



■ Delphis Anders Hulegårdh synar bostads-situationen ur ett juridiskt perspektiv.

Nödlidande bostadsprojekt

Den svenska bostadsmarknaden har varit stabil och haft en positiv kurva under åtminstone två decennier. Inte ens den globala finanskrisen år 2007–2008 påverkade den svenska fastighetsmarknaden i någon större omfattning. Priser på färdiga bostäder och byggrätter för bostäder har kontinuerligt stigit. Även kostnaden för bostadsentreprenader har ökat och det är dyrtast i EU att bygga i Sverige enligt Eurostat. Nu finns dock tecken på att denna utveckling åtminstone bromsar upp vilket ändrar behovet av juridiska tjänster. För oss jurister som hjälpte framförallt utländska fastighetsägare, banker och andra berörda som drabbades hårdast under den senaste fastighetskrisen känns grundproblematiken igen men denna gång är det andra frågor som synes riskera att utlösa en sättning i fastighetsbranschen. I Sverige står marknaden inför en ny situation och det tydligaste tecknet är rörelserna inom bostadssegmentet och dess följdverkningar.

DEN TYDLIGASTE TENDEN är att nyproducerade bostäder, och då särskilt bostadslägenheter, är svåra att sälja då köparna inte längre är lika aktiva på marknaden. Detta leder till att nya projekt inte startar vilket i sin tur leder till att framförallt mindre och medelstora entreprenörer får problem. Tingsrätterna fattade under 2017 beslut om 6 714 konkurser varav 1 240 av företagen kom från byggindustrin, vilket är en ökning med 16 procent jämfört med 2016. En anledning till problemen kan vara att huvuddelen av arbetsstyrkan i ett bostadsprojekt i dag köps in från mindre och medelstora entreprenörer. Ett företag som huvudsakligen ägnar sig åt att ta arbetskrävande entreprenader som un-

derleverantör kommer vid en minskad efterfrågan snabbt stå inför en situation med stora lönekostnader men inget arbete, åtminstone inte inom bostadssektorn. Underleverantören har här två alternativ, antingen snabbt ställa om verksamheten eller ha reserver för att klara sig. Vår erfarenhet är att det är svårt för en byggtreprenör som har sina upparbetade kontakter och erfarenhetsområden att snabbt ställa om verksamheten, vilket gör att pengar måste skjutas till för att undvika obestånd. För en beställare blir en konsekvens av underleverantörens obestånd att garantiarbeten och liknande åtaganden berörs. I denna del finns olika legala strategier för att motarbeta förluster.

VIDARE UPPFATTAR VISSA köpare av bostadsrätter att avtalen som de ingått inför köp av nyproducerade bostadsrätter inte är giltiga. Det bakomliggande skälet till att köpare ifrågasätter giltigheten av bostadsrättsköpen verkar vara misstanken att de köpt för dyrt. I denna grupp köpare återfinns också de så kallade spekulationsköparna som köper bostadsrätter utan avsikten att bo i dem men väl att sälja vidare. Mycket tyder på att spekulationsköparna har stått för en större andel köp än vad som är känt. Köp av bostadsrätter som ska nyproduceras är mycket komplext, såväl för köpare som säljare. Det som köpare nu undersöker är giltigheten av framförallt så kallade förhandsavtal. Dagens köpare har ett dåligt skydd och det finns flera avgöranden i praxis som gått den ultimata köparen av en bostadsrätt emot och som skyddar en byggmästare i projekt i en obeståndssituation. Bostadsrättslagen och dess systematik fungerar undermåligt för en köpare jämfört med att köpa exempelvis ett nyproducerat fristående hus inom en egen fastighet. Vilka krav som kan ställas på avtal om köp av bostadsrätten är i dagsläget omtvistat.

ANDERS HULEGÅRDH

Ålder: 40 år.

Bor: Centrala Göteborg.

Titel: Partner, advokat.

På Delphi sedan: 2010.

Tidigare arbetsgivare: Setterwalls och Wistrand.

Fritidsintressen: Windsurfing och löpning.

DELPHI

Delphi är en av de främsta affärsjuridiska advokatbyråerna i Sverige. Delphi är totalt omkring 185 medarbetare, varav fler än 120 är jurister. Våra kontor finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Norrköping.

»Det är intressant att notera hur marknaden ständigt utmanar juridiken med nya prövade lösningar.«

EN TREDJE TREND berör projektutveckling av byggrätter för bostäder. Det kan på goda grunder antas att om försäljningen av nyproducerade bostäder tappar fart så kommer också priserna på byggrätter för bostäder att minska. Detta har lett till att kapitaltillgången inom projektutveckling inte längre är lika lättillgänglig. Bankerna har visat vikande vilja att finansiera och de alternativ som finns till att bankfinansiera synes också ha minskat. Det har också förekommit konkurser inom projektutvecklingssegmentet och köp av projektutvecklingsprojekt som varit nödlidande. Ofta har den efterföljande hanteringen av konkurser avslöjat mycket komplexa finansieringsarrangemang. Det har bland annat visat sig att hantering av pant i bostadsrätter har praktiska brister som kan leda till oväntade förluster.

DE TRENDRER SOM REDOGJORTS för ovan kräver att den legala rådgivningen följer utvecklingen. Det är intressant att notera hur marknaden ständigt utmanar juridiken med nya prövade lösningar, exempelvis vad gäller finansieringslösningar och försäljning. ■