Bostadsrättslagen reformeras – påverkar nyproduktionsmarknaden: "Man måste tänka nytt"

https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/bostadsrattslagen-reformeras-paverkar-nyproduktionsmarknaden-man-maste-tanka-nytt-43808

Image not found or type unknown

Publicerad den 15 Juni 2022

Juridik Riksdagen har nu antagit förslagen om förändringar i bostadsrättslagen. Dock med den viktiga ändringen att bokningsavtal och andra reservationsavtal inte förbjuds. Lagändringarna kommer att förändra nyproduktionsmarknaden för bostadsrätter genom nya regler för bland annat förhandsavtal, upplåtelseavtal och intygsgivning. Merparten av lagändringarna träder i kraft vid årsskiftet och det är därför hög tid för bostadsutvecklarna att börja förbereda sig för de nya kraven.

Den 14 juni 2022 antog riksdagen de mest omfattande lagändringarna i bostadsrättslagen sedan 2004. Syftet är att stärka konsumentskyddet.

 – Kort sammanfattat så blev det en sättning i marknaden efter att bland annat kraven på amorteringar på bolån skärptes våren 2018. Detta gjorde att många som tecknat förhandsavtal för en lägenhet i nyproduktion satt med bindande förhandsavtal när förutsättningarna för att få lån förändrades. Samtidigt föll priserna. Många försökte komma ur sina avtal, vilket ledde till ett stort antal tvister kring skyldigheten att fullfölja tecknade förhandsavtal, säger Blanka Kruljac Rolén, advokat och delägare på DLA Piper.

 Många av tvisterna avgjordes av domstol som nästan uteslutande dömde till bostadsrättsföreningarnas fördel. I den uppdatering av bostadsrättslagen som nu görs klargör man i lagstiftning en del av det som domstolarna fastställde, men lagändringarna omfattar mer än det.

 – De förändringar som nu genomförs i bostadsrättslagen avser att stärka konsumentskyddet, och framförallt skyddet för den som köper en lägenhet på ritning, tillägger Christofer Morales, advokat på DLA Piper.

 Båda är överens om att lagändringarna kommer att fylla sitt syfte vad gäller konsumentskyddet, men påpekar också att ändringarna kommer att få konsekvenser för bostadutvecklare och bostadsrättsföreningar inom nyproduktionen.

 – En viktig förändring i förhållande till regeringens ursprungliga lagförslag är att bokningsavtal och andra reservationsavtal även fortsättningsvis ska få användas. Bokningsavtal och andra reservationsavtal tecknas mellan bostadsutvecklaren och en intressent och reglerar rätten att teckna förhandsavtal avseende en specifik lägenhet i ett bostadsrättsprojekt. Efter att frågan behandlats i civilutskottet ansåg utskottet att regeringens förslag att förbjuda andra föravtal än förhandsavtal, var alltför långtgående och avslog förslaget i den delen. Utskottet ansåg att ett förbud mot bokningsavtal riskerade att hämma bostadsutvecklingen och kunde få konkurrenshämmande effekt. Utskottet har begärt att regeringen utreder hur reglerna rörande bokningsavtal kan tydliggöras och skärpas för att åstadkomma ett konsumentskydd, för att därefter återkomma med lagförslag säger Blanka Kruljac Rolén.

 En av de stora förändringarna som börjar gälla 1 januari 2023 är att en köpare av en bostadsrättslägenhet inom nyproduktionen ska få mer utförlig information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med att teckna förhandsavtal. Bestämmelserna om förhandsavtal anpassas på det här sättet till flera andra lagar som föreskriver krav på information till en köpare som är konsument, för att på så sätt stärka skyddet för den som köper en bostadsrätt. En viktig konsekvens av kravet på information är att förhandsavtalet inte är bindande för förhandstecknaren om den lagstadgade informationen inte lämnas på ett korrekt sätt.

 – Det kommer att handla om omfattande och detaljerad information som ska lämnas på ett tidigt stadie i byggnadsprocessen, säger Christofer Morales och fortsätter:
 – Avsikten med informationskravet är att förhandstecknaren ska få en helhetsbild av förhandsavtalet och dess risker innan han eller hon ingår avtalet. Om informationen inte lämnas eller inte anses nå upp till lagens detaljkrav innebär det att förhandstecknaren inte kommer behöva stå fast vid sitt köp. Dock kommer en ringa brist inte kunna åberopas. Här ser vi att det i alla fall initialt kan komma att uppstå frågetecken om vilken detaljnivå på informationen som krävs, till exempel avseende de privatekonomiska riskerna för förhandstecknaren.

– Vi ser också risk för framtida tvister mellan bostadsrättsföreningar och förhandstecknaren om denne har fått tillräckligt detaljerad information och i vilka fall förhandstecknaren inte är bunden av sitt förhandsavtal. Många av informationskraven kommer kunna standardiseras, men vissa delar kommer föreningarna behöver lägga lite tid och energi på. Det är viktigt att man gör jobbet ordentligt, annars riskerar föreningen att avtalet inte blir bindande för förhandstecknaren.

 Nytt avseende förhandsavtal är också att bostadsrättsföreningen ska ge förhandstecknaren en betänketid om minst sju dagar efter att ett bindande erbjudande, med samtliga avtalsvillkor och all information som krävs enligt den nya lagregeln, lämnats.

 – Under denna tidsfrist får bostadsrättsföreningen inte erbjuda lägenheten till någon annan. Lagstiftaren vill genom lagändringen ge förhandstecknaren lugn och ro att gå igenom informationen och villkoren i förhandsavtalet för att tänka igenom konsekvenserna av att ingå ett bindande avtal, säger Blanka Kruljac Rolén.

 En annan nyhet gäller upplåtelseavtalen.

 – I dag förekommer det, även om min uppfattning är att det inte är så vanligt, att bostadsrättföreningar i sina upplåtelseavtal anger ett tidsspann för när köparen ska få tillträde till sin lägenhet, och att ett bestämt tillträdesdatum meddelas först senare. Genom den lagändring som nu genomförs kommer detta inte längre att vara tillåtet. Istället måste upplåtelseavtalen innehålla ett bestämt tillträdesdatum, säger Christofer Morales.

 Ytterligare en lagändring rör intygsgivningen av föreningarnas kostnadskalkyler och ekonomiska planer där kraven på de intygsgivare som granskar dokumentationen skärps.

 – Hittills har det varit vanligt att två eller flera intygsgivare, som oftast känner varandra väl och byggt upp ett förtroende sinsemellan, har kunna arbeta tillsammans i flera projekt. Lagstiftaren anser att intygsgivarnas nära samarbete ökar risken för jäv och riskerar deras oberoende gentemot bostadsutvecklarna, varför reglerna kring intygsgivningen skärps. Det införs också krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Dessutom införs regler om att en bostadsrättsförenings val av intygsgivare ska godkännas av Boverket, säger Blanka Kruljac Rolén och tillägger:

 – Dessa regler träder ikraft först 1 januari 2024, så att intygsgivarna och Boverket får tid att förbereda sig. Det här tror jag kommer att ha en mycket större effekt än vad man idag kan se utifrån de här till synes begränsade lagändringarna. Idag finns det 91 registrerade intygsgivare på Boverkets hemsida. Det kan vara en god idé för bostadsutvecklare att redan nu börja bredda kretsen av intygsgivare som man arbetar med, så man är redo när de nya bestämmelserna träder i kraft. Hur mycket återkommande parvisa samarbeten som Boverket kommer tillåta återstår att se. Att en bostadsrättsförenings val av intygsgivare också ska godkännas av Boverket är något som bostadsutvecklare måste ta i beaktade i sin planering av projekten för att inte riskera att det uppstår förseningar som kan medför att avtalade tider för upplåtelse och efterföljande tillträde inte kan hållas.

 – De antagna lagändringarna kommer att innebära konsekvenser för bostadsutvecklarna och bostadsrättsföreningarna inom nyproduktionen och det redan inom snar framtid, eftersom de nya bestämmelserna om förhandsavtal och upplåtelseavtal träder i kraft redan den 1 januari 2023. Den korta uppstartssträckan innebär att man som bostadsutvecklare redan nu måste börja arbeta med de här frågorna, säger Christofer Morales.

 – Det ska tilläggas att de

lagändringar som riksdagen beslutat om även omfattar andra frågor som gäller såväl nyproduktion som befintliga bostadsrättsföreningar. Bland annat görs det viktiga förändringar i bestämmelserna om renovering av lägenheter och även avseende rösträtten. Här har vi dock valt att belysa de viktigaste ändringarna som berör nyproduktion, avslutar Christofer Morales.

- Axel Ohlsson
axel@fastighetssverige.se