

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

E-post:  
ju.remissvar@regeringskansliet.se  
ju.L1@regeringskansliet.se

Solna 2021-12-21

## Remissyttrande över promemorian Tryggare bostadsrätt, Dnr: Ju2021/03758

### Inledning

Mäklarsamfundet är en intresseorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundets representerar 86 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerad promemoria och redovisar härmed följande synpunkter.

### Sammanfattning

Mäklarsamfundet avstyrker införande av betänketid för ingående av förhandsavtal.

- Mäklarsamfundet föreslår att skrivningen avseende den beräknade tidpunkten för upplåtelse i 5 kap 3§ 1 st BRL ges följande lydelse: "*Den beräknade tidpunkten för upplåtelsen kan avse ett tidsintervall om maximalt tre månader*".
- Mäklarsamfundet föreslår att det i bostadsrättslagen införs en uttrycklig rätt för en förhandstecknare att frånträda avtal vid väsentlig avvikelse.
- Mäklarsamfundet föreslår en skärpning av reglerna kring redovisning av slutlig kostnad genom slopande av möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § i bostadsrättslagen.

Utöver ovan angivna synpunkter har Mäklarsamfundet inget i övrigt att erinra mot promemorians förslag.

## 5.2 Betänketid för ingående av förhandsavtal

Gällande förslaget om att införa en betänketid vid ingående av förhandsavtal menar Mäklarsamfundet att effekten av ett sådant förslag riskerar att bli högst begränsad. Redan idag är processen för ingående av förhandsavtal relativt utdragen och relationen mellan parterna inleds många gånger genom att den framtida förhandstecknaren ingår ett boknings- eller reservationsavtal med ett byggföretag eller bostadsutvecklare.

Utvecklingen synes gå i en riktning där informationen om det färdigställda projektet blir allt mer detaljerad redan vid den tidpunkten då boknings- eller reservationsavtal ingås. Informationen och underlaget uppdateras därefter löpande om förändringar sker och vid tidpunkten för ingående av ett förhandsavtal har den befintliga informationen om projektet i stort och det specifika objektet funnits tillgänglig för förhandstecknaren under ganska lång tid. Det är således Mäklarsamfundets uppfattning att det långt ifrån alltid är fråga om att en förhandstecknare stressas att ingå ett förhandsavtal. Tvärtom förhåller det sig ofta så att bostadsrättsföreningarna är måna om att de personer med vilka man ingått ett boknings- eller reservationsavtal också ska fullfölja processen genom att i första läget även ingå ett förhandsavtal. I sådana fall har förhandstecknaren i praktiken haft en betänketid som är betydligt längre än de sju dagar som promemorian föreslår.

I jämförelse med ett köp av en bostadsrätt på andrahandsmarknaden är skillnaderna vid köp av en nyproducerad bostadsrätt inte så stora som man kan tro. Även vid förvärv av en begagnad bostadsrätt inträder köparen i en ekonomisk gemenskap med ett solidariskt ansvar som utifrån den enskilda bostadsrättsföreningens förutsättningar kan vara mer eller mindre riskabelt för förvärvaren. Då merparten av bostadsrätterna på andrahandsmarknaden förmedlas av registrerade fastighetsmäklare, vilka har en långtgående upplysnings- och informations-skyldighet, finns det även ifråga om sådana bostäder en betydande mängd information för en köpare att ta del av och sätta sig in i.

Frågan är därför om det gynnar bostadsmarknaden i stort att införa en lagstadgad betänketid i endast en typ av bostadsaffär. Det finns redan i en rad avseenden en skillnad mellan att förvärva en fastighet och en bostadsrätt, inte minst den omständigheten att regler för fel i fastighet respektive bostadsrätt bedöms enligt olika regelverk, vilket inte är helt självklart för många bostadssäljare och bostadsköpare. Det finns därför en risk för ytterligare otydlighet med att införa en betänketid för ingående av förhandsavtal, detta genom tillskapande av en särart i förhållande till hur andra bostadsöverlåtelser kommer till stånd.

Därutöver kan förslaget om väntetid förväntas att få negativa konsekvenser för genomförandet av nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter. Många gånger uppställer bankerna krav på att förhandsavtal ska vara tecknade för en viss andel av föreningens lägenheter för att projektet ska erhålla finansiering. Genom att ge förhandstecknare en rätt till betänketid exponeras föreningen för risken att förlora en förhandstecknare som varit med i processen under en längre tid och kan då få problem med att få in en ny förhandstecknare. Detta kan i sin tur att skapa en

stor osäkerhet för och äventyra finansiering av många projektet med förseningar och ökade kostnader som följd.

Det förefaller vara så att det övergripande målet med förslaget är att förhandstecknare i framtiden ska bli mer välinformerade om hur processen med att förvärva en nyproducerad bostadsrätt går till, vilket mer än väl kan uppfyllas genom förslaget om utökad informations-skyldighet. Genom att säkerställa att information lämnas i ett tidigt skede, före förhandsavtalets ingående, kan målet med mer välinformerade förhandstecknare uppnås utan att införa en betänketid för själva avtalsingåendet vilket torde vara att föredra.

Mot bakgrund av de förhållandevis ringa fördelarna som förslaget om betänketid skulle föra med sig jämfört med de trots allt ganska negativa konsekvenser införandet av betänketid vid ingående av förhandsavtal skulle innebära är Mäklarsamfundet av uppfattningen att ett sådant förslag inte bör genomföras.

#### **6.1 Begränsning av den beräknade tidpunkten för upplåtelse**

Frågan om huruvida en tidpunkt kan utgöras av ett tidsintervall och i så fall, hur stort ett sådant intervall kan vara, har varit central i argumentationen mot att ange den beräknade tidpunkten för upplåtelse som ett tidsintervall. Högsta domstolen har fastslagit att det inte föreligger några hinder mot att ange den beräknade tidpunkten för upplåtelse som ett intervall. För att undvika framtida diskussioner kring den språkliga begränsningen av vad som utgör en tidpunkt föreslår Mäklarsamfundet att i den föreslagna lagtexten tydliggöra att en tidpunkt kan anges som ett tidsintervall.

Mäklarsamfundet föreslår att skrivningen avseende den beräknade tidpunkten för upplåtelse i 5 kap 3§ 1 st BRL ges följande lydelse ”*Den beräknade tidpunkten för upplåtelsen kan avse ett tidsintervall om maximalt tre månader.*”

#### **Rätt för förhandstecknare att frånträda avtal vid väsentlig avvikelse**

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

I lagen finns ingen uttrycklig rätt för en förhandstecknare att frånträda avtalet på annan grund än de ovan redovisade. En förhandstecknare har enligt lagen ingen rätt att frånträda avtalet vid annan avvikelse i bostadsrättens skick, något som påpekades i SOU 2017:30. Låt vara att det enligt allmänna avtalsrättsliga principer finns en sådan möjlighet, men en förhandstecknare är i de allra flesta fall en privatperson, konsument, utan vetskap och kunskap om de möjligheter som de avtalsrättsliga principerna ger ifråga om möjlighet att frånträda ett förhandsavtal. Därför

vore det ur ett konsumentperspektiv önskvärt att i bostadsrättslagen införa en uttrycklig rätt för en förhandstecknare att frånträda avtalet vid annan väsentlig avvikelse än de som anges i lagens nuvarande utformning.

Mäklarsamfundet föreslår därför att det i bostadsrättslagen införs en sådan uttrycklig rätt att frånträda avtalet som föreslogs i SOU 2017:31 då en sådan skrivning tydliggör för en förhandstecknare att man kan ha en rätt att frånträda avtalet även vid andra avvikelser än vad som för närvarande framgår av lagen.

### **Skärpning av reglerna kring redovisning av slutlig kostnad**

Ett annat förslag som lades fram i SOU 2017:31 var att skärpa reglerna kring redovisning av slutlig kostnad, detta genom att ta bort möjligheten att redovisa den slutliga kostnaden på en föreningsstämma. Såsom framgick i nämnda betänkande innebär den möjligheten ett sätt att upplåta bostadsrätter i ett läge där den faktiska slutliga kostnaden omöjligen kan vara fastställd, vilket kan öka risken för att betydande förändringar sker i bostadsföreningens ekonomi innan de upplåtna bostadsrätterna tillträds. Genom att ta bort den möjligheten skulle konsumentens ställning stärkas och risken för ekonomiskt ohållbara upplåtelser begränsas betydligt.

Mäklarsamfundet föreslår mot bakgrund av ovan en skärpning av reglerna kring redovisning av slutlig kostnad genom slopande av möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § i bostadsrättslagen.

För frågor med anledning av detta remissyttrande hänvisas till koncernjurist Jonas Anderberg och chefsjurist Niklas Rollgard.

Jonas Anderberg: e-post [jonas.anderberg@maklarsamfundet.se](mailto:jonas.anderberg@maklarsamfundet.se), tfn 070-898 01 88

Niklas Rollgard: e-post [niklas.rollgard@maklarsamfundet.se](mailto:niklas.rollgard@maklarsamfundet.se), tfn 070-841 73 33

### **MÄKLARSAMFUNDET**



Björn Wellhagen  
VD