

Några tankar och förslag avseende köp av bostadsrätt vid nyproduktion - sid. 1/2

Vad är det egentligen som gäller för att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt ska kunna frånga ett förhandsavtal, särskilt vad gäller kostnadsökningar i den senare upprättade ekonomiska planen? **Ingen verkar veta vad en väsentlig höjning är?**

Det har nyligen kommit en dom från Stockholms Tingsrätt där en köpare medgavs nedsättning av köpeskillingen från säljaren då en bostadsrätt på 37 kvm var ca 1 kvm mindre dvs ca 2,5 % felavvikelse.

Vad gäller då vid kostnadsökningar i årsavgiften vid nyproduktion?

Jag har varit i kontakt med Boverket men de hade ingen information att ge och de har heller inga planer på att göra en egen analys av detta i närtid.

Det borde väl finnas tydliga regler inom detta område, om inte för byggherren, så åtminstone utifrån ett konsumentskydd?

OKLART RÄTTSLÄGE VID VÄSENTLIG HÖJNING AV BOSTADSRÄTTENS ÅRSAVGIFTER VID NYPRODUKTION?

Det pågår en tvist nu i Västerås mellan bostadsrättssköpare av en nyproducerad bostadsrättsförening och bostadsrättsföreningen / JM som vill höja årsavgiften med ca 37 %. Får se vad som händer där då? Men sker det en förlikning här så kvarstår rättsläget som synnerligen osäkert, utifrån båda parter perspektiv. Då förlikningar ofta inte offentliggörs.

Här kan det sedan oavsett utgången bli så att bankerna nu vägrar ett flertal köpare bolån med hänvisning till den kraftigt ökade boendekostnaden? Vad gäller t ex om man vid upprättande av upplåtelseavtalet nekade ett bolån av banken?

Ska en konsument behöva ta ansvaret för detta?

Finns det en "force majeure" klausul i förhandsavtalen och hur ser denna ut? Har det skett ändringar i stadgarna från tiden från förhandsavtalet och upplåtelseavtalet? Har det skett ändringar i bygglovshandlingar eller andra ändringar för en köpare av andel i bostadsrättsföreningen än vad som framgick av prospektet från bokningsavtalet, förhandsavtalets och upplåtelseavtalets undertecknande?

Känns såklart minst sagt märkligt att lagstiftaren har formulerat sig som så dvs med en väsentligt ökad kostnad, utan att ens nämna någon som helst nivå på vad en avvikelse är eller ska beräknas?

Jag spånar nu: Lite som att man i Brottsbalken skulle ta bort alla olika strafflängder och ersätta dem med en paragraf. § Strafflängden i varje dom bestäms av varje enskild domstol och kan variera från frikänd till livstid

VÅR KUNSKAP + VÅR KREATIVITET = DITT VÄRDESKAPANDE

Se mer information på Fastitia.se

Hemsida: www.fastitia.se - E-post: info@fastitia.se - Tel: 070-223 60 59

Några tankar och förslag avseende köp av bostadsrätt vid nyproduktion - sid. 2/2

Känns väl inte så rättssäkert utifrån ett konsumentskydd? Ett byggföretag bedriver vanligtvis inte en ideell verksamhet. Borde de då inte de ha genomtänkta omvärlds och riskanalyser? Borde man kanske i förhandsavtalen infoga någon form av **en fördelningsnyckel mellan parterna**, där man reglerar avvikelser i den enskilda bostadsrättens marknadsvärdet vid tillträdesdagen?

Vem är den blivande bostadsrättshavarens motpart i detta läge? Bostadsrättsföreningen eller byggföretaget? Här borde man nog göra en ordentlig förändring då bostadsrättsföreningen t o m ett tillträde oftast enbart består av representanter från byggföretaget eller av dem avlönade samarbetspartners

Borde inte en s k byggande styrelse bestå av lika delar med bostadsrättshavarens intresse och byggföretaget och med en oberoende part som skulle kunna vara en ny tjänst liknande intygsgivare av ekonomiska planer som heter av **Boverket Godkänd Extern Styrelseledamot vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar?**

BORDE KANSKE STYRELSEN I STÄLLET FÖR ATT TILLVARATA MEDLEMMARNAS EKONOMISKA INTRESSE - TILLVARATA BOSTADSRÄTTSHAVARNAS INTRESSE?

En bostadsrättsförening ska tillvarata **medlemmarnas ekonomiska intresse**. Om föreningen enbart består av medlemmar från byggföretaget så blir det ju deras ekonomiska intresse som säkerställs vilket kanske inte är lika med köparnas/bostadsrättshavarnas / de boendes ekonomiska intresse.

Då en styrelse kan bevilja medlemskap till andra än fysiska bostadsrättshavare så borde nog lagstiftningen här ändras till att **bostadsrättsföreningen ska tillvarata bostadsrättshavarnas ekonomiska intresse?**

Detta är några av mina tankar och förslag för en bättre marknad för nyproducerade bostadsrätter för alla involverade parter framöver.

Se gärna mer om mina förslag till förbättringar på bostadsmarknaden på Fastitia.se

VÅR KUNSKAP + VÅR KREATIVITET = DITT VÄRDESKAPANDE



Se mer information på Fastitia.se

Hemsida: www.fastitia.se - E-post: info@fastitia.se - Tel: 070-223 60 59