

**PARTER****Kärande (T 4606–23) och svarande (T 5515–23)**

1. Linette Larsson, 19930914–4104
Knud Dahls Gata 14 Lgh 1402
652 32 Karlstad

2. Lucas Norman, 19900206–1878
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokat Henrik Nilsson
Advokatfirman Allians IBL AB
Wåxnäsgatan 4
653 40 Karlstad

Svarande (T 4606–23)

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2, 769639–0447
c/o HSB Värmland ekonomisk förening
Lantvärnsgatan 12
651 04 Karlstad

Ombud: Advokaterna Lovisa Lagerwall och Jonas Lenhammar
Advokatfirman Lindahl KB
Box 1203
751 42 Uppsala

Kärande (T 5515–23)

HSB Produktion i Värmland Handelsbolag, 969748–9103
c/o HSB Produktion AB
Box 8310
104 20 Stockholm

Ombud: Advokaterna Lovisa Lagerwall och Jonas Lenhammar
Advokatfirman Lindahl KB
Box 1203
751 42 Uppsala

DOMSLUT

1. Tingsrätten ogillar Linette Larssons och Lucas Normans talan (T 4606-23).
 2. Linette Larsson och Lucas Norman ska solidariskt till HSB Produktion i Värmland Handelsbolag betala 400 744 kr jämte ränta enligt 4 och 6 § räntelagen från den 24 december 2023 till dess betalning sker (T 5515-23).
 3. Linette Larsson och Lucas Norman ska solidariskt ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 för bostadsrättsföreningens rättegångskostnad med 139 398 kr inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 137 925 kr ombudsarvode.
 4. Linette Larsson och Lucas Norman ska solidariskt ersätta HSB Produktion i Värmland Handelsbolag för bolagets rättegångskostnad med 114 613 kr exklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 110 340 kr ombudsarvode.
-

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Linette Larssons och Lucas Normans yrkanden (T 4606-23)**

Linette Larsson och Lucas Norman har yrkat att tingsrätten ska förplikta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 (bostadsrättsföreningen) att till dem återbetala erlagd förskottsbetalning om 50 000 kr jämte ränta enligt 2 § räntelagen från den 19 december 2021 då betalningen gjordes.

Bostadsrättsföreningens inställning

Bostadsrättsföreningen har bestridit käromålet, men vitsordat det yrkade beloppet och sättet att beräkna ränta.

Produktionsbolagets yrkanden (T 5515-23)

HSB Produktion i Värmland Handelsbolag (produktionsbolaget) har yrkat att Linette Larsson och Lucas Norman solidariskt till produktionsbolaget ska betala 400 744 kr jämte ränta enligt 4 och 6 § räntelagen från den 24 december 2023 tills betalning sker.

Linette Larssons och Lucas Normans inställning

Linette Larsson och Lucas Norman har bestridit käromålet. Ingen del av kapitalbeloppet har vitsordats så som skäligt i och för sig, men sättet att beräkna ränta har vitsordats.

Rättegångskostnad

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER**Linette Larsson och Lucas Norman**

Linette Larsson och Lucas Norman anser att en höjning av månadsavgiften med 46,5 procent utgör en väsentlig ändring som ger dem rätt att frånträda avtalet enligt punkt 9 i förhandsavtalet och 5 kap. 13 § första stycket 3 bostadsrättslagen (1991:614).

I förarbetena till 1971 års bostadsrättslag (1971:479) föreslog kommittén att årsavgiften för en bostadsrätt inte borde kunna höjas med mer än tio procent. Detta för att begränsa föreningarnas möjligheter att belasta bostadsrättsägarna med högre kostnader än vad som angetts i den ekonomiska planen. När det gäller rätten att frånträda ett förhandsavtal framhölls i förarbetena till 1991 års bostadsrättslag att orsaken till en avgiftshöjning normalt inte borde ha någon betydelse för rätten till frånträde.

Mot bakgrund av förarbetsuttalandena anser Linette Larsson och Lucas Norman att höjningen av månadsavgiften är väsentlig i bostadsrättslagens mening, oavsett vad orsaken till ändringen har varit. De har därför haft rätt att säga upp förhandsavtalet.

Enligt förhandsavtalet och 5 kap. 15 § första stycket 1 bostadsrättslagen har en förhandstecknare rätt att få tillbaka sin förskottsbetalning, med ränta enligt 2 § räntelagen, om förhandsavtalet upphör att gälla. Eftersom Linette Larsson och Lucas Norman har sagt upp förhandsavtalet, skriftligen och inom föreskriven tid, är bostadsrättsföreningen skyldig att återbetala förskottet.

Bostadsrättsföreningen

Linette Larsson och Lucas Norman har inte haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet. De avgifter som ska betalas för bostadsrätten är inte väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet.

Bostadsrättsföreningen har en kvittningsskuld mot Linette Larsson och Lucas Norman. Genom att säga upp förhandsavtalet har Linette Larsson och Lucas Norman gjort sig skyldiga till ett väsentligt avtalsbrott eftersom grund för uppsägning saknats. Avtalsbrottet ger bostadsrättsföreningen rätt till skadestånd. Bostadsrättsföreningen har lidit skada till följd av avtalsbrotten. Skadeståndsfordran uppgår till 50 000 kr och motsvarar således det belopp som Linette Larsson och Lucas Norman yrkat. Skadeståndsfordran görs gällande kvittningsvis.

Det bestrids att Linette Larsson och Lucas Norman har rätt till yrkad ränta eftersom bostadsrättsföreningen haft rätt att reglera uppkommen skada mot förskottet.

Produktionsbolaget

Linette Larsson och Lucas Norman har inte haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet. De avgifter som ska betalas för bostadsrätten är inte väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet.

Genom att säga upp förhandsavtalet har Linette Larsson och Lucas Norman gjort sig skyldiga till ett väsentligt avtalsbrott som ger rätt till skadestånd. Bostadsrättsföreningen har lidit skada till följd av avtalsbrottet. Produktionsbolaget har förvärvat en del av bostadsrättsföreningens skadeståndsfordran och har därigenom ett krav mot Linette Larsson och Lucas Norman.

Produktionsbolaget har ingått avtal om inredningsval i bostadsrätten med Linette Larsson och Lucas Norman. Eftersom förhandsavtalet sagts upp utan giltig grund ska Linette Larsson och Lucas Norman betala produktionsbolaget för de inrednings- eller materialval som har gjorts mot en extra kostnad.

Linette Larssons och Lucas Normans grunder för svaromålet och bemötande av bostadsrättsföreningens kvittningsinvändning

Linette Larsson och Lucas Norman är av uppfattningen att en avgiftshöjning om 46,5 procent är väsentlig och att det därmed förelegat grund för uppsägning av förhandsavtalet.

De har inte gjort sig skyldiga till avtalsbrott och vare sig bostadsrättsföreningen eller produktionsbolaget har därför inte rätt till ersättning för den skada som den drabbats av genom uppsägningen. Linette Larsson och Lucas Norman har å sin sida rätt att få förskottet återbetalt jämte ränta i enlighet med punkt 9 i förhandsavtalet. Det saknas således grund för produktionsbolagets skadeståndskrav.

Om tingsrätten finner att produktionsbolaget har rätt till skadestånd menar Linette Larsson och Lucas Norman i andra hand att produktionsbolaget inte har rätt till yrkat belopp då bostadsrättsföreningen och produktionsbolaget inte har begränsat sin skada avseende värdeminskning och uteblivna månadsavgifter.

Gällande värdeminskningen kan följande sägas. Linette Larsson och Lucas Norman sade upp förhandsavtalet den 17 november 2022. Den 19 april 2023 värderades bostadsrätten av en oberoende mäklare och först den 25 april 2023 lades bostadsrätten ut till försäljning på den öppna marknaden. Bostadsrätten annonserades på den öppna marknaden i ungefär en månad. Produktionsbolaget köpte därefter bostadsrätten till ett pris som motsvarade mäklarens värdering den 19 april 2023.

Bostadsrättsföreningen väntade således i fem månader efter uppsägningen innan den gjorde en värdering av bostadsrätten, och ungefär ett halvår innan den annonserade bostadsrätten på den öppna marknaden. Linette Larsson och Lucas Norman menar att bostadsrättsföreningen hade kunnat begränsa värdeminskningen genom att agera direkt vid uppsägningstillfället.

Genom sin underlåtenhet att agera vid uppsägningstillfället har bostadsrättsföreningen dessutom förorsakats skada genom uteblivna månadsavgifter. Denna skada hade kunnat undvikas om Bostadsrättsföreningen vidtagit samtliga möjliga åtgärder för att få bostadsrätten såld direkt vid uppsägningstillfället.

Sammanfattningsvis menar Linette Larsson och Lucas Norman att bostadsrättsföreningen hade kunnat begränsa sin skada genom att agera direkt vid uppsägningstillfället, eller i vart fall genom att låta bostadsrätten vara ute till försäljning på den öppna marknaden under en längre period.

UTVECKLING AV TALAN**Linette Larsson och Lucas Norman**

Linette Larsson och Lucas Norman tecknade den 5 december 2021 förhandsavtal med bostadsrättsföreningen om upplåtelse av en bostadsrättslägenhet. I samband med detta betalade de ett förskott om 50 000 kr till föreningen. Enligt förhandsavtalet, som HSB tog fram, skulle månadsavgiften för lägenheten vara 5 306 kr. Avgiften var preliminärt beräknad och kunde komma att ändras vid upplåtelse. Enligt punkt 9 i förhandsavtalet har förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet om en väsentlig ändring av avgiften sker. Den 28 oktober 2022 registrerades en ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket. Av planen framgår att bostadsrättsföreningen hade höjt månadsavgiften för Linette Larssons och Lucas Normans lägenhet till 7 772 kr. Detta motsvarar en förändring med 46,5 procent jämfört med den preliminära månadsavgiften i förhandsavtalet.

HSB Värmland skickade ut ett informationsblad om denna ändring den 8 november 2022. Avgiftshöjningen om ca 46,5 procent är enligt Linette Larsson och Lucas Norman en sådan väsentlig ändring som enligt punkt 9 i förhandsavtalet och 5 kap. 13 § första stycket 3 bostadsrättslagen ger dem rätt att frånträda avtalet. Med anledning av detta valde de att säga upp förhandsavtalet och undertecknade en hävningsförklaring den 17 november 2022.

Bostadsrättsföreningen har sedan dess hållit inne förskottsbetalningen om 50 000 kr, trots att Linette Larsson och Lucas Norman krävt återbetalning av beloppet.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen är bildad under medverkan av riksorganisationen HSB. Ett utvecklingsprojekt av nya bostadsrätter inom HSB innebär i korthet följande. Ett HSB-bolag äger fastigheten och låter bilda bostadsrättsföreningen. Föreningen förvärvar sedan fastigheten. Ett så kallat produktionsbolag inom HSB får därefter i uppdrag av föreningen att uppföra flerbostadshus på fastigheten. För att finansiera fastighetsför-

värvet och byggentreprenaden upptar föreningen banklån (byggnadskreditiv) på marknadsmässiga villkor. Under tiden som huset uppförs erbjuder föreningen potentiella boende att ingå avtal – förhandsavtal – om att i framtiden förvärva föreningens lägenheter med bostadsrätt (se 5 kap. 1 § bostadsrättslagen). Ett förhandsavtal tecknas vanligen relativt lång tid innan både upplåtelseavtal ingås och tillträde till lägenheten sker.

Av förhandsavtalet framgår bland annat vilken lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen och de beräknade avgifterna för bostadsrätten. De beräknade avgifterna är grundade på en kalkyl över kostnaderna för projektet och förvaltningen av fastigheten (kostnadskalkyl). Kostnaderna innefattar bland annat bostadsrättsföreningens lånevillkor och energikostnader så som de kan uppskattas vid tidpunkten då kalkylen görs. Kostnadskalkylen intygas av två externa intyggivare som bland annat intygar att beräkningarna är vederhäftiga och att kalkylen bedöms hållbar.

I samband med att förhandsavtalet ingås betalar förhandstecknaren ett förskott på insatsen för bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen är skyldig att återbetala förskottet om projektet av någon anledning inte skulle genomföras.

Om förhandstecknaren väljer att göra inredningsval regleras detta genom att förhandstecknaren gör en separat beställning från produktionsbolaget.

Innan bostadsrättsföreningen kan ingå upplåtelseavtal med förhandstecknaren för att upplåta lägenheten måste föreningen upprätta en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen innehåller i huvudsak motsvarande information som kostnadskalkylen, men upprättas i ett senare skede i projektet utifrån den då tillgängliga informationen. Upplåtelseavtal är det avtal som skapar bostadsrätten, dvs. den nyttjanderätt som bostadsrättshavaren har genom upplåtelsen. Allt detta gäller förevarande projekt. Produktionsbolag är HSB Produktion i Värmland Handelsbolag.

Insats är den kapitalinsats i föreningen som en bostadsrättshavare ska betala när bostadsrätt upplåts första gången. Insatsen bestäms vanligtvis proportionerligt utifrån

en bostadsrätts storlek i förhållande till den totala ytan för bostadsrätterna i föreningen. Föreningens förvärv av fastigheten och uppförandet av föreningens hus finansieras med dels insatsen, dels banklån.

Årsavgift i en förening avser att täcka kostnaderna för föreningens verksamhet, bland annat löpande utgifter för drift, underhåll och kapital.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Upplåtelseavgiften används vanligtvis för att differentiera den initiala kostnaden för olika bostadsrätter i föreningen när insatsen bestäms utifrån yta. Det kan till exempel utnyttjas för att en bostadsrätt högst upp i huset ska ges ett högre pris än en bostadsrätt med motsvarande storlek längre ner i huset.

Kostnads kalkylens finansieringsplan utgår från att bostadsrättsföreningens lån skulle bindas på ett till fem år (tre år i genomsnitt) med en genomsnittsränta om 2,32 procent. Det anges i kostnads kalkylen att räntan är baserad på ett antagande om framtida ränteutveckling, vilket innebär den ränta som det bedöms att marknaden (bankerna) kommer att kunna erbjuda vid inflyttningstillfället (när huset är klart) plus en riskmarginal. Vid finansieringsupphandlingen av projektet fick bostadsrättsföreningen en estimerad erbjuden ränta från SEB om 0,717 procent för en genomsnittlig löptid om tre år. Kostnads kalkylen hade därför en ränta som var 1,603 procent högre än offerten som erhöles från SEB vid upprättandet av kostnads kalkylen.

Kostnads kalkylens känslighetsanalys visar effekten av om den kalkylerade låneräntan skulle öka med en procent respektive om inflationen ökar med en procent. Om låneräntan ökar med en procent anger känslighetsanalysen att det är nödvändigt att höja årsavgiften med 19,3 procent (år 1).

Bostadsrättsföreningen samt Linette Larsson och Lucas Norman ingick den 18 februari 2021 ett förhandsavtal genom vilket föreningen åtog sig att i framtiden upplåta lägenhet 14 med bostadsrätt till Linette Larsson och Lucas Norman, som i sin tur förband sig att

förvärva bostadsrätten. Enligt förhandsavtalet bestämdes preliminärt månadsavgiften till 5 306 kr, insatsen till 2 245 606 kr och upplåtelseavgiften till 1 249 394 kr. Efter att ha ingått förhandsavtalet betalade Linette Larsson och Lucas Norman i enlighet med avtalet ett förskott om 50 000 kr till bostadsrättsföreningen.

Den 28 oktober 2022 registrerades bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Enligt planen skulle årsavgifterna justeras jämfört med vad som hade beräknats i kostnads-kalkylen. Anledningen till justeringen var ökade lånekostnader. Månadsavgiften för Linette Larssons och Lucas Normans lägenhet höjdes till 7 772 kr. Förhandstecknarna underrättades om detta genom ett digitalt utskick den 8 november 2022. Föreningen bjöd därefter in till möten där motsvarande information lämnades.

Den 17 november 2022 sade Linette Larsson och Lucas Norman upp förhandsavtalet med åberopande av att de avgifter som skulle betalas för bostadsrätten var väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet.

Av förhandsavtalets punkt 10 följer att bostadsrättsföreningen har rätt till ersättning för den skada som bostadsrättsföreningen drabbas av om förhandstecknaren inte fullföljer avtalet och det saknats laglig grund att säga upp avtalet. Exempel på sådan skada som förhandstecknaren ska ersätta är kostnader för omförsäljning och förlust vid omförsäljning av bostadsrätten till ny köpare. Av samma bestämmelse följer att bostadsrättsföreningen har rätt att av förskottet innehålla skäligt belopp till dess att föreningens skada är känd, och få ersättningen reglerad mot förskottet.

Bostadsrättsföreningen ska vid avtalsbrott uppdra åt en oberoende mäklare att fastställa bostadsrättens marknadsvärde. Värderingen ska ligga till grund för bedömningen av föreningens skada. I praktiken försöker föreningen sälja bostadsrätten på den öppna marknaden. Vid en sådan försäljning är förhoppningen och utgångspunkten att bostadsrätten ska säljas till samma pris som förhandstecknaren skulle ha betalat. Om en försäljning till det ursprungliga priset misslyckas sänks priset på bostadsrätten, i första hand till det belopp som den oberoende mäklaren har värderat bostadsrätten till.

Svensk Fastighetsförmedling har genom fastighetsmäklaren Johan Nöbauer utfört en oberoende värdering som presenterats i en rapport. Värderingen visar att bostadsrätten vid värderingstidpunkten hade ett värde om 3 100 000 kr. Bostadsrättsföreningen har under perioden 25 april 2023 till 31 maj 2023 annonserat bostadsrätten till försäljning för 3 495 000 kr. Bostadsrätten har under denna period inte blivit såld.

Produktionsbolaget har i förhållande till föreningen lämnat en trygghetsgaranti som innebär att bolaget förbundit sig att förvärva bostadsrätterna till de lägenheter som inte är sålda en viss tid efter att föreningens hus färdigställts. En lägenhet för vilken förhandsavtalet har hävts omfattas av produktionsbolagets åtagande. Upplåtelse ska då ske till ett belopp som motsvarar bostadsrättens marknadsvärde den dag då produktionsbolaget förvärvar bostadsrätten.

Upplåtelseavtal har den 1 juni 2023 ingåtts med produktionsbolaget. Insats och upplåtelseavgift uppgick till 3 100 000 kr, dvs. i enlighet med mäklarens värdering. Bolaget har därefter inte lyckats sälja lägenheten till annan. Värdeminskningen mellan förhandsavtalet jämfört med värderingen respektive det nya upplåtelseavtalet är således 395 000 kr.

Linette Larsson och Lucas Norman har varit skyldiga att ingå upplåtelseavtal med Bostadsrättsföreningen. Upplåtelseavtalet anger en tillträdesdag, vid vilken de varit skyldiga att tillträda bostadsrätten. De skulle ha tillträtt sin bostadsrätt den 9 mars 2023. Tillträdesdag enligt det nya upplåtelseavtalet som tecknades med produktionsbolaget var den 1 juni 2023. Årsavgift utgår från tillträdet till bostadsrätten. Eftersom den nya kunden tillträdde senare än vad Linette Larsson och Lucas Norman skulle ha gjort har bostadsrättsföreningen under en period om knappt tre månader inte fått årsavgift. Produktionsbolaget har av välvilja valt att svara för avgiften under mars månad och därför avser kravet utebliven månadshyra för april och maj. Det motsvarar ett belopp om 15 544 kr. Summan av värdeminskning och uteblivna månadsavgifter blir 410 544 kr.

Produktionsbolaget har den 1 juni 2023 förvärvat bostadsrättsföreningens ersättningskrav mot Linette Larsson och Lucas Norman, med undantag för ett sammanlagt belopp om 50 000 kr. I fordran som överlåtits till bolaget ingår inte ersättningsposten utebliven månadsavgift om 15 544 kr. Vidare har föreningen endast överlåtit del av ersättningskravet för värdeminskning motsvarande 360 544 kr, dvs. föreningen har således ett krav mot Linette Larsson och Lucas Norman om 34 456 kr för värdeminskning och 15 544 kr för uteblivna månadsavgifter.

En förhandstecknare har rätt att säga upp ett förhandsavtal bland annat om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet (5 kap. 8 § första stycket 3 bostadsrättslagen).

Vad som är att betrakta som väsentligt högre avgifter framgår varken av bostadsrättslagen eller förarbetena. Inte heller ger rättspraxis något besked. Bostadsrättsföreningens inställning är att väsentlighetsbedömningen ska göras i relation till samtliga de avgifter som ska betalas för bostadsrätten, dvs. även insatsen och upplåtelseavgiften, och inte enbart årsavgiften (jfr 5 kap. 3 § och 4 kap. 5 § i lydelsen innan årsskiftet 2022/23). I förarbetena uttalas följande: "Förhandsavtalet skall också innehålla uppgift om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Hit hör insatser och årsavgifter samt, om det anges i föreningens stadgar, upplåtelseavgifter (jfr 7 kap. 14 §)" (se prop. 1990/91:92 s. 183). För bedömningen av väsentlighet anges: "Orsaken till avgiftshöjningen bör normalt inte ha någon betydelse för rätten till frånträde. Som utredningen uttalat får det överlämnas till rättstillämpningen att ta ställning till var gränsen går för att en höjning skall anses 'väsentlig'. Den information som föreningen lämnar i kostnadskalkylen och på annat sätt innan avtalet ingås bör givetvis spela en roll i sammanhanget. Om förhandstecknaren redan när avtalet skrevs haft anledning att räkna med att kostnaderna skulle bli högre, bör också detta förhållande kunna beaktas." (se prop. 1990/91:92 s. 187).

Det anges även att "det endast finns ett begränsat utrymme för en ordning som innebär att en förhandstecknare ska kunna frånträda ett förhandsavtal. Framför allt hänsynen

till de övriga medlemmarna i föreningen gör [...] att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal." (se prop. 1990/91:92 s. 92).

Årsavgiftshöjningar har skett eller kommer att ske i en betydande andel av bostadsrättsföreningarna i Sverige. Ofta kommer det att vara fråga om kraftiga höjningar av årsavgifterna. NABO har i en analys konstaterat att bostadsrättsföreningars avgifter behöver höjas mer än 45 procent i genomsnitt från avgiftsnivån 2022. Höjningarna av årsavgifterna grundas främst i stigande räntor och högre energipriser. En väsentlighetsbedömning ska alltid göras utifrån samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Den förevarande höjningen av årsavgiften måste ses i ljuset av att många bostadsrättsföreningar, så väl gamla som nybildade, är tvungna att höja årsavgiften och att höjningen beror på faktorer utanför bostadsrättsföreningarnas kontroll. Att årsavgiften höjs är också en naturlig och återkommande händelse i en bostadsrättsförening.

Höjningen av avgiften har varit nödvändig för att bostadsrättsföreningen ska få en sund och långsiktigt hållbar ekonomi. Höjningen är uteslutande orsakad av skenande räntekostnader. Riksbanken har från maj 2022 till september 2023 höjt styrräntan från noll procent till fyra procent. Ränteutvecklingen har drabbat hela bostadsmarknaden, även äganderätter och hyresrätter har drabbats av högre kostnader. Bostadsrättsföreningen har varit tvungen att agera utifrån det nya ekonomiska läget i Sverige, ett läge som föreningen inte kunnat undvika.

Linette Larsson och Lucas Norman har genom kostnadskalkylen fått tillräcklig information för att bilda sig en uppfattning om hur ett förändrat ränteläge på marknaden skulle kunna påverka bostadsrättsföreningen och årsavgiften. Kostnadskalkylen visar att redan små förändringar beträffande räntan kan få stora effekter för årsavgiften. Linette Larsson och Lucas Norman har ingått förhandsavtalet med denna vetskap. Förhandsavtalet anger att årsavgift, insats respektive upplåtelseavgift är preliminär. Linette Larsson och Lucas Norman har haft anledning att räkna med att förändringar kunnat ske. Genom kostnadskalkylen har de också kunnat bilda sig en uppfattning om hur pass stora ändringarna kunde komma att bli.

Fördelningen av insats, upplåtelseavgift och årsavgift skiljer sig mellan olika nyproduktionsprojekt. En förening kan exempelvis välja att vara helt skuldfri, mot att en högre insats tas ut vid upplåtelse av bostadsrätterna. En annan förening kan välja att ha höga lån och lägre insats, men i stället högre årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift är alltså kommunicerande kär. Vid kostnadsökningar som i förevarande fall har bostadsrättsföreningen behövt välja mellan att höja insats, upplåtelseavgift eller årsavgift. Bostadsrättsföreningen hade således kunnat välja att bara höja en av avgifterna eller att portionera ut höjningen över insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Med hänsyn till detta är det givet, precis som lagen ger uttryck för, att det vid prövningen av huruvida det skett en väsentlig höjning måste göras en sammanvägd bedömning som beaktar alla de avgifter som ska betalas för bostadsrätten. Om en höjning hade gjorts av insats, upplåtelseavgift och årsavgiften hade såklart en sammanvägd bedömning gjorts av väsentligheten. Givetvis måste en motsvarande sammanvägd bedömning göras även när bara en av avgifterna, i detta fall årsavgiften, har höjts.

Linette Larsson och Lucas Normans åtagande i förhållande till bostadsrättsföreningen beträffande avgifter under det första året uppgick enligt förhandsavtalet till 3 558 672 kr, dvs. summan av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för ett år. Enligt föreningens ekonomiska plan har årsavgiften ändrats från 63 672 kr till 93 264 kr, vilket innebär att summan av avgifterna för det första året ändrats från 3 558 672 kr till 3 588 264 kr. Höjningen av årsavgiften innebär att Linette Larsson och Lucas Normans avgifter har ökat med ca 0,8 procent för det första året. Om den höjda avgiften i stället beaktas över en femårsperiod blir motsvarande siffror 3 813 360 kr (belopp enligt förhandsavtalet) respektive 3 961 320 kr (belopp enligt ekonomisk plan). Det motsvarar en höjning av avgifterna med ca 3,9 procent. Det är rimligt att bedöma avgifterna på en horisont som inte överstiger fem år. Ett skäl till det är att lånen för bostadsrättsföreningen som längst har bundits på fem år och att det inte går att uttala sig om hur ränteläget har förändrats om fem år. Vidare är det en naturlig del av varje bostadsrättsförening att årsavgiften höjs eller sänks vid behov. Det är upp till styrelsen att göra den bedömningen. Att spekulera i vilka åtgärder styrelsen kommer att vidta längre än fem år fram i tiden är inte möjligt.

Bostadsrättsföreningen bestrider att höjningen är väsentlig även om bedömningen av väsentlighet ska ske på det sätt som Linette Larsson och Lucas Norman gör gällande, dvs. med utgångspunkt i att det endast är den justerade årsavgiften som ska beaktas. Argumenten gör sig lika starkt gällande även vid en bedömning under sådana förhållanden. Det gäller såväl om man ser till procent som till antalet kronor som avgiften har justerats med. Höjningen har därmed inte varit väsentlig.

Linette Larsson och Lucas Norman har inte haft rätt att frånträda förhandsavtalet. Uppsägningen är därför obefogad och ger bostadsrättsföreningen rätt till skadestånd för uppkommen skada. Till följd av uppsägningen har bostadsrättsföreningen lidit skada. Föreningens skadeståndsfördran mot Linette Larsson och Lucas Norman uppgår till 50 000 kr. Föreningens skadeståndskrav ska kvittas mot deras krav på återbetalning av förskottet. Eftersom bostadsrättsföreningens skadeståndsfördran motsvarar det förskott som Linette Larsson och Lucas Norman har betalat, har bostadsrättsföreningen ingen skyldighet att återbetala förskottet. Käromålet ska därför ogillas. Eftersom skadan motsvarar förskottet kvittar föreningen skadan mot det.

Produktionsbolaget

Till utveckling av talan har produktionsbolaget anfört i allt väsentligt detsamma som bostadsrättsföreningen och därutöver lagt till följande. Produktionsbolaget samt Linette Larsson och Lucas Norman ingick den 25 januari 2022 ett avtal om inredningsval genom vilket de gjorde vissa val om inredning/ material i lägenheten. Kostnaderna för inredningsval som Linette Larsson och Lucas Norman gjorde uppgick till 38 200 kr.

Om förhandstecknaren utan giltig grund säger upp förhandsavtalet ska denne enligt punkt 6 i HSB:s allmänna villkor för inredningsval betala hela beloppet för de val av inredning och material som utgjort tillval mot en extra kostnad. Linette Larsson och Lucas Norman har gjort inrednings- eller materialval mot en extra kostnad om 38 200 kr.

Med hänsyn till detta har de genom att frånträda förhandsavtalet utan giltig grund ådragit sig en ersättningsskyldighet i förhållande till bolaget om 38 200 kr.

Såväl föreningen (vid försäljning externt) som bolaget (vid försäljning externt) har vid försäljning av bostadsrätten försökt få ny kund att betala merkostnaden för tillvalen, men utan framgång. Produktionsbolagets skada uppgår därför till 38 200 kr.

Produktionsbolaget har den 1 juni 2023 förvärvat bostadsrättsföreningens ersättningskrav mot Linette Larsson och Lucas Norman, med undantag för ett sammanlagt belopp om 50 000 kr. I fordran som överlåtits till bolaget ingår inte ersättningsposten utebliven månadsavgift om 15 544 kr. Vidare har bostadsrättsföreningen endast överlåtit del av ersättningskravet om värdeminskning motsvarande 360 544 kr. Utöver dessa skadeposter har bostadsrättsföreningen lidit skada i form av kostnader för bland annat administration och räntekostnader på grund av utebliven insats. Fordringarna skadeposterna har överlåtits från föreningen till bolaget. För att inte tynga processen med dessa mindre ersättningsbelopp har dock bolaget valt att inte yrka ersättning för dessa poster.

Linette Larssons och Lucas Normans bemötande

Linette Larsson och Lucas Norman har haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet då höjningen av årsavgiften varit väsentlig. Varken bostadsrättsföreningen eller produktionsbolaget har rätt till skadestånd eftersom grund för uppsägning förelegat. Av punkt 9 i förhandsavtalet och 5 kap. 13 § första stycket 3 bostadsrättslagen (se 5 kap. 8 § vid avtalets ingående) framgår att en förhandstecknare har rätt att säga upp förhandsavtalet om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än de som angetts i förhandsavtalet, och uppsägning sker inom tre månader från den dag då förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften.

Enligt förhandsavtalet skulle årsavgiften per månad för bostadsrätten uppgå till 5 306 kr. Den 8 november 2022 fick Linette Larsson och Lucas Norman kännedom om att årsavgiften skulle höjas till 7 772 kr kronor per månad. Årsavgiften skulle således höjas

med ca 46,5 procent. Med anledning av detta meddelade Linette Larsson och Lucas Norman att de ville säga upp förhandsavtalet den 9 november 2022 och signerade en hävningsförklaring den 17 november 2022.

Produktionsbolaget har som grund för sin talan bland annat anfört att avgiftshöjningen är orsakad av skenande räntekostnader, att höjningen varit nödvändig för att bostadsrättsföreningen ska få en sund och långsiktigt hållbar ekonomi samt att föreningen inte hade kunnat undvika det nya ekonomiska läget i Sverige. Linette Larsson och Lucas Norman är av uppfattningen att detta inte har någon betydelse för deras rätt att frånträda förhandsavtalet på grund av väsentlig avgiftshöjning. Linette Larsson och Lucas Norman bestrider produktionsbolagets påstående om att de hade anledning att räkna med att kostnaderna för bostadsrätten skulle bli högre.

Vid införandet av 5 kap. 13 § första stycket 3 (då 5 kap. 8 §) bostadsrättslagen framhölls att bestämmelsen har sin förebild i 7 kap. 17 § (då 23 §), som behandlar rätten till frånträde för den som redan innehar en bostadsrätt. En betydelsefull skillnad mellan bestämmelserna är dock att den som redan innehar en bostadsrätt endast får frånträda om det inte skulle vara obilligt mot föreningen eller dess medlemmar. Lydelsen har sin grund i att höjda avgifter inte sällan orsakas av förhållanden som står utanför föreningens kontroll eller att bostadsrättshavare själv kan anses ha godkänt en avgiftshöjning genom beslut på föreningsstämma. I dessa fall har det ansetts skäligt att bostadsrättshavaren får finna sig i att stanna kvar i föreningen trots avgiftshöjningen (se prop. 1990/91:92 s. 92 och prop. 1971:12 s. 84).

När det gäller rätten till frånträde för en förhandstecknare tas däremot ingen hänsyn till orsaken bakom avgiftshöjningen eller huruvida det skulle vara oskäligt mot föreningen eller övriga medlemmar. I förarbetena angavs att det inte går att bortse från att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. En förhandstecknare har normalt inte något inflytande i föreningen och kan i allmänhet inte göra någon bedömning av hållbarheten av de avgifter som beräknats i förhandsavtalet. Det ansågs därför inte kunna komma i

fråga att låta förhandstecknaren helt stå risken för sådana kostnadsökningar som överstiger de beräknade avgifterna, vare sig kostnadsökningarna ligger utanför föreningens kontroll eller inte (se prop. 1990/91:92 s. 92 f.).

Vad produktionsbolaget anfört angående orsaken till avgiftshöjningen har således ingen betydelse för Linette Larsson och Lucas Normans rätt att frånträda förhandsavtalet. Linette Larsson och Lucas Norman kan inte heller anses haft anledning att räkna med en sådan höjning av årsavgiften som nu skett vid avtalets ingående. Höjningar av årsavgifter förekommer visserligen i de allra flesta bostadsrättsföreningar. I normala fall sker emellertid mindre höjningar successivt och med ett antal års mellanrum. En höjning av årsavgiften med 46,5 procent kan däremot inte anses naturlig eller normal. På samma sätt som bostadsrättsföreningen agerat utifrån det nya ekonomiska läget i Sverige, har Linette Larsson och Lucas Norman agerat utifrån den ändrade årsavgiften i förhållande till deras ekonomi. Som tidigare nämnts kan inte förhandstecknaren helt stå risken för kostnadsökningar, vare sig de ligger utanför föreningens kontroll eller inte. Lagstiftningen ska således skydda förhandstecknaren i situationer som denna. En förhandstecknare har endast möjlighet att planera sin ekonomi utifrån den månadsavgift som anges i förhandsavtalet. I många fall har förhandstecknaren begränsade möjligheter att utöka sin inkomst för att klara av en eventuell väsentlig avgiftshöjning. Utan möjligheten att frånträda avtalet vid en väsentlig höjning av månadsavgiften skulle således förhandstecknaren försättas i en ekonomiskt ofördelaktig situation. Mot denna bakgrund är det tydligt att regelverket syftar till att skydda förhandstecknaren.

Produktionsbolaget har vidare anfört att väsentlighetsbedömningen enligt 5 kap. 13 § första stycket 3 ska göras i relation till samtliga de avgifter som ska betalas för bostadsrätten, dvs. även insatsen och upplåtelseavgiften. Linette Larsson och Lucas Norman delar inte denna uppfattning. Enligt lagtexten föreligger grund för uppsägning om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet. Det anges inte i lagtexten att det är det samlade beloppet av samtliga avgifter som ska beaktas vid bedömningen på det sätt som bolaget gör gällande. Det

anges inte heller vilken avgift som bestämmelsen tar sikte på, vilket måste innebära att en avgiftshöjning kan avse insatsen, upplåtelseavgiften eller årsavgiften.

Produktionsbolaget har redogjort för bostadsrättslagens olika avgifter. Av denna redogörelse framgår att årsavgiften, upplåtelseavgiften och insatsen skiljer sig åt. Insatsen och upplåtelseavgiften är engångsavgifter som betalas till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelse av bostadsrätten. Dessa avgifter tillsammans är själva "priset" för bostadsrätten. Årsavgiften är en återkommande avgift som bostadsrättshavaren betalar till föreningen så länge denne är medlem. Hur mycket en bostadsrättshavare kommer att betala i årsavgift beror således på hur länge bostadsrättshavaren bor kvar, varför det inte är möjligt att fastställa det totala beloppet på förhand.

Detta innebär att en jämförelse mellan det totala beloppet av årsavgift, upplåtelse och insats i förhandsavtalet respektive upplåtelseavtalet på det sätt som produktionsbolaget gör gällande skulle bli missvisande. En sådan jämförelse kan inte rimligtvis ligga till grund för bedömningen av om en avgiftshöjning varit väsentlig eller inte. I stället bör en ändring av årsavgiften jämföras med den årsavgift som framgår av förhandsavtalet, och en ändring av insatsen bör på motsvarande sätt jämföras med den insats som framgår av förhandsavtalet. I annat fall skulle det i praktiken vara omöjligt för en förhandstecknare att frånträda ett förhandsavtal vid en väsentlig höjning av årsavgiften.

Inför 1971 års bostadsrättslag föreslog kommittén att en grundavgift inte ska kunna tas ut med ett högre belopp än vad som angetts i den ekonomiska planen vid upplåtelse av bostadsrätt eller förhandsavtalet. Vid sådan upplåtelse föreslogs vidare att den i planen angivna årsavgiften inte får höjas med mer än 10 procent på grund av andra förhållanden än sådana som föreningen visar står utanför dess kontroll (se prop. 1971:12 s. 42). Även om någon gräns för tillåtna höjningar av årsavgiften inte infördes vid den tidpunkten, gjorde man alltså redan då skillnad mellan de olika avgifterna i fråga om väsentliga avgiftshöjningar. Linette Larssons och Lucas Normans uppfattning om bedömningen av väsentliga avgiftshöjningar har även stöd i litteraturen. Anders Victorin och Jonny Florin har i fråga om stora avgiftshöjningar enligt 7 kap. 17 § skrivit att ett beslut om

en väsentlig höjning av de avgifter som utgår för bostadsrätten kan gälla årsavgift, insats eller upplåtelseavgift (Anders Victorin och Jonny Florin, Bostadsrätt – Med en översikt över kooperativ hyresrätt, Iustus Förlag, 2020, version 5, JUNO, s. 262). Björn Lundén och Ulf Bokelund Svensson skriver att om föreningen fattar beslut om en stor höjning av årsavgiften för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren säga upp bostadsrätten. Enligt Lundén och Bokelund Svensson bör avgiftshöjningen vara tio procent eller mer för att bostadsrättshavaren ska ha rätt att säga upp bostadsrätten av detta skäl (Björn Lundén och Ulf Bokelund Svensson, Bostadsrättsföreningar – Juridik, skatt och ekonomi för föreningen", Björn Lundén Information, 2021, version 19, JUNO, s. 84).

Om tingsrätten finner att rätt till skadestånd föreligger menar Linette Larsson och Lucas Norman i andra hand att produktionsbolaget inte har rätt till yrkat belopp då bostadsrättsföreningen och produktionsbolaget inte begränsat sin skada. Produktionsbolagets ersättningskrav grundar sig i värdeminskning av bostadsrätten, värderingskostnad och uteblivna månadsavgifter. Vad först gäller värdeminskningen kan följande sägas. Linette Larsson och Lucas Norman sade upp förhandsavtalet den 17 november 2022. Först den 25 april 2023 lades bostadsrätten ut till försäljning på den öppna marknaden för det pris (insats och upplåtelseavgift) som Linette Larsson och Lucas Norman skulle ha betalat enligt förhandsavtalet. Bostadsrätten annonserades på den öppna marknaden i ungefär en månad. Produktionsbolaget köpte därefter bostadsrätten till ett pris som motsvarade värderingsmannens värdering den 19 april 2023. Föreningen väntade således i fem månader efter uppsägningen innan den gjorde en värdering av bostadsrätten, och ungefär ett halvår innan den annonserade ut bostadsrätten till den öppna marknaden. Linette Larsson och Lucas Norman menar att föreningen hade kunnat begränsa värdeminskningen genom att agera direkt vid uppsägningstillfället.

Med hänsyn till att bostadsrätten endast låg ute till försäljning på den öppna marknaden i en månad innan den förvärvades av produktionsbolaget går det inte heller att utesluta att den korta försäljningstiden inneburit att bolaget fått ett förmånligt pris. Det pris som bolaget betalat för bostadsrätten kan således inte ligga till grund för en bedömning av

värdeminskningen. Linette Larsson och Lucas Norman menar vidare att den höjda årsavgiften troligtvis har påverkat bostadsrättsföreningens möjligheter att sälja bostadsrätten på den öppna marknaden till samma pris som de skulle ha köpt den för enligt förhandsavtalet. På samma sätt har den höjda årsavgiften troligtvis påverkat den värdering som gjordes den 19 april 2023, vilket Linette Larsson och Lucas Norman inte kan hållas ansvariga för.

Genom sin underlåtenhet att agera vid uppsägningstillfället har bostadsrättsföreningen/produktionsbolaget dessutom förorsakats skada genom uteblivna månadsavgifter. Skadan hade kunnat undvikas om bostadsrättsföreningen vidtagit samtliga möjliga åtgärder för att få bostadsrätten såld direkt vid uppsägningstillfället.

DOMSKÄL

Omständigheter i målet

Parterna är i alla väsentliga delar överens om omständigheterna i målet. Det är således ostridigt att Linette Larsson och Lucas Norman den 18 februari 2021 har ingått förhandsavtalet om bostadsrätt (lägenhet 14) med bostadsrättsföreningen och att avtalet har den innebörd och de villkor som parterna särskilt lyft fram. Enligt förhandsavtalet bestämdes månadsavgiften (årsavgiften) till 5 306 kr, insatsen till 2 245 606 kr och upplåtelseavgiften till 1 249 394 kr. Linette Larsson och Lucas Norman har, i enlighet med avtalet, betalat ett förskott om 50 000 kr till bostadsrättsföreningen. De har därtill avtalat med produktionsbolaget om inrednings- och materialval för 38 200 kr.

Vidare är det klarlagt att Linette Larsson och Lucas Norman i samband med att avtalet ingicks fått ta del av en kostnadskalkyl som bland annat innehållit en finansieringsplan, en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av finansieringsplanen framgår att bostadsrättsföreningen erbjöds en ränta för fastighetslånet om 2,32 procent med en bindningstid om ett till fem år, att räntan var preliminär och att den hade sin grund i ett antagande om framtida ränteutveckling. Vidare angav känslighetsanalysen effekten på

årsavgiften om räntan eller inflationen skulle öka med en procent. Med en sådan ökning av räntan skulle årsavgiften behöva höjas med 19,3 procent (år 1).

Den 28 oktober 2022 registrerades bostadsrättsföreningens ekonomiska plan hos Bolagsverket. Riksbankens höjningar av styrräntan under hösten 2022 hade lett till att den slutliga ränta som kreditgivaren Skandinaviska Enskilda Banken kunde erbjuda bostadsrättsföreningen justerades till 4,72 procent. (Denna uppgift, som inte är ifrågasatt, har framkommit vid vittnesförhört med Marcus Jansson.) Med anledning av den höjda räntan beslutade bostadsrättsföreningen att bestämma årsavgiften för Linette Larssons och Lucas Normans bostadsrätt till 93 264 kr (7 772 kr per månad), dvs. en ökning med 46,5 procent. Detta informerades de om den 8 november 2022.

Linette Larsson och Lucas Norman har hävt förhandsavtalet den 17 november 2022 och åberopat att årsavgiften i den ekonomiska planen var väsentligt högre än årsavgiften i kostnadskalkylen (se villkor 9 i förhandsavtalet som hänvisar till bostadsrättslagen). Enligt avtalet och inflyttningsschemat skulle Linette Larsson och Lucas Norman ha tillträtt bostadsrätten den 9 mars 2023.

Den huvudsakliga frågan i målet är om höjningen av årsavgiften är väsentlig i den mening som avses i villkoret och bostadsrättslagen. Parterna har framfört olika uppfattningar om hur bestämmelsen ska tolkas. Linette Larsson och Lucas Norman har därvid anfört att bedömningen av om en avgiftshöjning är väsentlig måste sättas i relation till den avgift som faktiskt ändrats, i detta fall årsavgiften. Bostadsrättsföreningen däremot, har gjort gällande att väsentlighetsbedömningen i första hand ska utgå från hur avgiftshöjningen förhåller sig till det totala avgiftsbeloppet, i detta fall årsavgiften, insatsen och upplåtelseavgiften.

Regelverket om förhandsavtal*Ett konsumenträttsligt perspektiv måste anläggas*

Den 1 januari 2024 började vissa ändringar i bostadsrättslagen att gälla. Ändringarna som bland annat innefattade ett nytt femte kapitel med en tydligare reglering av förhandsavtal syftade i huvudsak till att stärka konsumentskyddet i lagen (se prop. 2021/22:171). Lagstiftningsärendet hade sin grund i tillkännagivanden från riksdagen (se bet. 2019/20:CU9 punkt 4 och s. 14 f. och bet. 2020/21:CU2). Regeringen uttalade att andra lagar, exempelvis konsumentkreditlagen (2010:1846), innehöll krav om att konsumenten på ett tydligt och begripligt sätt skulle informeras om parternas skyldigheter till följd av ett avtal och de privatekonomiska risker som avtalet kunde medföra för konsumenten. Det framfördes också att den som köper en nyproducerad bostadsrätt nästan alltid befinner sig i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin avtalspart, och att underläget är särskilt påtagligt i byggprocessens tidiga skeden när många uppgifter är preliminära och tillträdet kan ligga långt fram i tiden. Ett starkare konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter krävde därför en tydligare reglering om den information som lämnas till förhandstecknaren. Det noterades dock att flera bostadsutvecklare redan lämnade sådan information som de nya bestämmelserna föreskriver. (Se a. prop. s. 28 f., jfr prop. 2002/03:12 s. 31 f.)

Detta regelverk gällde visserligen inte när Linette Larsson och Lucas Norman ingick förhandsavtalet med bostadsrättsföreningen. Enligt tingsrättens mening är det ändå självklart att ett konsumenträttsligt perspektiv måste anläggas vid tillämpningen av den lagstiftning som då gällde (se prop. 1990/91:92 s. 91, 1 och 2 § lagen, 1994:1512, om avtalsvillkor i konsumentförhållanden och SOU 2017:31 s. 82 f.). Härvid måste framhållas att även den tidigare regleringen innehöll konsumentskyddande bestämmelser.

Om inget annat sägs fortsättningsvis anges bestämmelserna i den lydelse de hade före den 1 januari 2024.

Förhandsavtalets innehåll, kostnadskalkyl och ekonomisk plan

En bostadsrättsförening får ingå ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt en person som tecknar sig för lägenheten, den så kallade förhandstecknaren. Förhandsavtalet innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren, och förhandstecknaren är i sin tur skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. (Se 5 kap. 1 § bostadsrättslagen.)

Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och ange parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott. De beräknade avgifterna ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Ett intyg ska lämnas över kalkylen där det framgår att uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att beräkningarna är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar. I intyget ska även de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för bedömningen anges och vilka handlingar som beaktats. Bostadsrättsföreningens styrelse ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås. (Se 5 kap. 3 §.) En viktig del av granskningen är att pröva sannolikheten för att finansieringen av projektet kan ordnas på de villkor som kalkylen grundas på. Kalkylen syftar också till att förhandstecknaren ska kunna bedöma sina kommande ekonomiska åtaganden. (Se prop. 1990/91:92 s. 183 f.)

Kostnadskalkylen ska även innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys (se 1 § andra stycket bostadsrättsförordningen, 1991:630). I den ekonomiska prognosen ska det bland annat anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på (se 4 a §), och i känslighetsanalysen ska beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer för de sex första verksamhetsåren redovisas (se 4 b §). Boverket har lämnat allmänna råd om den information känslighetsanalysen ska innehålla beträffande den påverkan på årsavgiften som olika inflationsnivåer och räntelägen kan ha (se BFS 2017:7 avsnitt 2.27).

Innan en bostadsrättsförening upplåter en lägenhet med bostadsrätt ska föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. Planen, som ska intygas på motsvarande sätt som en kostnadskalkyl, ska innehålla upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. (Se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen.) Bestämmelsen fördes i väsentliga delar över från 1971 års bostadsrättslag (1971:479) till den nuvarande lagen och syftar bland annat till att bostadsrättshavare inte ska kunna avkrävas avgifter som de inte behövt räkna med (se prop. 1971:12 s. 36).

Uppsägning (hävning) av ett förhandsavtal vid väsentligt höjd avgift

Om en avgift som ska betalas för bostadsrätten höjs i tiden efter att förhandsavtalet ingåtts har förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet, om höjningen kan anses vara väsentlig (se 5 kap. 8 § första stycket 3, i dess lydelse före den 1 januari 2024; bestämmelsen återfinns numera, med vissa språkliga ändringar som inte torde förändra bestämmelsens innebörd, i 5 kap. 13 § första stycket 3; lagstiftningsärendet syftade till att stärka förhandstecknarens rätt att säga upp förhandsavtalet vid väsentliga avtalsavvikelser i lägenheten, vilket det inte är fråga om i detta mål, se SOU 2017:31 s. 235 samt prop. 2021/22:171 s. 40 f. och 97 f.). Uppsägningen (eller hävningen) ska göras inom en viss tid från den dag då förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften.

En liknande bestämmelse fanns även i 1971 års bostadsrättslag (se 23 §). I förarbetena till den bestämmelsen uttalades att det inte var möjligt att i lagen ange när en höjning skulle anses väsentlig utan den bedömningen behövde göras i det enskilda fallet (se prop. 1971:12 s. 82 f.). Samma ståndpunkt intogs i lagstiftningsärendet till den nuvarande bostadsrättslagen, och bedömningen av vad som är en väsentlig höjning har överlämnats till rättstillämpningen. Där uttalas förvisso att orsaken till avgiftshöjningen normalt inte bör ha någon betydelse, och att den information som förhandstecknaren får i kostnadskalkylen givetvis måste spela en roll i sammanhanget. Det framhölls dock att principen om avtalsbundenhet måste respekteras och att utrymmet för en förhandstecknare, som i och för sig befinner sig i ett informationsunderläge, att frånträda avtalet därför var begränsat. (Se prop. 1990/91:92 s. 91 f. och 186 f.)

Några klargörande uttalanden om bestämmelsens tillämpning finns således inte. Tingsrätten har inte funnit några vägledande avgöranden i frågan och parterna har inte heller lagt fram något sådant avgörande.

Som tidigare nämnts har parterna olika syn på hur väsentlighetsbedömningen ska göras. Enligt tingsrättens mening är det storleken på höjningen av den specifika avgift som ändrats som måste bilda utgångspunkt för bedömningen. Hur höjningen förhåller sig till det totala avgiftsbeloppet är därför inte relevant. Detta av följande skäl.

Inledningsvis bedömer tingsrätten att en sådan tolkning inte strider mot bestämmelsens ordalydelse. Den torde inte heller strida mot bestämmelsens syfte, utan snarare ligga i linje med detta. Om det totala avgiftsbeloppet skulle behöva beaktas vid en höjning av årsavgiften är det svårt att se att en höjning någonsin skulle kunna anses vara väsentlig eftersom den procentuella förändringen i en sådan situation sällan skulle kunna bli betydande. Syftet att skydda förhandstecknaren (konsumenten) mot väsentliga avgiftshöjningar skulle i så fall förfelas. Det hör även till saken att det vid förändrade inflationsnivåer eller höjda räntelägen typiskt sett är årsavgiften som höjs. Detta förfaller vara lagstiftarens avsikt eftersom bestämmelserna om känslighetsanalysen riktar sig mot höjningar av just den anledningen. En känslighetsanalys ska som tidigare nämnts bland annat ange vad en höjning av ränteläget med en procent har för påverkan på årsavgiften (se ovan om 4 b § bostadsrättsförordningen och Boverkets allmänna råd).

Tingsrätten anser också att väsentlighetsbedömningen inte heller ska utgå enbart från den procentuella förändringen av den specifika avgiften. Avgifterna har olika funktioner och storlek. Det är rimligen årsavgiften som vanligtvis förändras eftersom den avgiften syftar till att täcka de löpande kostnaderna i en bostadsrättsförening, exempelvis ökade kostnader för föreningens lån. Det är även svårt att se framför sig en procentuell höjning av insatsen och upplåtelseavgiften som motsvarar höjningen av årsavgiften i detta mål. En sådan höjning skulle tveklöst riskera att äventyra en förhandstecknares

möjlighet att beviljas bostadslån. Enligt tingsrättens mening måste detta vägas in vid väsentlighetsbedömningen.

Köp av bostadsrätter finansieras typiskt sett genom bostadskrediter. Kreditgivaren måste då pröva om konsumenten har ekonomiska förutsättningar att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet. I kreditprövningen beaktas bland annat återkommande utgifter såsom månadsavgiften (årsavgift) till bostadsrättsföreningen. Vid en ökning av krediten som är väsentlig ska en ny kreditprövning göras. (Se 6 och 12 § konsumentkreditlagen, 2010:1846 och om boendekostnadskalkyl i 3 kap. i Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, FFFS 2023:20.) Kredittagarens betalningsutrymme är alltså avgörande, dvs. låntagarens ekonomiska förutsättningar att hantera höjda kreditkostnader. Enligt tingsrättens mening bör tillämpningen av bestämmelserna om förhandsavtal inte hamna i otakt med prövningen av bostadskrediter enligt konsumentkreditlagen.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten att om en höjning inte kan anses rymmas inom förhandstecknarens betalningsutrymme så är det mycket som talar för att höjningen är väsentlig och att förhandstecknaren har rätt att häva avtalet. Enligt tingsrättens mening ligger en sådan tillämpning i linje med att omständigheterna i det enskilda fallet har betydelse vid väsentlighetsbedömningen.

Tingsrättens bedömning av huvudkäromålet (T 4606-23)

Linette Larsson och Lucas Norman har inför tecknandet av förhandsavtalet tagit del av bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl med finansieringsplan och känslighetsanalys. Tingsrätten bedömer att den information som de har fått i alla väsentliga avseenden motsvarar de högre krav som följer av de bestämmelser som började gälla den 1 januari 2024. De får således anses ha varit välunderrättade om eventuella ekonomiska risker för bostadsrättsföreningen och vad förhandsavtalet innebar för dem. Genom känslighetsanalysen har de vidare fått information om vilken påverkan på årsavgiften en höjning av ränteläget om en procent skulle innebära. Denna information har haft två syften. De

har dels blivit varse att årsavgiften faktiskt kan komma att förändras och grunden för en sådan förändring, dels vilka specifika belopp det rör sig om vid vissa räntelägen.

Det är visat att höjda inflations- och räntenivåer i perioden mellan förhandsavtalets tecknande och registreringen av den ekonomiska planen har lett till att den ränta som bostadsrättsföreningen erbjöds för sina lån höjdes från cirka 2,3 procent till 4,7 procent. Det är också visat att föreningen därför behövt möta den ökade kreditkostnaden och därmed valt att höja årsavgiften för Linette Larssons och Lucas Normans bostadsrätt från 5 306 kr till 7 772 kr per månad. Någon klagande utredning kring Linette Larssons och Lucas Normans ekonomiska förhållanden har inte åberopats, men vid förhöret med Lucas Norman har det framkommit att de inte var beredda att betala den högre avgiften.

Enligt tingsrättens mening får höjningen under alla förhållanden anses vara markant. Det rör sig om en extra kostnad för Linette Larsson och Lucas Norman om drygt 2 400 kr i månaden. Det är givet att en sådan kostnadsökning, tillsammans med den ökade kreditkostnad som det höjda ränteläget innebär för den egna bostadskrediten, är kännbar. Samtidigt rör det sig om en höjning av bostadsrättsföreningens ränta om lite drygt två procentenheter. Med hänsyn till de uppgifter som Linette Larsson och Lucas Norman erhöll genom känslighetsanalysen har de behövt ta höjd för att bostadsrättsföreningens ränta skulle kunna öka med betydligt mer än en procent.

Med hänsyn till det som visats genom den årliga bokslutsanalys av Nabo som bostadsrättsföreningen lagt fram får avgiftshöjningen anses vara motiverad. Höjningen som sådan kan inte anses vara väsentlig. Den utredning som Linette Larsson och Lucas Norman lagt fram om deras ekonomi kan inte heller sägas ge stöd för att de inte hade förutsättningar att klara den ökade kostnaden. Tingsrätten bedömer således att höjningen av årsavgiften med drygt 2 400 kr i månaden ryms inom Linette Larssons och Lucas Normans betalningsutrymme.

Detta sammantaget innebär enligt tingsrättens mening att den årsavgift om 93 264 kr (7 772 kr per månad) som Linette Larsson och Lucas Norman skulle betala inte ska anses vara väsentligt högre än den årsavgift som angavs i förhandsavtalet. Med anledning av detta ska käromålet ogillas.

Bedömningen av genkärålet (T 5515-23)

HSB Produktion i Värmland Handelsbolag har yrkat att Linette Larsson och Lucas Norman solidariskt till produktionsbolaget ska betala 400 744 kr jämte ränta enligt 4 och 6 § räntelagen från den 24 december 2023 tills betalning sker. Detta i enlighet med punkten 10 i förhandsavtalet. Beloppet avser 362 544 kr för bostadsrättens värdeminskning och 38 200 kr för avtalade inrednings- och materialval.

Linette Larsson och Lucas Norman har huvudsakligen som grund för bestridandet åberopat att produktionsbolaget gjort sig skyldigt till avtalsbrott och att bolaget under alla förhållanden inte begränsat sin skada till följd av hävningen av förhandsavtalet.

Parterna är i och för sig överens om när hävningen skedde, vilka åtgärder som bostadsrättsföreningen och bolaget vidtog i tiden efter hävningen samt när bostadsrättens såldes och till vilket pris.

Tingsrätten konstaterar att bostadsrättsföreningen inom några månader från hävningen har annonserat bostadsrätten för försäljning, låtit mäklare utföra värdering och överlåtit bostadsrätten till produktionsbolaget. Detta i enlighet med avtalet mellan föreningen och bolaget. Genom vittnesförhöret med Louise Levin har produktionsbolaget visat att man varit angelägen om att få bostadsrätten såld och ansträngt sig för att detta skulle ske. Enligt tingsrättens mening har bostadsrättsföreningen och produktionsbolaget vidtagit ändamålsenliga åtgärder inom en rimlig tid från hävningen och får därmed anses ha gjort det de kunnat för att begränsa sin skada. Genom den bevisning som bolaget har lagt fram är det visat att skadan uppgår till det yrkade beloppet. Produktionsbolagets talan ska alltså bifallas.

Rättegångskostnader

Med anledning av tingsrättens slutsatser är Linette Larsson och Lucas Norman skyldiga att solidariskt ersätta bostadsrättsföreningen och produktionsbolaget för rättegångskostnader. Tingsrätten bedömer att den arbetstid som föreningen och bolaget har lagt ned i målen är skälig. Linette Larsson och Lucas Norman ska därför ersätta de yrkade beloppen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 21 mars 2025.

Överklagandet prövas av Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Anders Domert

Henrik Jonsson

Lisa Flink