

Marknadsgaranti

Ordonnansen på Gärdet i Stockholm

Vad är en marknadsgaranti?

En marknadsgaranti är en garanti som bostadsutvecklaren, Aros Bostadsutveckling AB (Aros Bostad), ställer ut för att skydda dig som köpare av en nybyggd bostad. Garantin kan ge ersättning om du drabbas av ett prisfall på bostadsmarknaden innan du får tillträde till din nya bostad. Syftet är att ge ökad trygghet i köpet, särskilt då tiden mellan förhandsavtal och inflyttning är lång. Vi vet att många behöver sälja sin befintliga bostad för att kunna betala för en ny bostad. Marknadsgarantin medför att man i praktiken kan göra båda dessa affärer till samma marknadsläge - trots att de sker vid olika tidpunkter.

Hur mycket kan du få i ersättning?

Marknadsgarantin skyddar mot en marknadsnedgång om maximalt 10 % (Tak) för perioden från tecknande av förhandsavtal fram till två månader före tillträde. Garantin faller ej ut för prisfall understigande 5 % (Tröskelvärde). Totalt kan du alltså få en kompensation som motsvarar 5 % av den ursprungliga köpeskillingen för din bostadsrätt.

Hur beräknas ersättningen?

Ersättningen beräknas enligt formeln: $Ersättning = (Min[Marknadsnedgång, Tak] - Tröskelvärde) * Köpeskillning$

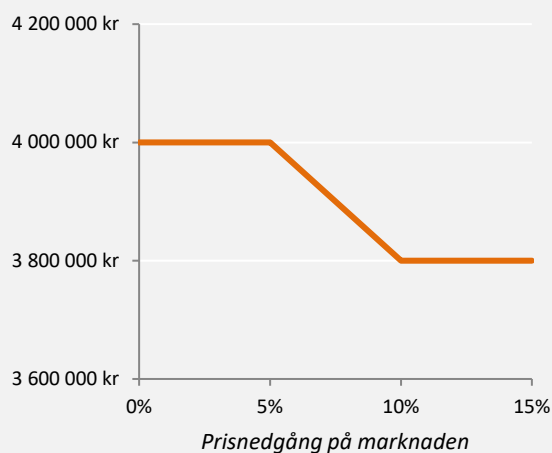
Räkneexempel

Anta att köpeskillingen är 4 000 000 kr. Tröskelvärdet är 5 % och taket är 10 %. Det innebär en maximal ersättning motsvarande 5 %, eller 200 000 kr. Maximal ersättning utfaller om prisindex går ned 10 % eller mer. Om prisindex går ned 9 % utgår en ersättning motsvarande 4 % av köpeskillingen, dvs 9 % minus tröskelvärdet på 5 %.

Så här kan du räkna:

1. Har marknaden gått ned mer än 5 %?
 - a) Om ja: Dra bort 5 % från marknadsförändringen och gå till steg 2.
 - b) Om nej: Ingen ersättning.
2. Är kvarvarande belopp mer än 5 %?
 - a) Om ja: Ersättningen blir 5 % av köpeskillingen.
 - b) Om nej, ersättningen blir så många % som du kom fram till efter steg 1 a.

Illustration av vad det slutliga priset blir efter ersättning från marknadsgaranti



Hur mäts prisutvecklingen?

Prisutvecklingen mäts med ett bostadsprisindex som visar hur priserna för bostadsrätter utvecklats i området där projektet ligger. Ett nytt indexvärde publiceras en gång i månaden av Valueguard, vilket är en oberoende och väl etablerad aktör som producerar prisstatistik för Riksbanken, SCB med flera. Indexet bygger på samma teknologi som finns bakom HOX index, vilket används av bland annat Nasdaq.

Om du köper en bostad med marknadsgaranti så räknas index från den månad förhandsavtalet undertecknades, vilket framgår i marknadsgarantibeviset som du som köpare erhåller. Du kommer även att få tillgång till en projektlänk med indexet och kan kontinuerligt ta del av indexutvecklingen på Valueguards hemsida.

Det slutliga indexvärdet som används är det som är publicerat två månader innan du får tillträde till bostaden. Du kan läsa mer om Valueguards prisstatistik på <https://valueguard.se/beskrivning>.



Marknadsgaranti

Ordonnansen på Gärdet i Stockholm

Kostar garantin något?

Aros Bostad står för samtliga kostnader för att upprätta och hantera garantin.

Avtalsförhållanden

Förhandsavtalet är ett avtal mellan köparen och bostadsrättsföreningen, medan Marknadsgarantin är ett avtal mellan köparen och Aros Bostad.

Hur faller Marknadesgarantin ut?

Om Marknadsgarantin faller ut sker i praktiken följande steg. Aros Bostad köper bostaden från bostadsrättsföreningen till pris enligt ekonomisk plan. Därefter överlåter Aros Bostad omgående bostaden till dig som köpare, till den ursprungliga köpeskillingen minus den ersättning du som köpare har rätt till enligt Marknadsgarantin. Med andra ord köper du din nya bostad av Aros Bostad till det lägre priset. Ingenting i bostadsaffären förändras, förutom att köpeskillingen blir lägre.

