

Delphi

Information till förhandstecknare

Ingrid Ugglå





Information till förhandstecknare enligt 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614)

Ni får nu möjlighet att teckna förhandsavtal med Brf [namn] ("Föreningen") om en framtida upplåtelse av en lägenhet i Föreningens hus med bostadsrätt. Lägenheten upplåts med en i tiden evig nyttjanderätt. Enligt bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening skyldig att tillhandahålla viss information i samband med erbjudandet att teckna förhandsavtal. Informationen ska vara klar och begriplig, och syftet med informationen är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut baserat på den information som lämnas i denna informationshandling, tillsammans med utkastet till förhandsavtal jämte bilagor. Tveka inte att fråga efter mer information om någon del är oklar. Om köpprocessen (förhandsavtalet) förmedlas genom en mäklare kan såväl mäklaren som byggföretaget vara behjälpligt med att svara på frågor. Bostadsrättslagen förkortas nedan "BRL" och hänvisningar görs till lagtext i BRL.

Generellt gäller att ett förhandsavtal innebär att Föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren. Förhandstecknaren är för sin del skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Ett förhandsavtal som ingås utan att 5 kap. 2 och 3 §§ BRL följs är inte bindande för förhandstecknaren. En ringa brist i den information som ska lämnas enligt 3 § accepteras.

1. Upplåtare (BRL 5 kap. 3 § punkt 1)

Upplåtare är Brf [namn], org.nr [nummer], tel.nr [nummer], adress [adress], e-post [e-postadress].

2. Byggföretag (BRL 5 kap. 3 § punkt 2)

Byggföretaget är [namn] AB, org.nr [nummer], tel.nr [nummer], adress [adress], e-post [e-postadress].

Byggföretaget ingår i koncernen [namn].

[Vid joint ventures bör nämnas vilka bolag som är partners].

3. Byggprojektet och avtalsförhållandet med förhandstecknaren (BRL 5 kap. 3 § punkt 3)

3.1 Byggprojektet

Byggprojektet omfattar byggnation av [antal] lägenheter i [antal] byggnader bestående av [antal] våningar inom fastigheten [fastighetsbeteckning] med adress [adress]. Byggprojektet omfattar också [antal] lägenhetsförråd i [källare/vind].

[Vad som är relevant att informera om kan variera från projekt till projekt, exempelvis uppgift om eventuell innergård, gemensamma utrymmen, parkering, cykelpool, bilpool, eller garage med mera]

3.2 Övergripande tidsplan över byggnationen av Föreningens hus

[Här ska anges de viktigaste händelserna i byggprojektet till exempel när olika delar i Föreningens hus eller anläggningar bedöms färdigställda samt tid för eventuella tillval. Utgå från tidsplanen och ange de viktigare händelserna.]

<i>Beräknad tidpunkt</i>	<i>Händelse</i>
[ange tidpunkt]	Bygglov laga kraft
[ange tidpunkt]	Avtal om köp av Föreningens fastighet ingås med [part], org.nr [org.nr]
[ange tidpunkt]	Avtal om byggnation av Föreningens hus ingås med [part], org.nr [org.nr]
[ange tidpunkt]	Arbete med grundläggning färdigställs
[ange tidpunkt]	Byggnadens stomme uppförs
[ange tidpunkt]	Utvändig byggnation färdigställs
[ange tidpunkt]	Markarbeten färdigställs
[ange tidpunkt]	Slutbesiktning genomförs och godkänns och slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålls
[ange tidpunkt]	Tillträde sker
[ange tidpunkt]	Garantibesiktning genomförs

När godkänd slutbesiktning föreligger börjar garantitiden löpa, se nedan under rubriken "Krav mot byggföretaget" om innebörden av garantitid.

3.3 Avtalsförhållande mellan förhandstecknaren och Föreningen

Ett förhandsavtal är ett avtal om att i framtiden få förvärva (köpa) en bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig (lovar) Föreningen att i framtiden upplåta (sälja) en lägenhet i Föreningens hus och förbinder sig (lovar) förhandstecknaren att förvärva (köpa) lägenheten med bostadsrätt. I lagen anges att bostadsrätt är den rätt en medlem i föreningen har på grund av upplåtelsen. I bostadsrätten ingår de ekonomiska rättigheter som motsvarar medlemmens andel i Föreningen, men också en rätt att flytta in i (tillträda) och använda lägenheten. Innan upplåtelseavtal ingås ska styrelsen i Föreningen bevilja förhandstecknaren medlemskap i Föreningen.

Genom medlemskapet får en förhandstecknare de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare, bland annat rätten att delta och rösta på en föreningsstämma. Genom att underteckna upplåtelseavtalet får förhandstecknaren bostadsrätt till den lägenhet som anges i förhandsavtalet. Det betyder att det som anges i förhandsavtalet om beräknad tid för att

ingå upplåtelseavtalet ska följas av både Föreningen och förhandstecknaren. Har förhandsavtalet angivit att tillträde ska ske på annan tid än vid upplåtelseavtalets tecknande har parterna kommit överens om detta. Anges ingen tid för tillträde utan endast beräknad tid för upplåtelsen är utgångspunkten att tillträde, rätten att använda bostadsrätten, får ske omedelbart. Några långdragna förseningar får inte ske varken från Föreningen eller från förhandstecknaren. Vidare ska en beskrivning finnas av lägenheten och vilken insats, eventuell upplåtelseavgift och årsavgifter som ska betalas. Ett annat ord för årsavgift är månadsavgift.

Datum för tillträde till lägenheten (inflyttning i bostadsrätten) ska anges i upplåtelseavtalet om förhandstecknaren inte får flytta in i samband med att upplåtelseavtalet tecknas. Slutbetalning av insats sker normalt i samband med att förhandstecknaren tillträder lägenheten eller några dagar innan tillträde, allt för att Föreningen ska veta att insatsen är betald. Det inbetalda förskottet avräknas från insatsen.

3.4 Övergripande tidsplan över avtalsrelationen mellan förhandstecknaren och Föreningen

[Här ska anges de viktigaste händelserna avseende avtalsrelationen med förhandstecknaren. Utgå från tidsplanen och ange de viktigare händelserna.]

Beräknad tidpunkt	Händelse
[ange tidpunkt]	Förhandsavtal tecknas mellan förhandstecknaren och Föreningen
[ange tidpunkt]	Förhandstecknaren betalar ett förskott till Föreningen
[ange tidpunkt]	Upplåtelseavtal tecknas mellan förhandstecknaren och Föreningen
[ange tidpunkt]	Förhandstecknaren betalar en slutbetalning (med avräkning för erlagt förskott) till Föreningen
[ange tidpunkt]	Förhandstecknaren tillträder lägenheten

Förhandstecknaren kan komma att ges möjlighet att göra vissa tillval till lägenheten. Om förhandstecknaren vill göra tillval till lägenheten kommer ett avtal avseende tillval att tecknas.

4. Föreningens ekonomi och risker (BRL 5 kap. 3 § punkt 4)

Föreningens ekonomi bygger på att den kostnads kalkyl som gjorts över kostnaderna hålls samt att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Det ska noteras att en garanti för "osålda lägenheter" kommer lämnas av byggföretaget vilket innebär att lägenheterna upplåts till den som ställt garantin. Detta betyder att, om Föreningen inte kan upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt vid en viss given tid, ska byggföretaget betala avgifterna för dessa lägenheter genom att teckna (ingå) upplåtelseavtal med Föreningen och bli bostadsrättshavare. Byggföretaget kan sedan överlåta (sälja) dessa bostadsrätter på öppna marknaden.

Föreningens hus bedöms kosta [ange anskaffningskostnad som finns i kostnads kalkyl] kronor och ska finansieras med banklån, insatser [och upplåtelseavgifter]. Föreningens kostnader består främst av kostnad för förvärv av Föreningens hus jämte mark (fastighet) samt kostnad för byggnation av Föreningens hus.

Föreningens ekonomi kan påverkas av höjda räntor, ökade drifts- och underhållskostnader och ökade byggkostnader. Konsekvenserna av höjda räntor och ökade drifts- och underhållskostnader kan medföra högre månadsavgifter. Även ökade byggkostnader kan medföra högre månadsavgifter. Andra riskfaktorer är att andra förhandstecknare inte kan fullfölja eller frånträder förhandsavtal eller att vissa lägenheter inte säljs i rätt tid, innebärande att lägenheter förblir osålda. Konsekvenserna av detta kan vara både högre månadsavgifter och högre insatser. En annan riskfaktor är förseningar i byggprojektet, vilket kan påverka tid för upplåtelse och tillträde. Vidare kan finnas en skatterisk om byggprojektet paketerats genom ett särskilt skatteupplägg. Detta kan resultera i att Föreningen drabbas av inkomstskatt (latent skatt)



om Föreningens hus tvingas säljas. Risken är till absoluta huvuddel teoretisk men finns i ett mycket osannolikt scenario. Vidare kan finnas en skatterisk bestående i att Föreningen ses som en så kallad oäkta bostadsrättsförening om inte minst 60 procent upplåts som bostadsrätter för permanentboende. För mer information, se Skatteverkets hemsida. Nedan syns en ekonomisk prognos samt relevanta nyckeltal, vilket är ekonomisk information som hämtas från kostnadskalkylen. Nedan visas även en känslighetsanalys som visar hur olika ekonomiska scenarion kan påverka Föreningens ekonomi och i längden även förhandstecknarens/bostadsrättshavarens ekonomi.

Om det finns hyresintäkter i Föreningen så innebär uteblivna hyresintäkter en risk och om risken realiseras är konsekvensen högre månadsavgifter.

4.1 Ekonomisk prognos

[Här rekommenderas att en tabell eller liknande grafisk illustration infogas för att göra informationen lättöverskådlig.]

4.2 Nyckeltal

[Här rekommenderas att en tabell eller liknande grafisk illustration infogas för att göra informationen lättöverskådlig.]

4.3 Känslighetsanalys

Föreningen har i sin kostnadskalkyl utgått från en genomsnittlig ränta på [antal] procent. Den genomsnittliga räntan baseras på en uppskattning gjord efter flera kontakter med olika banker. Räntan bygger på en bankoffert och kan ha viss marginal. Årsavgiften som anges bygger på den räntenivå som antagits. Eftersom räntenivåerna kan höjas kan det också leda till att årsavgiften höjs. I den mån inflationen i samhället i stort ändras kan även en sådan ändring påverka årsavgiften eftersom årsavgiften används för att finansiera Föreningens kostnader. Dessa kostnader kan öka i den mån inflationen ökar. Vad gäller ränte- och inflationsnivåer kan även minskade nivåer påverka årsavgiften till att bli lägre än beräknat.

[Här rekommenderas att en tabell eller liknande grafisk illustration avseende känslighetsanalys infogas för att göra informationen lättöverskådlig.]

5. Privatekonomiska risker för förhandstecknaren (BRL 5 kap. 3 § punkt 5)

Mot bakgrund av att förhandsavtalet ingås relativt lång tid före tillträdet finns risk att bostadsrätten vid förhandsavtalet har ett pris som överstiger marknadspriset vid tidpunkten för tillträdet. Är det en allmän prisnedgång kan det också vara en privatekonomisk risk att det tidigare boendet minskar i värde och att det därmed blir svårare att finansiera köpet av bostadsrätten.

Ett förhandsavtal är bindande för köparen även om köparens ekonomiska situation försämras i tiden mellan undertecknandet av förhandsavtalet och dagen för slutbetalning och tillträde. En försämring av privatekonomi kan bero på ett flertal omständigheter, till exempel skilsmässa, arbetslöshet eller sjukdom men detta är inte omständigheter som medför att en förhandstecknare kan frånträda avtalet enligt BRL. Förhandstecknaren ansvarar själv för att denne kan finansiera köpet genom egen insats och/eller lån och kan inte frånträda avtalet på grund av förändrade förutsättningar avseende till exempel lånevillkor från bank. Notera att bankers lånelöfte ofta är begränsade i tid och att det inte är säkert att lånelöftet gäller vid tidpunkten för upplåtelsen.

Det finns dock inget som hindrar att en förhandstecknare begär att det i förhandsavtalet ska finnas ett villkor att förutsättningen är att vid tidpunkten för betalning av insatsen enligt upplåtelseavtalet (och eventuella upplåtelseavgifter), kan fullgöra sina ekonomiska skyldigheter gentemot Föreningen. Ett villkor kan då vara att lån medges av banken eller att förhandstecknaren kan sälja sin nuvarande bostad. Föreningen har ingen skyldighet att godkänna att ett sådant villkor tas in i förhandsavtalet. Om föreningen inte godkänner ett sådant villkor kan den blivande förhandstecknaren avstå från att ingå avtalet.

Om en förhandstecknare frånträder förhandsavtalet utan att ha rätt till det kan det få konsekvenser i form av skadeståndsansvar gentemot Föreningen. Skäl som inte utgör grund för att frånträda avtalet (om det saknas ett sådant villkor enligt föregående stycke) är exempelvis att banken inte lånar ut pengar eller att förhandstecknarens personliga förhållanden förändras. Skadeståndet om avtalet frånträds utan grund bygger på den skada som drabbar Föreningen. Skadan kan utgöras av till exempel mellanskillnad mellan pris vid försäljning till annan köpare samt kostnader vid försäljning med mera. För kostnader som Föreningen har rätt till ersättning för finns även rätt till dröjsmålsränta enligt vid varje tid gällande referensränta med tillägg av åtta procentenheter enligt räntelagen.

I den mån förhandstecknaren fullföljer förhandsavtalet och sedan säljer den bostadsrätt som köpts är det viktigt att vara medveten om att värdet på bostadsrätten kan öka eller minska. Vid en försäljning tillkommer i många fall ett mäklararvode, vilket innebär att en försäljning kan innebära en privatekonomisk förlust även om bostadsrätten säljs till samma pris som den köptes för. Försäljningen kan även innebära en vinst, för det fall värdet har ökat sedan inköp.

6. Förändringar av lägenhet eller Föreningens hus och mark (BRL 5 kap. 3 § punkt 6)

[Denna punkt måste anpassas till respektive projekt. Tanken är att beskriva om det kan bli förändringar av lägenheterna, huset, garage, markytor, gemensamma ytor, trappor, lekplatser, balkonger, bilpool med mera Förändringen ska avse skillnaden mellan det som förutsätts vid ingåendet av förhandsavtal och tecknandet av upplåtelseavtal. Om ni har erfarenhet av att vissa ändringar brukar kunna inträffa kan dessa specificeras här. Nedan anges allmän information som bör kunna anges i informationen till alla projekt.]

Förhandsavtal tecknas i ett tidigt stadie under byggprojektet och justeringar/ändringar är regelmässigt oundvikliga i byggprojekt. Det innebär att vissa justeringar/ändringar kan vara nödvändiga att göra i syfte att genomföra projektet. Ett ändrat utförande kan krävas på grund av exempelvis oförutsedda markförhållanden jämfört med utförda utredningar, eller att nya myndighetsföreskrifter utfärdas. Det kan även handla om utbyte av ett material till ett likvärdigt för det fall det först angivna materialet inte finns att tillgå på grund av ändringar i produktsortiment hos leverantör. Omvärldsfaktorer som inte är möjliga att kontrollera kan leda till utbyte av visst material och att vissa justeringar/ändringar kan göras i förhållande till den utformning som ursprungligen angetts.

7. Förändringar i avgiften (BRL 5 kap. 3 § punkt 7)

De beräknade avgifterna till Föreningen kan komma att förändras innan upplåtelsen. Ett flertal faktorer kan påverka avgiften. Om ränteläget ändras mot vad som förutsätts vid tecknandet av förhandsavtalet kan de beräknade avgifterna för bostadsrätten förändras till tidpunkten för upplåtelsen. Föreningens räntekostnader kan gå upp eller ner. På samma vis kan avgifterna förändras om drift- och underhållskostnader ändras. Exempelvis kan elpris fluktuera. Ändrade byggkostnader kan också påverka den insats som ska erläggas om inte byggföretaget garanterat byggkostnaden. I känslighetsanalysen framgår hur olika faktorer kan leda till ändrade avgifter. Ökade avgifter kan vara grund för förhandstecknaren att frånträda förhandsavtalet. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två oberoende intygsgivare.

8. Information om väsentliga avvikelser jämfört med avtal (BRL 5 kap. 3 § punkt 8)

Förhandstecknaren har rätt att från Föreningen erhålla skriftlig information om det uppstår väsentliga avvikelser i förhållande till vad som är avtalat i förhandsavtalet. Det kan vara väsentliga förseningar i förhållande till angivna tidpunkter för upplåtelse och tillträde, väsentliga höjningar av avgifter, väsentliga ändringar av husets utformning eller markområde eller väsentliga ändringar av lägenhetens planlösning eller storlek.

Det är styrelsen i Föreningen som avgör när en väsentlig avvikelse föreligger och när information ska lämnas. Information lämnas till respektive förhandstecknare till den e-postadress som angetts vid tecknande av förhandsavtalet. Notera att förhandstecknaren kan ha en annan syn på om en väsentlig avvikelse föreligger.

9. Utomståendes inflytande i Föreningen (BRL 5 kap. 3 § punkt 9)

[Här ska beskrivas hur den initiala styrelsen i Föreningen tillsätts, vilka som är medlemmar och vilken relation dessa har till intressenter i projektet. Ett exempel ges i följande text.]

En av styrelsens huvuduppgifter är att genomföra byggprojektet för Föreningens räkning. Den initiala styrelsen i Föreningen är personer som inte avser att förvärva någon bostadsrätt i Föreningen. En person, som är både medlem i Föreningen och ingår i styrelsen, är ofta anställd av byggföretaget. Övriga medlemmar och styrelseledamöter, [antal] till antal, i Föreningen är inte anställda av byggföretaget eller annat bolag i byggföretagets koncern, men arvoderas av byggföretaget för sitt styrelseuppdrag i Föreningen. Dessa har till uppgift att tillvarata Föreningens intressen. Styrelsens medlemmar kan bytas och nämnda styrelse kommer att ställa sina platser till förfogande för de boende i sinom tid. Det innebär att styrelsen kommer att kvarstå tills de boende har flyttat in och vid en stämma valt en ny styrelse. En bostadsrättsförening ska upprätta en årsredovisning för varje räkenskapsår från dess bildande vilket gör att en blivande bostadsrättshavare eller en ny styrelse har möjlighet att granska den tidigare styrelsens arbete under byggnationen.

10. Krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller fel (BRL 5 kap. 3 § punkt 10)

[Vår rekommendation är att nedanstående text och redogörelse för sanktionssystemet i ABT 06 läggs in. Vidare bör en text om försäkring skrivas in på så sätt att det framgår (i) vem som tecknat försäkringen, och (ii) kort vad den innebär.] Byggföretaget är i normalfallet kontrakterad för entreprenadformen totalentreprenad. Det innebär att Föreningen har avtal med byggföretaget enligt standardavtalet ABT 06, Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten avseende byggnationen av Föreningens hus. ABT 06 bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en ekonomiskt optimal riskfördelning mellan parterna.

Totalentreprenad innebär att entreprenören (byggföretaget) i förhållande till beställaren (Föreningen) svarar för såväl projektering som utförande. I allmänhet gäller att entreprenören svarar för att det färdigställda objektet uppfyller avtalad funktion inom ramen för sitt åtagande i entreprenadhandlingarna. Detta inkluderar att arbetet ska utföras fackmässigt. Nedan återfinns en sammanfattande och översiktlig redogörelse för ABT 06 sanktionssystem vid fel eller dröjsmål i entreprenaden. Redogörelsen är inte uttömmande.

10.1 Försening

Entreprenaden ska vara färdigställd till kontraktstidens utgång. Entreprenören kan dock ha rätt till förlängning av kontraktstiden under vissa förutsättningar enligt ABT 06. Det finns möjlighet att kräva att entreprenören i sådant fall forcerar arbetena för att undvika eller minska en sådan tidsförlängning. Forcering sker på beställarens (Föreningens) bekostnad.

Om kontraktstiden överskrids, utan att entreprenören är berättigad till förlängning, föreligger försening. För varje påbörjad vecka som entreprenören överskrider kontraktstiden ska så kallat vite betalas enligt kontraktshandlingarna. Om förseningsvite har avtalats om har beställaren (Föreningen) inte rätt till skadestånd utöver vitet. Anspråk på vite ska framställas skriftligen inom tre månader från entreprenadens godkännande.

10.2 Fel i entreprenaden

Allmänt

Entreprenören svarar för utfört arbete i tio år. Ansvarstiden inleds med en garantitid. Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.

Fel som beställaren (Föreningen) kan göra gällande

Beställaren får endast göra gällande följande fel i entreprenaden:

- i)** Fel som finns antecknade i besiktningsutlåtande;
- ii)** Fel som förelegat vid besiktning, men då inte märkts och inte heller borde märkts (dolda fel);
- iii)** Fel som kan konstateras endast genom mätning, provning eller nyttjande;
- iv)** Fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång; samt
- v)** Fel som under garantitiden föranlett anmärkning med krav på avhjälpande vid en besiktning som sker med stöd av författning.

10.3 Fel som framträder under garantitiden

Entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Ansvaret omfattar såväl projektering som utförande. Entreprenören ansvarar inte för fel som beror på beställarens felaktiga projektering, bristande underhåll, felaktiga skötsel eller förslitning.

10.4 Fel som framträder efter garantitiden

Efter garantitidens utgång ansvarar entreprenören för väsentliga fel om felet visas ha sin grund i entreprenörens vårdslöshet. Det åligger beställaren (Föreningen) att visa att entreprenören ansvarar för ett fel.

10.5 Ersättning för skada på grund av fel

Föreningen kan ha rätt till ersättning för skada på grund av fel om entreprenören varit vårdslös eller om skadan beror på ett fel som entreprenören svarar för. Ersättningskyldigheten är begränsad till 15 procent av kontraktssumman om inte försäkring till högre belopp finns.

Underrättelse om fel

Beställaren ska utan dröjsmål skriftligen underrätta entreprenören vid upptäckt av fel eller skada på grund av fel.

Avhjälpande eller prisavdrag



Entreprenören är som huvudregel berättigad och skyldig att på egen bekostnad avhjälpa fel som denne svarar för. I vissa fall har entreprenören inte en skyldighet att avhjälpa felet. I sådant fall har Föreningen i stället rätt till avdrag på entreprenadsumman med, som huvudregel, belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktsevenligt respektive felaktigt skick.

10.6 Försäkring

[Exempel: Det finns en tioårig nybyggnadsförsäkring avseende arbete och leveranser.]

11. Uppsägningsrätt och rätt till ersättning (BRL 5 kap. 3 § punkt 11)

Förhandstecknaren har rätt att fråntäda förhandsavtalet om (1) lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, (2) lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skäligen tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida, (3) de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller (4) lägenheten eller andra delar av Föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats i förhandsavtalet. Någon rättspraxis från Högsta domstolen finns inte i dessa frågor. [Om det kommer praxis i saken från Högsta domstolen bör en hänvisning till aktuellt rättsfall göras.] Det enda som för närvarande finns att tillgå är att begreppet "upplåtelsen" i 1 kap. 3 § och 5 kap. 13 § första stycket punkt 2 BRL innefattar både att teckna upplåtelseavtal samt att tillträda lägenheten. Har tillträdet bestämts i förhandsavtalet gäller detta. Om inget anges i fråga om tillträde gäller att förhandstecknaren har rätt att få tillträda en kort tid efter det att upplåtelseavtalet träffats mellan parterna.

En förhandstecknare som vill fråntäda förhandsavtalet enligt punkt (3) eller (4) ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen. Frågan om när en förhandstecknare fått del av en avgiftshöjning är en fråga som ännu inte avgjorts i domstol.

Om ett förhandsavtal fråntäds enligt vad som anges ovan har förhandstecknaren rätt att (1) få tillbaka belopp som han eller hon har betalt i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen, så kallad avkastningsränta, (2) rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med Föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne (oftast tillvalen), och (3) rätt till ersättning för annan skada som Föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Ingrid Uggla

Anders Hulegårdh

Partner och advokat, **Advokatfirman Delphi**

Antaganden vid upprättandet av detta exempel

En rad antaganden ligger till grund för detta utkast till information till förhandstecknare enligt bostadsrättslagen. Vi har vid upprättandet av informationen exempelvis antagit:

- att föreningen är byggmästarebildad;
- att ABT 06 används;
- att Föreningen förvärvat en fastighet och inte en tomträtt;
- styrelsesammansättningen; och
- diverse andra antaganden.

Informationen måste anpassas efter varje enskilt projekt. Avsikten är att detta utkast ska tjäna som ett exempel på hur informationen skulle kunna utformas. Notera att informationskravet inte är definierat i varken lagtext eller förarbeten, varför osäkerhet finns kring dess utformning och de legala kraven.

Ansvarsbegränsningar

Detta exempel har upprättats ideellt. Ingen har rätt att förlita sig på detta utkast till information. Advokatfirman Delphi och Ingrid Uggla tar inget ansvar för innehållet och kommer ej att ersätta eventuella skador, utgifter eller andra kostnader som uppstår för den som förlitar sig på innehållet i detta utkast till information. Informationen utgör inte något rättsligt utlåtande och ska därför ej heller förlitas på såsom sådant.

Ingrid Uggla

Anders Hulegårdh

Partner och advokat, **Advokatfirman Delphi**