
Ändringar i bostadsrättslagen till årsskiftet

Den 1 januari 2023 sker flera ändringar i bostadsrättslagen. Ändringarna beror på att man har sett behov av att stärka upp skyddet för bostadsrättsköpare, som inte har ett lika starkt skydd som konsumenter annars har på marknaden.

Många förändringar rör förhandsavtal och upplåtelseavtal, där fokus framförallt ligger på att köparen ska få mer och bättre information, och att tiden för tillträde ska anges mer specifikt. Det ska inte längre gå att knyta upp köpare flera år i förväg genom förhandsavtal och oklara tillträdestidpunkter med spann på flera kvartal.

Viktigaste lagändringarna om förhandsavtal och upplåtelse

- En förhandstecknare ska få mer information om avtalet. Sju dagars betänketid införs.
- Max tre månaders intervall för upplåtelsepunkt i förhandsavtal. Förhandsavtalet ska innehålla information om gällande bygglov.
- Ett upplåtelseavtal där bostadsrättshavaren inte får tillträde direkt måste innehålla ett bestämt datum för tillträdet. Såväl förhandsavtal som upplåtelseavtal ska innehålla information om mark och andra utrymmen som hör till lägenheten – exempelvis förråd, uteplats eller parkeringsplats.
- Kraven på den ekonomiska planen och de intygsgivare som granskar den skärps (detta träder i kraft först den 1 januari 2024).

Därutöver kommer en del andra ändringar som påverkar befintliga föreningar. Det rör sig om utökade krav på årsredovisningen och åtstramningar när det gäller bostadsrättshavarens rätt att bygga om i sin lägenhet. Riksbyggen ser positivt på dessa ändringar.

Viktigaste lagändringarna för föreningarnas löpande verksamhet

- En medlem i en bostadsrättsförening ska aldrig kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information till nytta för intressenter. Bl.a. införs krav på kassaflödesanalys, info om nyckeltal såsom årsavgift, skuldsättning och sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter.
- Bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar och ombyggnationer i lägenheten begränsas. Fler ändringar än tidigare kommer att behöva styrelsens godkännande. Får bostadsrättshavaren inte styrelsens godkännande kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för överprövning. Föreningen får i vissa fall åtgärda otillåtna ändringar på bostadsrättshavarens bekostnad. Otillåtna ändringar kan leda till förverkande.

Dessa förändringar innebär också att vi kommer att behöva uppdatera Riksbyggens normalstadgar. Mer information om det hittar du i andra artiklar här på sidan.

[Vill du läsa lagförslaget i sin helhet, se mer här.](#)