

Köp av nyproduktion – en trygg affär?

Många köpare av nyproducerade bostadsrätter vill häva sina bindande förhandsavtalen när de märker att priserna sjunker. En rad olika förändringar och kreditrestriktioner har lett till att marknaden för nyproduktion har de senaste åren blivit allt mer osäker för både köparna och bostadsutvecklarna. Marknaden styrs av Bostadsrättslagen som infördes 1990, men mycket har hänt sedan dess.

De mycket omdebatterade förhandsavtalen som används vid nyproduktion har fått stor uppmärksamhet i media de senaste åren. Det beror på att köpare vill häva avtalen när de ser att priserna sjunker. Men i många fall har köparna inte rätt att göra det utan får betala skadestånd för avtalsbrott. Förhandsavtalen är ett avtal där bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till köparen samtidigt som köparen förbinder sig att köpa lägenheten i framtiden.

I examensarbetet *Avtalsstruktur och risk vid köp av nyproducerade bostadsrätter* undersöks hur förhandsavtal och upplåtelseavtal står sig i en marknad som inte präglas av stigande priser. Därför har en riskanalys och avtalsstolkning genomförts på 4 förhandsavtal och 4 upplåtelseavtal. Tolkningen av avtalen sammanställs i så kallade riskprofiler som pekar på hur risken är fördelad i avtalen och vad man bör se upp med. Det visar sig att det saknas vägledande domar och när det gäller till hur långa förseningar kan vara utan att köparen har rätt att häva köpet. Avtalen ser relativt likadana ut och fastighetsutvecklarna skriver oftast ganska flexibla avtal där det finns utrymme för förändringar. Köparen klassas inte som en konsument på liknande sätt som vid en vanlig affär när man köper en tröja i butiken. Konsekvenserna blir att köparen är relativt utelämnad och saknar konsumentskydd som ofta tas för givet på den svenska köpmarknaden. Det är avtalsfrihet som råder och ser man inte upp med vad som skrivs i förhandsavtalen och

upplåtelseavtalen kan man hamna i en dålig situation.

Efter riskanalysen har 4 förslag tagits fram för att öka den långsiktiga tryggheten på bostadsrättsmarknaden.

- 1) Lagstiftaren bör ge tydligare ramar gällande hur lång tid man får avtala om gällande upplåtelsesdatum och tillträdesdatum i avtalen.
- 2) En trygghetsmärkning borde införas där oberoende intygsmän kvalitetsgranskar och riskminimerar avtalen som ingår vid köp av nyproduktion
- 3) Tvingande force majeureklausuler bör finnas med i alla förhandsavtal och upplåtelseavtal
- 4) Tvingande vitesklausuler bör finnas med i alla förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Med hjälp av dessa förslag kan vi få en mycket säkrare marknad där köparna och fastighetsutvecklarna på lång sikt gör vinst. På kort sikt kan fastighetsutvecklarna få en ökad kostnad men på lång sikt kan detta leda till en tryggare marknad där fler vågar teckna förhandsavtal. Vidare behöver några av förslagen utredas mer djupgående gällande kostnaderna.

Examensarbetet är skrivet på LTH inom fastighetsrätt som en juridisk text, den kan ge vägledning för företagare samt privata personer som tänker köpa bostadsrätt. Avtalsanalys och riskbedömning är ett verktyg som rekommenderas för alla fastighetsutvecklare att jobba med, detta examensarbete kan fungera som ett exempel på att det är viktigt. Även metoden i arbetet kan tillämpas för företagen beroende på deras mål och syfte.

Förslagen som tas fram är mer riktade till staten, då det är de som har möjlighet att genomföra dem.