegrund. Endast de grunder som i kapitel 5 bedömts vara potentiellt tillämpbara och relevanta för ett frånträdande till följd av förseningar i tillträdet kommer att behandlas.

De olika grunderna för frånträdande baseras på att frånträde kan ske till följd av att avtalet hävs, sägs upp eller anses ogiltigt. Det finns en viss skillnad mellan dessa begrepp som behöver redas ut lite närmare för att ge en bättre förståelse för den fortsatta framställningen. När ett avtal frånträds med stöd av ogiltighetsreglerna i 30 och 33 §§ avtalslagen innebär det att avtalet som sådant anses vara ogiltigt. Vanligtvis definieras ogiltigheten som ett fel som förelåg redan vid avtalets ingående och innebär att avtalet inte borde ha existerat. Vid hävning på grund av avtalsbrott och uppsägning anses ett i och för sig giltigt avtal föreligga, men avtalet kan inte längre verkställas och parterna har rätt att frånträda avtalet.¹⁸³

6.2 Återgång av prestationer

Utgångspunkten när ett avtal frånträds till följd av hävning är att prestationerna avtalet bygger på inhiberas.¹⁸⁴ Om en avtalsenlig prestation ännu inte utförts ska

¹⁸³ Se bl a Zetterström s 80 f samt Adlercreutz m fl s 257.

¹⁸⁴ Hellner s 184.

prestationen således inte ske. Är en prestation däremot utförd och återbäring är möjlig ska återbäring av prestationen ske. Exempelvis om part har erlagt betalning är den som mottagit betalningen skyldig att återbetala detta. Beskrivningen av denna rättsföljd är relativt allmänt hållen och lämnar därmed utrymme för olika varianter med hänsyn till de olikheter som kan förekomma i avtal och avtalstyper.¹⁸⁵ Även en uppsägning som sker utan att avtalsbrott ligger till grund leder till att prestationerna inhiberas enligt ovan.¹⁸⁶ Vad gäller ogiltighet är likaså huvudregeln att eventuella prestationer som utförts ska återgå som om avtalet aldrig hade ingåtts.¹⁸⁷

Vanligtvis när en förvärvare önskar frånträda ett upplåtelseavtal till följd av att tillträdet försenats är det endast förvärvaren som har presterat enligt avtalet genom att erlægga betalning för bostadsrätten. Betalningen kan utgöras av eventuell upplåtelseavgift, en handpenning bestående av en viss del av insatsen eller rent av hela insatsen för bostadsrätten.¹⁸⁸ Bostadsrättsföreningens prestation, att tillhandahålla lägenheten, har uppenbarligen inte skett eftersom det utgör anledningen till förvärvarens önskan att frånträda avtalet. Frånträddandet medför således att bostadsrättsföreningen inte längre är skyldig att bereda förvärvaren tillträde till den aktuella lägenheten, men föreningen måste återbetala det som förvärvaren erlagt med anledning av upplåtelseavtalet. För att ingen av parterna ska gynnas av en transaktion som sedermera blir ogiltigt eller dylikt, bör återgången av prestationerna medföra att det förmögenhetsläge som rådde innan parterna ingick avtalet återställs.¹⁸⁹ Den som mottagit betalning kan därför vara skyldig att utge avkastningsränta enligt 2 § 2 st RänteL.¹⁹⁰ Som exempel kan nämnas NJA 2008 s 392 där ett upplåtelseavtal skulle återgå och bostadsrätts-

¹⁸⁵ Hellner s 184.

¹⁸⁶ A a s 184.

¹⁸⁷ Zetterström s 81.

¹⁸⁸ Se avsnitt 1.1.

¹⁸⁹ Se NJA 1987 s 845.

¹⁹⁰ Hellner s 201.

föreningen skulle betala tillbaka insatsen till förvärvaren. HD kom fram till att bostadsrättsföreningen därutöver skulle betala avkastningsränta på insatsen eftersom föreningen hade haft tillgång till insatskapitalet under en tid.

I många fall har förvärvaren i ett inledande skede ingått ett förhandsavtal och eventuellt betalat ett förskott på insatsen. Fråga kan därmed uppkomma gällande betydelsen av ett ingått förhandsavtal vid prestationernas återgång. Ett förhandsavtal syftar, som bekant, till att binda parterna att ingå upplåtelseavtalet. I och med att upplåtelseavtalet ingås är prestationerna fullgjorda och avtalsförhållandet är således avvecklat – med andra ord finns inte längre något förhandsavtal. Följden härav blir att förhandavtalet som sådant inte blir aktuellt i fråga om prestationernas återgång, eftersom det inte är en prestation som följer av upplåtelseavtalet.

6.3 Skadestånd

6.3.1 Allmänt om skadestånd i avtalsrelationer

Skadestånd utgör en ersättning som har till uppgift att ekonomiskt kompensera en part som lidit skada till följd av motpartens agerande. Skadeståndet som påföljd fyller en mängd olika funktioner. Givetvis är en funktion att den skadelidande parten får ekonomisk ersättning för den uppkomna skadan och inte försätts i en sämre situation till följd av exempelvis ett avtalsbrott. Därutöver har skadeståndet en preventiv samt påtryckande funktion, genom att det utgör ett medel att förmå en part att uppfylla sina förpliktelser. Denna funktion är dock inte unik för skadestånd utan delas av andra påföljder såsom hävning, där part får ett starkare incitament att uppfylla sina förpliktelser enligt avtalet för att undvika att motparten utnyttjar sin rätt till hävning eller dylikt.¹⁹¹

Skadeståndets storlek kan beräknas på olika sätt. Huvudregeln för beräkning av skadestånd är att skadeståndet ska motsvara det *positiva kontraktsintresset*. Med detta menas att den skadelidande parten ska få en ersättning som försätter

¹⁹¹ Hellner s 203.

parten i samma ekonomiska ställning som om avtalet hade uppfyllts på ett korrekt sätt. Skadeståndet inkluderar i sådana fall inte bara direkta kostnader till följd av den skadevållande handlingen, utan även ersättning för eventuella uteblivna vinster som avtalet skulle genererat samt kostnader för ingåendet av avtalet och förberedelser för dess fullgörande. Ett annat sätt att beräkna skadestånd är genom det *negativa kontraktsintresset*, vilket innebär att den skadelidande ska försättas i samma ställning som om något avtal aldrig ingåtts. Ett skadestånd som motsvarar det positiva kontraktsintresset är därmed i regel ett högre belopp än ett skadestånd baserat på det negativa kontraktsintresset.¹⁹²

6.3.2 Skadestånd vid uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL

Om frånträde sker genom att utnyttja rätten till uppsägning med stöd av 7 kap. 3 § BRL framgår av bestämmelsens andra stycke att förvärvaren har rätt till skadestånd, förutsatt att dröjsmålet med tillträdet beror på försummelse från bostadsrättsföreningens sida. I kravet på försummelse omfattas även situationen när föreningen direkt varit vållande till dröjsmålet.¹⁹³ Det är i sådana fall förvärvaren som har att bevisa att föreningen har varit försumlig. Frågan om bevisbördans placering har vid ett flertal tillfällen varit uppe för diskussion, men för tillfället har det beslutats att det inte finns skäl att ändra gällande rätt i det avseendet.¹⁹⁴ Anledningen till att förvärvaren har bevisbördan är att det råder en så pass omfattande intressegemenskap mellan bostadsrättsföreningen och de enskilda medlemmarna, samt med hänsyn till medlemmarnas insyn och inflytande i verksamheten, vilket motiverar att det ställs relativt stränga krav för att föreningen ska bli skadeståndsskyldig gentemot en medlem.¹⁹⁵

I vissa fall förekommer att bostadsrättsföreningen i upplåtelseavtalet inkluderar en klausul som begränsar storleken på det skadestånd som förvärvaren

¹⁹² Hellner s 227.

¹⁹³ Prop. 1971:12 s 119.

¹⁹⁴ SOU 2000:2 s 151.

¹⁹⁵ Prop. 1971:12 s 119.

kan ha rätt till.¹⁹⁶ Hur en sådan begränsning bör hanteras synes dock inte vara helt klarlagt. I en tidigare lydelse av 3 § fanns ett stycke som uttryckligen öppnade upp för den typen av begränsningar. Detta togs emellertid bort i och med 1971 års bostadsrättslag, där det vidare anfördes att bestämmelsen ska vara av tvingande karaktär.¹⁹⁷ Med hänsyn till att bestämmelsen är tvingande för parterna kan det ifrågasättas om det överhuvudtaget kan vara giltigt att i förväg avtala om en sådan begränsning.¹⁹⁸ Rätten till skadestånd vid uppsägning enligt 7 kap. 3 § BRL omfattar hela det positiva kontraktsintresset och inte bara ersättning för utlägg och kostnader.¹⁹⁹

6.3.3 Skadestånd vid hävning

Huvudregeln när det gäller hävning till följd av avtalsbrott är att den hävande parten har rätt till skadestånd som motsvarar det positiva kontraktsintresset.²⁰⁰ Ersättningen ska därmed innefatta parts kostnader för ingåendet av avtalet, kostnader för förberedelser för fullgörandet av avtalet samt eventuell vinst som parten hade gjort om avtalet fullgjorts på ett korrekt sätt.²⁰¹ Huruvida skadeståndsskyldigheten kräver försumlighet från den avtalsbrytande partens sida verkar det råda delade meningar om i den juridiska litteraturen. En uppfattning tycks vara att det föreligger ett slags strikt ansvar för den avtalsbrytande parten, med andra ord att skadeståndsskyldigheten uppkommer trots att parten inte varit försumlig på något vis.²⁰² En annan uppfattning är att det inte per automatik föreligger ett strikt ansvar vid avtalsbrott, utan att det kan röra sig om andra ansvarsgrunder såsom vårdslöshet, kontrollansvar eller presumtionsansvar och att en bedömning i det enskilda fallet således måste göras.²⁰³

¹⁹⁶ Nilsson Hjorth & Uggla s 210.

¹⁹⁷ Prop. 1971:12 s 120.

¹⁹⁸ Jfr Nilsson Hjorth & Uggla s 210.

¹⁹⁹ A a s 208.

²⁰⁰ Hellner s 227.

²⁰¹ A a s 227.

²⁰² Se Ramberg, J & Ramberg, C s 238 samt NJA 1991 s 217.

²⁰³ Herre s 697 ff.

6.3.4 Skadestånd vid ogiltighet

Avtalslagen innehåller ingen uttrycklig bestämmelse om skadeståndsansvar till följd av att ett avtal förklarats ogiltigt med stöd av ogiltighetsreglerna i 3 kap. När lagstöd saknas kan skadeståndsskyldighet baseras på allmänna principer om skadestånd på grund av straffbara eller i vart fall civilrättsligt otillåtna handlingar.²⁰⁴ I sådana fall baseras skadeståndet på ett visst otillåtet förfarande och själva ogiltigheten som sådan är inte relevant.²⁰⁵ Allmänna bestämmelser om skadeståndsskyldighet återfinns SkL. 2 kap. 2 § SkL ålägger ett skadeståndsansvar vid ren förmögenhetsskada, men en sådan skada föranleder endast ersättningsskyldighet om den vållats genom brott. Vissa internationella regelverk medger en rätt till skadestånd i fall där avtal förklaras ogiltigt. Enligt exempelvis UPICC Art. 3.2.16 har den drabbade parten rätt till ersättning av en ondtroende motpart i syfte att försätta parten i samma ekonomiska situation som om avtalet aldrig hade ingåtts.²⁰⁶ Här talas alltså om en rätt till skadestånd direkt kopplat till avtalets ogiltighet. Rättsläget i Sverige synes dock vara oklart.²⁰⁷

²⁰⁴ Adlercreutz m fl s 261.

²⁰⁵ Det behöver således göras en vanlig skadeståndsrättslig bedömning utifrån allmänna skadeståndsrättsliga principer. En sådan bedömning kan aktualiseras för i princip vilken skadevällande handling som helst och har ingenting att göra med det faktum att avtalet är ogiltigt. Det kan därmed inte vara en direkt rättsföljd av själva ogiltigheten. Se Adlercreutz m fl s 261.

²⁰⁶ UPICC är ett icke-bindande regelverk främst avsett för parter i internationella kommersiella avtal. Regelverket är framtaget av UNIDROIT som är ett oberoende institut vars arbete rör frågor inom internationell kommersiell rätt.

²⁰⁷ Jfr Ramberg, J & Ramberg, C s 141.

7 Intresseavvägning – är det verkligen svart eller vitt?

7.1 Introduktion

Ett upplåtelseavtal består som konstaterat av två parter. Det finns därmed två parter att ta i beaktning och parterna kan ha olika intressen av att frånträda respektive behålla ett ingått upplåtelseavtal. Bostadsrättsföreningen har givetvis ett starkt intresse av att upplåtelseavtalet inte ska kunna frånträdas eftersom förskottet, handpenningen och slutligen själva köpeskillingen är en stor del av både finansieringen av byggnationen och föreningens framtida kapital. Samtidigt har privatpersoner som köper en bostadsrätt för eget boende ett intresse av att faktiskt få tillgång till lägenheten de har betalat för och inte behöva stå bostadslösa eller behöva vidta andra åtgärder till följd av att tillträdet blivit försenat. En självklar motsättning är således å ena sidan förvärvarens intresse av att kunna frånträda ett köp av bostadsrätt när det inte ens finns en bostadsrätt att tillträda och å andra sidan bostadsrättsföreningens intresse av att förvärvare inte kan frånträda alltför lättvindigt då det kan leda till ekonomiska förluster för föreningen. I det följande ska därmed undersökas närmare vilka olika intressen som finns kopplade till möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal och hur eventuella intresseavvägningar bör gå till. Vidare presenteras förslag på åtgärder gällande den bostadsrättsliga regleringen som bättre kan bidra till att båda parternas intressen tillgodoses på ett tillfredsställande sätt.

7.2 Parternas (motstridiga?) intressen

7.2.1 *Finansieringen av byggprojektet*

Förutsättningarna för att finansiera bildandet av en bostadsrättsförening och uppförandet av tillhörande byggnationer har genomgått en stor förändring under de senaste decennierna. För ungefär 30 år sedan skedde finansieringen av byggkostnaderna till allra största delen, över 90 %, med hjälp av statligt subvention-

erade lån.²⁰⁸ I dagsläget är det däremot endast en mindre del av byggkostnaderna som finansieras genom lån. Istället sker finansieringen genom att förvärvarnas insats förväntas täcka uppemot 75 % av samtliga kostnader hänförliga till byggnationen.²⁰⁹ Av naturliga skäl har bostadsrättsföreningarna därmed ett stort ekonomiskt intresse av att få in samtliga insatser för bostadsrätterna, vilket sker genom upplåtelsen. Att binda potentiella förvärvare till bostadsrätterna genom förhandsavtal och upplåtelseavtal på ett tidigt stadie har även betydelse för när bostadsrättsföreningen söker finansiering hos banken och behöver visa en tillräcklig anslutningsgrad.²¹⁰ Om förvärvare kan frånträda dessa avtal under processens gång riskerar föreningen att förlora finansieringen av byggnationen. Skulle så ske kan det orsaka en snöbollseffekt genom att byggnationen blir försenad på grund av bristande finansiering, vilket får till följd att ännu fler förvärvare frånträder sina avtal och på så sätt ytterligare försämrar föreningens ekonomi. Detta påverkar både bostadsrättsföreningen som sådan liksom de framtida medlemmarna som faktiskt önskar behålla sin bostadsrätt men förorsakas förseningar med tillträdet, avgiftshöjningar och dylikt. En möjlighet för förvärvare att frånträda upplåtelseavtalet är utifrån det perspektivet inte önskvärt.

7.2.2 Skydd för svagare part

Som behandlats översiktligt i avsnitt 3.3.1 kan en förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt på ett sätt betraktas som konsument i förhållande till bostadsrättsföreningen, även om så inte är fallet rent juridiskt. I vanliga fall omfattas konsumenten av olika konsumentskyddslagstiftningar som innehåller bestämmelser vars syfte är att skydda konsumentens intressen och bestämmelserna är dessutom tvingande till förmån för konsumenten.²¹¹ Synen på att även förvärvare

²⁰⁸ RiR 2020:3 s 22.

²⁰⁹ RiR 2020:3 s 22.

²¹⁰ RiR 2020:3 s 22.

²¹¹ Se exempelvis 3 § KköpL och Kihlman s 17.

av nyproducerade bostadsrätter liknar konsumenter som bör skyddas såsom svagare part i avtalsförhållandet har framgått i flertalet statliga utredningar under de senaste åren.²¹² Bland annat framhålls att vid upplåtelsen av bostadsrätten ställs förvärvaren mot en starkare part i form av bostadsrättsföreningen, vilket i praktiken ofta utgörs det byggande bolaget.²¹³ Denna obalans mellan parterna motiverar således att samhället ser till att vidta åtgärder till skydd för den svagare parten.²¹⁴ Utifrån ett sådant synsätt kan det argumenteras för att förvärvarens intressen ska anses mer skyddsvärda än bostadsrättsföreningens intressen. Som framgått i avsnitt 3.3.1 ska det som utgångspunkt inte finnas en sådan intressebaserad motsättning i en association – förvärvarens och föreningens intressen är tänkta att vara synonyma. Det är därför olyckligt att frågan om konsumentskydd överhuvudtaget behöver lyftas i detta sammanhang. Icke desto mindre befinner sig förvärvaren i realiteten i en svagare ställning gentemot bostadsrättsföreningen, varför det ändå bör efterfrågas någon form av åtgärd i syfte att skydda förvärvaren. Hittills har inga konsumentskyddande åtgärder vidtagits och den konsumenträttsliga lagstiftning som finns är fortsatt inte direkt tillämplig på avtalsförhållandet vid upplåtelsen. Frågan blir då om ett konsumentperspektiv är någonting som bör beaktas vid tillämpningen av de allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer som kan läggas till grund för ett frånträdande.²¹⁵

Utgångspunkten i den allmänna avtalsrätten är att parterna är jämställda och att det råder avtalsfrihet på så sätt att parterna kan välja att avtalet ska ha ett visst innehåll, även om innehållet gynnar ena parten mer än den andra.²¹⁶ Är en part svagare i förhållande till den andra parten, såsom när en konsument ställs mot en

²¹² Se SOU 2017:31 s 17, Kommittédirektiv 2015:97, s 2–3 samt RiR 2020:3 s 13.

²¹³ SOU 2017:31 s 17.

²¹⁴ A bet s 17.

²¹⁵ Begreppet *konsumentperspektiv* är på ett sätt missvisande då det juridisk sett inte rör sig om ett konsumentförhållande mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen. Begreppet används i och för sig i bl a RiR 2020:3 såsom ett perspektiv som belyser den svagare partens utsatta situation. Av enkelhetens skull används begreppet även i denna uppsats då den allmänna innebörden av begreppet hos gemene man torde vara just detta. Det är dock viktigt att komma ihåg att den rent juridiska innebörden endast är avsedd för de som klassificeras som konsumenter i strikt juridisk mening.

²¹⁶ Jfr Zetterström s 39.

näringsidkare, har det lösts genom att särskilt reglera förhållandet i just konsumentskyddslagstiftningen. Med hänsyn till detta torde inte tanken vara att konsumentperspektivet som sådant ska få genomslag på avtalsrättens område om inte konsumentskyddslagstiftningen är tillämplig. Är en av parterna väsentligt svagare än den andre, och motparten utnyttjar detta på ett otillbörligt sätt, kan avtalet exempelvis under vissa förutsättningar förklaras ogiltigt med stöd av 3 kap. avtalslagen.²¹⁷ Ett tänkbart sätt att trots allt ta in konsumentperspektivet beträffande de möjligheter till frånträde som ges av gällande rätt är att låta det spela in vid bedömningen av vad som är ett hinder av *väsentlig betydelse* enligt 7 kap. 3 § BRL respektive vad som utgör ett *väsentligt* avtalsbrott.²¹⁸ Med andra ord att bedömningen av huruvida väsentlighetskravet är uppfyllt görs med beaktande av att förvärvaren är svagare part och att kravet därmed är enklare att uppfylla än om det rört sig om två jämställda parter. Huruvida det här synsättet hade accepterats om det ställts på sin spets vid en domstols prövning är dock oklart.

7.2.3 Förvärvarens anspråk mot föreningen med anledning av ett frånträdande

När en förvärvare frånträder ett upplåtelseavtal kan olika rättsföljder aktualiseras, såsom återgång av prestationer och rätten till skadestånd.²¹⁹ Om det skulle vara enkelt att frånträda upplåtelseavtalet kan det få till följd att fler förvärvare väljer att göra det, vilket leder till att fler får anledning att rikta exempelvis skadeståndsanspråk mot bostadsrättsföreningen. Fråga kan därmed uppkomma om risken för att sådana anspråk kan komma att ställas kan påverka de byggande bolagens vilja att skapa nya bostadsrättsföreningar och följaktligen inverka negativt på bostadsmarknaden genom att hämma uppförandet av nyproducerade bostadsrätter. Svaret torde dock bli nekande. Eventuella anspråk hanteras ofta

²¹⁷ Se exempelvis 31 § avtalslagen om ogiltighet till följd av att part utnyttjat motpartens trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroendeställning.

²¹⁸ Se avsnitt 5.2.1 respektive 5.3.1.

²¹⁹ Följderna av ett frånträdande behandlas i kapitel 6.

lång tid efter att den byggande styrelsen avgått och lämnat över ansvaret till den nya styrelsen, som numera består av vanliga boende i föreningen.²²⁰ Det byggande bolaget har således inte kvar någon anknytning till bostadsrättsföreningen. Följden av ett skadeståndskrav är alltså att det, om det når framgång, kommer att betalas med föreningens pengar – med andra ord ur medlemmarnas egen ficka. Det byggande bolaget kan i princip endast påverkas genom att bostadsrättsföreningen i sin tur riktar kravet vidare mot det byggande bolaget. Möjligheterna att rikta ett sådant krav kan dock bero på vad som avtalats i det entreprenadavtal som ingåtts mellan den byggande styrelsen och det byggande bolaget i ett tidigt skede i processen och lämnar rimligtvis inte särskilt mycket utrymme för den typen av anspråk.²²¹ En annan möjlighet kan vara om det går att rikta ett direktkrav mot det byggande bolaget. Frågan om hur och när ett direktkrav kan bli aktuellt är en så pass stor fråga att det utgör en uppsats i sig och kommer därför inte att diskuteras vidare.

Sammanfattningsvis är det byggande bolaget ofta boven i dramat, genom att det byggande bolaget har all makt över byggprocessen och således är ansvariga för eventuella förseningar som kan föranleda ett frånträdande. Eventuella anspråk till följd av frånträdandet ska däremot riktas mot bostadsrättsföreningen i ett skede där det byggande bolaget sedan länge är ute ur bilden. Det byggande bolaget går därför ofta fritt i den frågan, varför det inte är särskilt troligt att risken för skadeståndsanspråk vid frånträdande av upplåtelseavtal skulle inverka på de byggande bolagens vilja att uppföra nya bostadsrätter. De som garanterat påverkas av nämnda anspråk är däremot medlemmarna i bostadsrättsföreningen som behöver betala skadeståndet med föreningens eget kapital, vilket i grund och botten tillhör föreningens medlemmar. Övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen kan därmed sägas ha ett intresse av att rätten till framförallt

²²⁰ RiR 2020:3 s 27.

²²¹ Se avsnitt 2.3.1 samt RiR 2020:3 s 27.

skadestånd vid ett frånträdande är så begränsad som möjligt, medan de byggande bolagen antagligen inte ägnar särskilt mycket tid åt den frågan.

7.3 Åtgärder som gynnar samtliga parter

7.3.1 Uttrycklig (och tydlig) rätt till frånträde i BRL

Som framgått av kapitel 5 innehåller BRL vissa verktyg som kan medföra en rätt till frånträde vid förseningar i tillträdet. Dessa är dock inte särskilt utförliga och lämnar frågetecken kring hur tillämpningen ska gå till, framförallt gällande 7 kap. 3 § BRL och rekvisiten *rätt tid* och hinder av *väsentlig betydelse*. Genom tillämpningen av allmänna avtalsrättsliga principer ges förvärvaren ett större utrymme att använda olika omständigheter som grund för nå framgång med ett frånträdande. Problemet med att förvärvare som önskar frånträda ett upplåtelseavtal kan använda sig av flertalet olika allmänna principer är att det riskerar att orsaka oförutsägbarhet i rättstillämpningen. Det kan således föreligga tveksamhet kring när ett upplåtelseavtal faktiskt *kan* frånträdas och en förvärvare som startar en sådan process kan behöva åberopa flera olika grunder till stöd för sin talan för att vara på den säkra sidan. För att undanröja dessa tveksamheter bör bestämmelsen i 7 kap. 3 § BRL ses över i syfte att förtydliga möjligheterna till frånträde till följd av förseningar i tillträdet. En sådan tydlighet är inte bara till fördel för förvärvare som önskar frånträda, utan även för bostadsrättsföreningar och byggande bolag som därigenom lättare kan bedöma riskerna för frånträde vid förseningar i byggnationen och ges möjlighet att agera därefter. Med hänsyn till förvärvarens perspektiv kan det i sådana fall tänkas att rätten till frånträde vid förseningar bör vara relativt generös i förhållande till förvärvaren. I praktiken blir dock ett sådant synsätt alltför långtgående. En generös rätt till frånträde kan inverka negativt på finansieringen och föreningens ekonomi, vilket kan leda till ytterligare förseningar som kan påverka ännu fler förvärvare och kanske till och med sätta käppar i hjulet för hela nybyggnationsprocessen. Det är med andra ord inte juridiskt hållbart. Här behöver således en intresseavvägning göras av

lagstiftaren i fråga om förvärvarens intresse att frånträda avtalet respektive bostadsrättsföreningens intresse av att behålla insatsen som finansieringsmedel, med beaktande av de ekonomiska konsekvenser som kan uppstå både för förvärvaren och bostadsrättsföreningen.

7.3.2 Tillträdesdatum som formkrav

Ytterligare en åtgärd som kan bidra till en tydligare och mer förutsägbar rättstillämpning är om tillträdesdatum återinförs som formkrav för upplåtelseavtalet. Genom att införa tillträdesdatum som formkrav blir diskussionen om huruvida tillträdesdatum kan tolkas in som avtalsinnehåll eller inte onödig. Det blir därmed en sak mindre för parterna att argumentera kring i en framtida process, vilket sparar både tid och pengar. En intressant aspekt är att tiden för tillträde utgjorde ett formkrav enligt 1930 års bostadsrättslag, men att detta av någon anledning inte behölls vid lagändringen och inte heller senare verkar ha diskuterats om det bör återupptas.

7.3.3 Informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen vid väsentliga förändringar

Ett förslag som presenterades av utredningen i SOU 2017:31 gällande förhandsavtal var att det bör införas en informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen gentemot förhandstecknarna. En sådan informationsskyldighet bör omfatta alla väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommit samt gälla fram till dess att upplåtelseavtalet ingås.²²² Med tanke på det makt- och informationsövertag bostadsrättsföreningen har under i princip hela byggnadsprocessen bör en liknande informationsskyldighet gällande upplåtelseavtalet medföra att parterna kan anses mer jämställda och ge förvärvaren ett större beslutsunderlag inför ingåendet av upplåtelseavtalet. Exempelvis om det uppkommer omständigheter som kan medföra förseningar i byggnationen bör bostadsrättsföreningen vara skyldig att informera förvärvarna om det. Informationsskyldigheten bör, såsom föreslås i utredningen, gälla från

²²² SOU 2017:31 s 25.

förhandsavtalets ingående men även efter att upplåtelseavtalet har tecknats. Anledningen till det är att en tydlig information från bostadsrättsföreningens sida på ett tidigt skede kan göra förvärvaren mer välvillig att tillsammans hitta lösningar utöver ett frånträde av upplåtelseavtalet om en försening skulle bli aktuell.

Visserligen finns redan en form av informationsskyldighet genom att bostadsrättsföreningen är skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan vid inträffandet av en händelse av *väsentlig betydelse* för föreningens verksamhet, som förvärvarna givetvis får ta del av.²²³ De exempel som presenterades i förarbetena angående när ny ekonomisk plan krävs visar dock att det ställs relativt höga krav på väsentligheten samt att det ofta är kopplat till föreningens ekonomi. Av den anledningen torde inte kravet på en ny ekonomisk plan helt och hållet tillgodose förvärvarnas intresse av information vid *alla* större förändringar, varför det är av intresse att införa en mer omfattande informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen enligt ovan. För att informationsskyldigheten ska vara någorlunda effektiv bör den knytas till någon form av sanktion för bostadsrättsföreningarna om skyldigheten inte iakttas, annars är den antagligen inte så mycket värd i praktiken. Hur en sådan sanktion kan och bör se ut lämnas till lagstiftaren att avgöra.

²²³ Se avsnitt 5.2.3.

8 Avslutande reflektioner

Företeelsen att förvärvare av nyproducerade bostadsrätter ingår tidiga upplåtelseavtal medför att de utsätts för större risker beträffande förseningar i byggnationen och konsekvenserna därav kan bli allvarliga för den enskilde förvärvaren. På förekommen anledning har frågan gällande frånträde av upplåtelseavtalen behövt diskuteras. Att en sådan diskussion överhuvudtaget behöver föras är en stark indikation på att det föreligger brister i regelverket. Om regelverket öppnar upp för möjligheten att binda förvärvare genom upplåtelseavtal på ett tidigt skede i processen måste det finnas ett inbyggt skyddsnät för dessa förvärvare som i praktiken befinner sig i en utsatt ställning gentemot bostadsrättsföreningen, vilket i dagsläget saknas. Med det sagt är det inte givet att frånträde är den mest tillfredsställande lösningen på problemet – snarare tvärtom. Att förvärvare ges möjlighet att frånträda upplåtelseavtalen kan få långtgående negativa konsekvenser för finansieringen av byggnationen likväl som för bostadsrättsföreningens framtida ekonomi och för övriga medlemmar som valt att inte frånträda sina avtal.

Trots detta visar utredningen i denna uppsats att det går att frånträda upplåtelseavtal, inte enbart med stöd av 7 kap. 3 § BRL, utan även genom att tillämpa allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer. Att det på nämnda sätt går att komma ifrån avtalen är en rejäl varningsflagga för att regelverket är bristande och bör ses över. Uppsatsen ämnar inte att på något sätt vara uttömmande i fråga om de avtalsrättsliga möjligheterna att frånträda ett upplåtelseavtal till följd av att tillträdet försenats. Det kan därmed finnas fler tänkbara verktyg inom den allmänna avtals- och kontraktsrätten för att frånträda eller påverka ett ingått upplåtelseavtal. Baserat på utredningen kan dock konstateras att ett upplåtelseavtal i vart fall torde kunna frånträdas med stöd av allmänna principer om hävning på grund av avtalsbrott samt ogiltighet enligt 30 § avtalslagen. Att frånträda ett upplåtelseavtal baserat på ogiltighet till följd av

förutsättning som strider mot tro och heder enligt 33 § avtalslagen kan teoretiskt sett vara möjligt, men är antagligen svårt att nå framgång med i praktiken.

Vidare har framgått att de allmänna principerna om hävning ger ett starkare skydd för förvärvaren vid förseningar i tillträdet än vad den bostadsrättsliga regleringen gör. Detta då principerna om hävning ger ett större utrymme för förvärvaren att frånträda avtalet, med beaktande av den tidsperiod under vilken de olika frånträdanedgrunderna blir aktuella. Tidsfristen för att frånträda enligt 7 kap. 3 § BRL är relativt snäv, medan de allmänna principerna om hävning kan möjliggöra ett frånträde både innan förseningen faktiskt har skett och efter att tillträde sedermera givits. Det kan således vara mer fördelaktigt för en förvärvare att använda sig av allmänna principer om hävning som stöd för att frånträda avtalet i det avseendet.

En risk med att det finns flera olika möjligheter att frånträda ett upplåtelseavtal är att det kan orsaka oförutsägbarhet och otydlighet i rättstillämpningen. En förvärvare kanske når framgång genom att åberopa ogiltighet enligt 30 § avtalslagen, medan en annan behöver snäva in sin talan till att omfattas av 7 kap. 3 § BRL. Det kan därmed vara svårt att få någon klar bild av *när* och *hur* ett upplåtelseavtal faktiskt kan frånträdas vid förseningar i tillträdet. En tänkbar lösning kan då vara att införa en uttrycklig – och tydlig – rätt till frånträde i BRL, exempelvis genom att se över och omarbete 7 kap. 3 §. Andra tänkbara åtgärder för att förbättra tydligheten på området kan vara att återinföra tillträdesdatum som formkrav för upplåtelseavtalet samt införa en vidsträckt informations-skyldighet för bostadsrättsföreningen vid väsentliga förändringar under byggnadsprocessen.

En viktig aspekt att beakta för en förvärvare som önskar frånträda ett upplåtelseavtal är vilka påföljder som respektive frånträdanedgrund medför. Samtliga grunder som behandlats i uppsatsen resulterar i att upplåtelseavtalet upphör och prestationerna återgår. Däremot är inte rätten till skadestånd helt

given utan kan bero på vilken frånträdandegrund som använts och omständigheterna i det enskilda fallet.

Sammanfattningsvis råder en hel del oklarheter gällande upplåtelseavtalet och möjligheterna till frånträde vid försenat tillträde. Det förefaller vara ett relativt outforskat område, vilket kan förklaras av att problematiken med att förvärvare ingår tidiga upplåtelseavtal är tämligen nytt i branschen. Det vore dock önskvärt om åtgärder vidtogs för att bringa mer klarhet i vad som faktiskt gäller på området. Ur förvärvares perspektiv kan det inte anses tillfredställande att privatpersoner i tvister där flera miljoner kronor står på spel tvingas basera sin talan på analogier från den allmänna avtalsrätten eller använda köprättsliga argument – utan att på något sätt kunna förutse hur utgången kommer att bli. Ur ett större perspektiv är det dessutom ett problem i sig att frågan om frånträde överhuvudtaget behöver diskuteras, då det visar på brister i regelverket för upplåtelseavtal och processen vid nybyggnationer. Slutsatsen gällande att allmänna avtals- och kontraktsrättsliga principer kan användas för att frånträda ett upplåtelseavtal är vidare långt ifrån önskvärd med hänsyn till de konsekvenser ett frånträdande kan medföra.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

Prop. 1930:65 *Med förslag till lag om bostadsrättsföreningar, m. m.*

Prop. 1971:12 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.*

Prop. 1989/90:89 *Om ny konsumentköplag*

Prop. 1990/91:92 *Med förslag till ny bostadsrättslag*

Prop. 2013/14:15 *Gemensamt konsumentskydd i EU*

Utredningsbetänkanden

SOU 1928:16 *Utlåtande jämte utkast till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsrättsföreningar*

SOU 2000:2 *Olika bostadsrättsfrågor*

SOU 2017:31 *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*

Övrigt

Kommittédirektiv 2015:97 *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*

RiR 2020:3 *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter*

Litteratur

Adlercreutz, A, Gorton, L & Lindell-Frantz, E, *Avtalsrätt I*, 14 uppl., Juristförlaget i Lund, 2016

Adlercreutz, A & Gorton, L, *Avtalsrätt II*, 6 uppl., Juristförlaget i Lund, 2010

Björkdahl, E. P., *Hyra, arrende och bostadsrätt*, Iustus Förlag AB, 2017

Björkdahl, E. P., *Avtalsförutsättningar och ställda säkerheter – förvärvarens skydd vid upplåtelse av bostadsrätt*, Vänbok till Lena Olsen, Iustus Förlag AB, 2019, s 79 – 110

Dotevall, R, *Avtal*, Studentlitteratur AB, 2017

Hellner, J, Hager, R & Persson, A. H., *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt – Andra häftet. Allmänna ämnen*, 6 uppl., Wolters Kluwer Sverige AB, 2016

Hultgård, A-L, *Bostadsrättsförening i konkurs*, Bostadsrättens värde – Krediträttsliga studier, Hillert, S & Jensen, U (red.), Iustus Förlag AB, 1997, s 81 – 152

Håstad, T, *Köprätt – och annan kontraktsrätt*, 6 uppl., Iustus Förlag AB, 2009

Julius, H, *Förhandsavtal, upplåtelse och tillträde vid nyproduktion av bostadsrätter*, Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden, Julius, H, Monukka, J & Haymanot, B (red.), Jure Förlag AB, 2019, s 9 – 34

Kihlman, J, *Köprätten – en introduktion*, 9 uppl., Norstedts Juridik AB, 2020

Kleineman, J, *Rättsdogmatisk metod*, Juridisk metodlära, Nääv, M & Zamboni, M (red.), 2:1 uppl., Studentlitteratur AB, 2018, s 21 – 46

Lehrberg, B, *Avtalsrättens grundelement*, 3 uppl., Iusté AB, 2020

Lundén, B, *Min bostadsrätt – Köpa, äga, sälja*, Björn Lundén Information AB, 2015

Nilsson Hjort, B & Ugglå, I, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, 6 uppl., Norstedts Juridik AB, 2019

Ramberg, J & Ramberg, C, *Allmän avtalsrätt*, 10 uppl., Wolters Kluwer Sverige AB, 2016

Ramberg, J & Herre, J, *Köplagen: en kommentar*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, 2019

Tegelberg, L, *Köp och förmedling av bostadsrätt – En introduktion*, Wolters Kluwer Sverige AB, 2016

Victorin, A & Flodin, J, *Bostadsrätt – med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 5 uppl., Iustus Förlag AB, 2020

Zetterström, S, *Svensk avtalsrätt*, Gleerups Utbildning AB, 2014

Östberg, J, *Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s 117*, Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden, Julius, H, Monukka, J & Haymanot, B (red.), Jure Förlag AB, 2019, s 55 – 72

Tidskrifter

Herre, J, SvJT 2005 s 549, *Svensk rättspraxis – förmögenhetsrätt 1978 – 2004*

Jareborg, N, SvJT 2004 s 1, *Rättsdogmatik som vetenskap*

Sandvik, B, Tidsskrift for Rettsvitenskap, 08/2006, Nummer 2-03, *Är detta avtalsbrott väsentligt? En analys av rättspraxis om Artikel 25 i CISG*

Svenska domstolar

Högsta domstolen

NJA 1985 s 373

NJA 1987 s 845

NJA 1991 s 217

NJA 1993 s 436

NJA 1997 s 5

NJA 2008 s 392

NJA 2013 s 117

Högsta domstolens mål T 5018-20

Hovrätterna

RH 2005:11 I och II

Svea hovrätts mål ÖH 5163-06

Svea hovrätts mål ÖH 975-08

Svea hovrätts mål T 3023-18

Tingsrätterna

Stockholms tingsrätts mål T 12886-18

Stockholms tingsrätts mål T 1646-18

Internationell praxis

UNILEX 13.08.1991 (Tyskland, LG Stuttgart)

Elektroniska källor

Cato, C, *Lägenhetsaffären blev "road to hell" – inflyttning i avstannat prestigebygge dröjer*, 20 augusti 2020, DN.se, <https://www.dn.se/ekonomi/lagenhetsaffaren-blev-road-to-hell-inflyttning-i-avstannat-prestigebygge-drojer/>, hämtad 25 augusti 2020

Herold, L, *Han drar Serneke inför rätta efter Karlatornets förseningar*, 17 oktober 2019, DN.se, <https://www.dn.se/ekonomi/han-drar-serneke-infor-ratta-efter-karlatornets-forseningar/>, hämtad 25 augusti 2020

Herold, L, *Ola Serneke om Karlatornet: Våra avtal gäller*, 16 oktober 2019, DN.se, <https://www.dn.se/ekonomi/ola-serneke-90-procent-av-koparna-vill-fortfarande-bo-i-karlatornet/>, hämtad 25 augusti 2020

Hittabrf.se, *Nå alla nya och ombildade BRF:er först!* <https://www.hittabrf.se/tjansterbrfbevakning.asp>, hämtad 9 november 2020 (cit: Hittabrf.se)

SBAB, *Ökning av antalet nyproducerade bostadsrätter senaste fem åren*, SBAB! Pressmeddelande 26 november 2019, <https://news.cision.com/se/sbab-bank/r/okning-av-antalet-nyproducerade-bostadsratter-senaste-fem-aren,c2970819>, hämtad 9 november 2020

Örstadius, K, *Därför tar det tio år att bygga lägenheter*, 1 augusti 2016, DN.se, <https://www.dn.se/arkiv/nyheter/darfor-tar-det-tio-ar-att-bygga-lagenheter/>, hämtad 2 november 2020