

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HSB BOSTADS MARKNADSGARANTI 2018-09-12



Marknadsgarantin ställs ut för att skydda dig som köper en nybyggd bostadsrätt av en bostadsrättsförening. Den kan ge dig en ersättning om din nya bostadsrätt påverkas av ett generellt prisfall på bostadsmarknaden.

1. Definitioner

- 1.1. **HSB Bostad** är det bolag, HSB Bostad AB (556520-6165), som ställer ut Marknadsgarantin.
- 1.2. **Marknadsgarantin** är namnet på den produkt som kan ge ekonomisk ersättning vid prisnedgång på bostadsmarknaden enligt (a) det utfärdade **Marknadsgarantibeviset** och (b) bestämmelserna i dessa Allmänna villkor.
- 1.3. **Förhandsavtalet** är det bindande avtal köparen tecknat om att i framtiden köpa en bostadsrätt.
- 1.4. **Upplåtelseavtalet** är det avtal varigenom bostadsrättsföreningen upplåter och köparen slutligt förvärvar bostadsrätten.
- 1.5. **Priset** är den insats och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten som köparen skall betala enligt Förhandsavtalet. Det är Priset som ligger till grund för beräkningen vid en eventuell Ersättning enligt Marknadsgarantin.
- 1.6. **Ersättningen** är den summa som HSB Bostad har åtagit sig att betala ut vid en inträffad Marknadsnedgång.
- 1.7. **Prisindex** är det prisindex som används för att mäta eventuellt inträffad Marknadsnedgång. Vilket prisindex som används och hur du hittar information om det framgår av Marknadsgarantibeviset.
- 1.8. **Startindex** är indexvärdet som är utgångsläget för beräkning av Marknadsnedgång. Startindex är det senaste publicerade värdet då Förhandsavtalet tecknas och anges i Marknadsgarantibeviset.
- 1.9. **Slutindex** är indexvärdet som har tagits fram två månader före Tillträdesdagen. Slutindex är det senaste publicerade indexvärdet på Prisindex vid denna tidpunkt.
- 1.10. **Marknadsnedgång** är indextalet för den procentuella skillnaden mellan Startindex och Slutindex när Slutindex är lägre än Startindex. Marknadsnedgång anges i procent, dvs. om Slutindex är 10 % lägre än Startindex så är Marknadsnedgång = 10 %.
- 1.11. **Tak** är den övre gräns för hur stor Marknadsnedgång som kan kompenseras. Tak anges som en procentsats. Taket anges i Marknadsgarantibeviset.
- 1.12. **Tröskelvärde** är ett mått för hur stor Marknadsnedgången måste vara innan Ersättning börjar falla ut. Tröskelvärdet fungerar alltså som en sorts självrisk, dvs. att det räknas bort från Marknadsnedgången innan Ersättningen beräknas. Tröskelvärdet anges i procent.
- 1.13. **Tillträdesdagen** är det datum då köparen faktiskt får tillträde som bostadsrättshavare till den i Förhandsavtalet omnämnda bostaden.

2. Beräkning av Ersättning

- 2.1. Om Marknadsnedgången överstiger Tröskelvärdet skall Ersättning fastställas och utbetalas, givet att övriga villkor är uppfyllda. Ersättningen ges av en procentsats av Priset. Denna procentsats beräknas som Marknadsnedgång - Tröskelvärde men är maximerad till Tak - Tröskelvärde. Detta kan även uttryckas med nedanstående formel:

$$\text{Ersättning} = \text{Pris} \times (\text{Min}[\text{Marknadsnedgång}, \text{Tak}] - \text{Tröskelvärde})$$

- 2.2. Om ingen Marknadsnedgång har inträffat från det i Marknadsgarantibeviset angivna Startindexet eller Marknadsnedgången är mindre än Tröskelvärdet så utgår ingen Ersättning.
 - 2.3. Skulle insats och upplåtelseavgift enligt Upplåtelseavtalet vara högre eller lägre än Priset ska Ersättningen ökas respektive minskas med ett belopp som motsvarar avvikelserna.
- ## 3. Villkor för Ersättning
- 3.1. För att Ersättningen ska falla ut måste köparen av bostadsrätten slutföra köpet, genom att betala insats och ev. upplåtelseavgift enligt Upplåtelseavtalet, och tillträda bostadsrätten.
 - 3.2. För att ha rätt till Ersättning får köparen inte ha tecknat förhandsavtal eller annat avtal om förvärv av någon annan nyproducerad bostad under perioden från det att Förhandsavtalet undertecknas till dess att insats och ev. upplåtelseavgift är erlagd för bostadsrätten enligt Upplåtelseavtalet. Om det visar sig att köparen brutit mot detta villkor har HSB Bostad rätt att inte utge någon Ersättning. Om HSB Bostad redan har utbetalat Ersättningen har HSB Bostad rätt att återkräva Ersättningen från köparen.
 - 3.3. Ersättningen betalas ut från HSB Bostad till bostadsrättsföreningen som en delbetalning av Priset för köparens räkning, förutsatt att villkoren för Marknadsgarantin är uppfyllda.
 - 3.4. HSB Bostad tar inget ansvar för och köparen friskriver HSB Bostad från ansvar för eventuella skattekonsekvenser som kan uppkomma för köparen till följd av utbetalning av Ersättningen.

4. Fakta om Prisindex

- 4.1. Prisindex produceras av Valueguard Index Sweden AB. Prisindex publiceras i enlighet med den kalender som finns på www.valueguard.se/kalender.



ALLMÄNNA VILLKOR

FÖR HSB BOSTADS MARKNADSGARANTI

2018-09-12



- 4.2. Indexet har konstruerats för att mäta prisutvecklingen på successionsmarknaden i det marknadsområde som den nya bostaden ligger. Observera att marknadsområdet omfattar ett betydligt större område än den närmaste omgivningen till den nya bostaden.
- 4.3. Prisindex bygger på data om genomförda bostadsrättsförsäljningar. Dessa rapporteras in från fastighetsmäklare, främst via Svensk Mäklarstatistik AB. Mer information finns på www.valueguard.se/beskrivning.
- 5. Ansvarsbegränsning**
- 5.1. HSB Bostad tar inget ansvar för och köparen friskriver HSB Bostad och dess leverantör(er) av Prisindex från alla direkta och/eller indirekta skador som kan uppkomma från bristande korrekthet och utebliven leverans av Prisindex, om inte detta beror på avsiktliga fel eller grov försummelse.
- 5.2. Om produktionen av Prisindex upphör innan Slutindex är framräknat ska i första hand ett alternativt prisindex användas som Valueguard Index Sweden AB väljer. Om detta inte är möjligt gäller det senast publicerade indextalet som Slutindex.
- 6. Immateriella tillgångar**
- 6.1. Prisindex ägs av Valueguard Index Sweden AB och är licensierat för användning av HSB Bostad.
- 7. Behandling av personuppgifter**
- 7.1. HSB Bostad kommer att behandla personuppgifter som köparen lämnar för Marknadsgarantin. HSB Bostad är personuppgiftsansvarig för sådan behandling. Uppgifterna kommer att användas för HSB Bostads administration av Marknadsgarantin.
- 7.2. Om köparen vill ha mer information om behandlingen av personuppgifter eller rätta en felaktig uppgift kan köparen vända sig till HSB Bostad. HSB Bostad lämnar information om bl.a. den rättsliga grunden för behandlingen och uppgifternas lagringstid samt köparens rätt till information, radering och att göra invändningar.

Om du har frågor om Marknadsgarantin kontaktar du i första hand din säljare på HSB Bostad. För tekniska frågor, eller om du behöver komma i kontakt med Valueguard, så kan du skicka e-post till marknadsgaranti@valueguard.se eller ringa under kontorstid till 018-123 311.

