

Nya regler för bostadsrätter

Den 1 januari 2023 kommer en rad ändringar att ske i bostadsrättslagen och särskilt beträffande tecknande av förhandsavtal. De nya reglerna kommer att få betydelse för bostadsutvecklare som får ett större ansvar.

Ett förhandsavtal uppkommer när en köpare (förhandstecknaren) förbinder sig att köpa en bostadsrätt i ett projekt och bostadsrättsföreningen, som i detta skede ofta kontrolleras av ett bostadsutvecklingsbolag, förbinder sig att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till köparen. Förhandsavtalet är ömsesidigt bindande mellan parterna och avtalet kan ingås tidigt i byggprocessen för att binda upp parterna.

Utgångspunkten för kommande ändringar är att lagstiftaren ansett att det rättsliga skyddet för förhandsköparen behöver förstärkas. En översyn har därför skett för att säkerställa att förhandsteckaren omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd, i linje med hur det ser ut på andra konsumentmarknader.

Det är givetvis viktigt för en bostadsutvecklare att teckna bindande avtal. Det är därför lämpligt att redan nu göra sig bekant med ändringarna, så att förhandsavtalen är i linje med ändringarna. Risken är annars att förhandsavtal som ingås efter lagändringen trätt i kraft är ogiltiga. Oroligheterna på bostadsmarknaden med högre materialkostnader för byggnation och högre länekostnader för förhandsteckarna, har lett till en förhöjd vilja av att frånträda ingångna förhandsavtal enligt vår erfarenhet. Nedan redogörs för huvuddragen i ändringarna.

EN AV DE större ändringarna som sker är att föreningen, innan själva förhandsavtalet ingås, ska lämna ett bindande erbjudande till förhandsteckaren, föreningen är bunden av sitt lämnade anbud under tidsfristen. Detta tar sin utgångspunkt i att föreningen har ålagts en större informationsskyldighet gentemot förhandsteckaren. Efter lämnat erbjudanden har förhandsteckaren en rätt till en betänketid om minst sju dagar.

Erbjudandet som ställs till förhandsteckaren ska innehålla en omfattande mängd information. Erbjudandet ska avse samtliga avtalsvillkor som säljaren ställer upp men även de krav som framgår av den nya lagen. Införandet av 3 § är utformad uti-

från elva punkter där det stipuleras vilken information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet. De elva punkterna avser dels ren formalia, dels mer djupgående uppgifter som de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet, de privatekonomiska risker som avtalet är förknippat med för förhandsteckaren, samt uppgift om vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen.

EN CENTRAL FÖRÄNDRING i och med införandet av ovanstående formkrav är att ett förhandsavtal som tecknas efter att ett erbjudande utställts som inte förhållit sig till 3 § inte är bindande för förhandsteckaren. Det kommer således vara viktigt att den information som lämnas till förhandsteckaren i form av erbjudandedokumentationen är klart utformat för att på detta sätt avvärja framtida tvister och osäkerhet om huruvida erbjudandet uppfyllde kraven eller ej. En förhandsteckare som i framtiden skulle vilja träda ur avtalet kommer kunna vinna framgång om ett tidigare utformat erbjudande inte uppfyllde de lagstadgade kraven i 3 §.

Den finns en säkerhetsventil som ska poängteras och det är att om informationen som ska lämnas endast utgör en ringa brist är inte det en omständighet som gör att förhandsavtalet inte ska anses som bindande mellan parterna.

Formkravet för förhandsavtalet har ändrats i den bemärkelse att det nu i avtalet ska framgå om mark och andra utrymmen utanför bostadsrätten som avses att omfattas av upplåtelsen ska anges specifikt i förhandsavtalet. Detta betyder att förhandsavtalet ska innehålla uppgifter om t.ex. en garageplats ska bli upplåten tillsammans med själva lägenheten i en bostadsrätt. Förändringen avser att minska tveksamheter mellan parterna kring vad som är en del av upplåtelsen.

Vidare har det i lagtext blivit en tydligare skärpning av tidsintervallet som ska gälla för beräkningen av upplåtelsen. I praxis har frågan om beräknad tidpunkt för när

föreningen ska upplåta lägenheten till köparen tidigare berörts. I ett relativt nytt avgörande från Högsta domstolen NJA 2021 s. 245 har det fastslagits att för det fall inget fast datum satts i förhandsavtalet, utan ett tidsintervall istället funnits, har en period om två kvartal ansetts utgöra ett tillräckligt klart sätt ge besked om tidpunkten för upplåtelsen. Lagstiftaren har nu valt att i lagtext skärpa tidsperioden ytterligare. Beräknade tidpunkten för upplåtelse får efter den 1 januari 2023 inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader, alltså ett kvartal.

AVSLUTNINGSVIS SKA SÄGAS att ändringarna i huvudsak är ett välkommet tillskott för att utforma klara och tydliga förhandsavtal mellan parterna. Viss oklarhet föreligger dock alltså avseende hur erbjudandedokumentationen ska utformas och hur omfattande denna ska vara. Det är något som möjligen kommer att utkristalliseras sig genom framtida domstolsavgöranden. ■



ADAM FORSBERG

ASSOCIATE

ADVOKATFIRMAN DELPHI



ANDERS HULEGÅRDH

PARTNER OCH ADVOKAT

ADVOKATFIRMAN DELPHI