

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Yttrande över Justitiedepartementets promemoria Tryggare bostadsrätt (Ju2021/03758)

Hovrätten, som har granskat förslaget utifrån de utgångspunkter och intressen som hovrätten särskilt har att beakta, lämnar följande synpunkter.

Inledande anmärkningar

Det framstår som vällovligt med konsumentskyddande insatser på bostadsrättsmarknaden. Hovrätten förespråkar emellertid en bredare översyn i syfte att ytterligare stärka konsumenternas ställning vid köp av främst nyproducerade bostadsrätter. En sådan översyn bör innefatta närmare överväganden kring frågan om en särskild lagreglering av avtal om tidpunkten för tillträde till lägenheten. I promemorian görs bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl att överväga en sådan reglering. Hovrätten är inte övertygad av argumentationen i denna del. Därtill synes förslagen i promemorian delvis bygga på att det är en annan aktör, ett byggföretag, som i praktiken ansvarar för bl.a. bildandet av bostadsrättsföreningen, upprättandet av förhandsavtalen och byggprojektet som sådant. En bredare översyn bör även ta sikte på byggföretagets ansvar gentemot de blivande medlemmarna i föreningen, t.ex. i fråga om informationsgivning.

Erbjudande om förhandsavtal och betänketid

I promemorian föreslås att det införs ett krav på att en bostadsrättsförening som vill ingå ett förhandsavtal ska lämna förhandstecknaren ett bindande erbjudande och att föreningen inte får ge förhandstecknaren en kortare betänketid än sju dagar. (Se förslaget till 5 kap. 6 a § bostadsrättslagen [1991:614].)

Den föreslagna bestämmelsen har utformats med 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846) som förebild. Den bestämmelsen har ingen civilrättslig verkan utan är en näringsrättslig bestämmelse, dvs. en näringsidkare som inte följer bestämmelsen kan bli föremål för ingripanden från tillsynsmyndigheten (se bl.a. 5 kap. 2 § och 6 kap. 1 § lagen [2016:1024] om verksamhet med bostadskrediter samt Klefbäck, Konsumentkreditlagen 13 a §, not 129, Karnov 2021-12-21 [JUNO]). Bakgrunden till bestämmelsen, som gäller bostadskrediter, var att ångerrätt ansågs som en mindre god lösning för just sådana krediter (se prop. 2015/16:197 s. 87).

I förevarande fall synes det inte finnas någon myndighet med ansvar för att utöva tillsyn över att den nu föreslagna bestämmelsen efterföljs. Eftersom den inte heller har någon civilrättslig verkan framstår den som helt osanktionerad. En alternativ lösning som skulle kunna ge förhandstecknaren möjlighet att ta tillvara sina rättigheter i det aktuella avseendet vore att införa en ångerrätt i stället för en betänketid. Då skulle denne i vart fall på civilrättslig väg kunna föra talan grundad på ångerrätten. I promemorian framgår det inte vilka särskilda överväganden som ligger bakom valet av just betänketid vid förhandsavtal. En bestämmelse om ångerrätt bör under alla förhållanden utredas närmare.

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet

I promemorian föreslås också att viss närmare angiven information ska lämnas tillsammans med erbjudandet om förhandsavtal. (Se förslaget till 5 kap. 6 b § bostadsrättslagen.)

Den föreslagna bestämmelsen har utformats med bestämmelser i bl.a. konsumentkreditlagen och lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (distansavtalslagen) som förebild. Liknande bestämmelser finns i försäkringsavtalslagen (2005:104). Enligt dessa lagar kan brister i informationen angräpas med stöd av marknadsföringslagen (se 11 § konsumentkreditlagen, 2 kap. 6 § distansavtalslagen och 2 kap. 9 § försäkringsavtalslagen). Vissa av bestämmelserna är också civilrättsligt sanktionerade (se t.ex. 2 kap. 12 § fjärde stycket distansavtalslagen).

Liksom bestämmelsen om erbjudande om förhandsavtal och betänketid tycks denna bestämmelse sakna såväl civilrättsliga som andra sanktioner. Inte heller tycks brister i informationen kunna bli föremål för ingripanden från någon tillsynsmyndighet.

En fråga som uppkommer med anledning av bestämmelsen, inte minst i avsaknad av näringsrättsliga sanktioner eller tillsyn, är om ett åsidosättande av bestämmelsen skulle kunna leda till skadeståndsansvar (jfr Bengtsson, Försäkringsavtalsrätt, JUNO, version 4, avsnitt 11.5. och kommentaren till 2 kap. 2 § angående skadeståndsansvar vid brister i förköpsinformationen enligt försäkringsavtalslagen, jfr även NJA 2019 s. 94). Ett sådant ansvar skulle kunna leda till komplexa och svårbedömda frågor, bl.a. eftersom det kan diskuteras om vem som egentligen står bakom informationen (bostadsrättsföreningen eller byggföretaget). Därtill kommer det förhållandet att om det är föreningen som svarar för informationen – och om brister i informationen föranleder skador hos de kommande medlemmarna i föreningen på ett skadeståndsgrundande sätt – kan det bli så att alla medlemmarna har ett skadeståndsanspråk på den egna föreningen.

Enligt punkt 9 i den aktuella paragrafen ska informationen innefatta en redogörelse för om, och under vilka förutsättningar, bostadsrättsföreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus. Bestämmelsen synes ta sikte möjligheter att rikta krav mot det byggföretag som är "huvudansvarigt för byggprojektet" (jfr författningskommentaren till punkt 2 i samma paragraf). I praktiken uppstår det inte sällan tvister om gränserna för en entreprenörs ansvar vid fel eller dröjsmål och bestämmelserna därom i de standardavtal som normalt används är inte helt lättillgängliga. Hovrätten kan således konstatera att informationen i punkten 9 i den föreslagna bestämmelsen riskerar att bli antingen väldigt allmänt hållen, synnerligen omfattande eller missvisande.

Slutligen bör användningen av begreppen "bostadsrättsföreningen" och "föreningen" i den föreslagna bestämmelsen ses över för att säkerställa en konsekvent användning.

I övrigt har hovrätten inga synpunkter på förslagen i promemorian.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä, föredragande.



Kenneth Nordlander



Linda Heikkilä