

Riksbyggens Trygghetslöfte - detaljerade villkor

Som köpare av bostadsrätt i någon av Riksbyggens bostadsrättsprojekt, omfattas köparen av Riksbyggens Trygghetslöfte som erbjuder rätt till framflyttning av tillträdesdag, rätt till fria månadsavgifter och rätt att frånträda avtal. Trygghetslöftets delar gäller för de köpare som tecknar avtal för en nyproducerad bostad via Riksbyggen. För Förtursmedlemmar gäller ett utökat Trygghetslöfte. Se nedan detaljerade villkor för varje del.

1. Rätt till framflyttning av tillträdesdag

En köpare kan begära en framflyttad tillträdesdag upp till tre månader efter beräknad tillträdesdag, under förutsättning att köparen inte har ingått köpeavtal avseende den tidigare bostaden före tillträdesdagen för den nya bostaden. Den tidigare bostaden ska ha varit utbjuden till försäljning på marknadsmässiga villkor via registrerad fastighetsmäklare under minst 3 månader. Detta ska påvisas med ett igångsatt och pågående förmedlingsuppdrag med anlitad fastighetsmäklare och med tillhörande marknadsförings-/annonseringsplan eller historik på annonsering.

Rätt till framflyttning av tillträdesdag föreligger inte om

- den tidigare bostaden är av annan typ än bostadsrätt eller en- eller tvåfamiljsfastighet; (t.ex. fritidsbostad)
- den tidigare bostaden inte är köparens permanentbostad. Permanentbostad anses vara sådan bostad där köparen faktiskt har bott och varit folkbokförd, antingen under minst ett år omedelbart före försäljningen eller under minst tre av de senaste fem åren före försäljningen,
- om den tidigare bostaden skadas på grund av brand, storm, översvämning, vattenskada, radioaktivitet eller liknande händelse tidigare än 3 månader innan tillträde på nya bostaden.

2. Rätt till fria månadsavgifter vid dubbelt boende, sjukskrivning eller arbetslöshet

Rätt till fria månadsavgifter kan aktualiseras när nedanstående villkor är uppfyllda gällande dubbelt boende, sjukskrivning eller arbetslöshet. Generella förutsättningar är att ersättning alltid är maximalt ett belopp motsvarande månadsavgiften, och totalt maximalt 10 000 kr per bostad per månad i som längst 12 månader (24 månader för Förtursmedlemmar) i relation till ägd andel.

Om flera köpare står angivna på avtalet och en av dem uppfyller någon förutsättning för rätt till fria månadsavgifter ersätts ett belopp motsvarande köparens ägarandel i bostadsrätten. Med månadsavgift menas den avgift som aviseras från den bostadsrättsförening som den nya bostaden ingår i. Eventuella abonnemang som är inkluderade i månadsavgiften omfattas av Trygghetslöftet. Abonnemang och driftskostnader som ligger utanför månadsavgiften omfattas inte av Trygghetslöftet.

Rätt till fria månadsavgifter vid dubbelt boende

I det fall köparen vid tillträdesdagen inte lyckats sälja sin tidigare bostad och därmed fortfarande behöver betala för den har köparen rätt till fria månadsavgifter avseende avgiften för den nya bostaden i upp till 12 månader, med maximalt 10 000 kr/bostad/ månad.

I de fall tillträdesdagen är framflyttad på köparens begäran enligt Trygghetslöftet (se ovan) reduceras den tid köparen har rätt till fria månadsavgifter med det antal månader som framflyttning gjorts. Ersättning enligt denna punkt utbetalas under förutsättning att köparen inte fått till stånd ett köpeavtal avseende den tidigare bostaden före tillträdesdagen för den nya bostaden. Den tidigare bostaden ska ha varit utbjuden till försäljning på marknadsmässiga villkor via registrerad fastighetsmäklare under minst 3 månader innan tillträdesdagen avseende den nya bostaden. Detta ska påvisas med ett igångsatt och pågående förmedlingsuppdrag med anlitad fastighetsmäklare och med tillhörande marknadsförings-/annonseringsplan eller historik på annonsering.

Rätt till fria månadsavgifter vid dubbelt boende föreligger inte om

- köpeavtal ingåtts gällande köparens tidigare bostad;
- den tidigare bostaden är av annan typ än bostadsrätt eller en- eller tvåfamiljsfastighet; (tex fritidsbostad)
- den tidigare bostaden inte är köparens permanentbostad. Permanentbostad anses vara sådan bostad där köparen faktiskt har bott och varit folkbokförd, antingen under minst ett år omedelbart före försäljningen eller under minst tre av de senaste fem åren före försäljningen.

- den tidigare bostaden inte har utbjudits till försäljning på marknadsmässiga villkor via registrerad fastighetsmäklare under minst 3 månader.
- den tidigare bostaden skadas på grund av brand, storm, översvämning, vattenskada, radioaktivitet eller liknande händelse tidigare än 3 månader innan tillträde på nya bostaden.

Rätt till fria månadsavgifter vid sjukskrivning

Köparen har rätt till ersättning om köparen under det första året från tillträdesdagen är eller blir heltidssjukskriven under en sammanhängande tid om mer än 30 dagar, förutsatt att sjukersättning erhålles från Försäkringskassan. Köparen ska styrka sin sjukskrivning exempelvis genom att tillhandahålla sjukskrivningsintyg och bevis på erhållande av sjukersättning så att individuell bedömning kan göras i varje enskilt fall. Ersättning kan då utbetalas för varje sådan sammanhängande sjukskrivningsperiod, dock längst under 12 månader från tillträdesdagen och med maximalt 10 000 kr per bostad per månad. I de fall tillträdesdagen är framflyttad på köparens begäran enligt ovan reduceras den tid köparen har rätt till fria månadsavgifter med det antal månader som framflyttning gjorts.

Rätt till fria månadsavgifter vid sjukskrivning föreligger inte

- för köpare som är berättigad till pension, avgångsvederlag eller dylikt, förutsatt att köparen inte erhåller sjukersättning från Försäkringskassan under hela den aktuella sjukskrivningsperioden och kan verifiera utbetalda sjukpenningbelopp med underlag från Försäkringskassan eller
- för skada som har sin grund i omständighet som var känd och/eller förelåg vid tecknandet av det första bindande avtalet med föreningen avseende bostadsrätten, dvs. förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Rätt till fria månadsavgifter vid arbetslöshet

Köparen har rätt till ersättning om köparen under det första året från tillträdesdagen är eller blir ofrivilligt arbetslös under en sammanhängande tid om mer än 30 dagar förutsatt att köparen har varit fast heltidsarbetande under de tre månaderna närmast före upplåtelseavtalets ingående. Köparen ska styrka arbetslöshet exempelvis genom att tillhandahålla arbetslöshetsintyg och bevis på erhållande av arbetslöshetsersättning så att individuell bedömning kan göras i varje enskilt fall. Ersättning kan då utbetalas för varje sådan sammanhängande arbetslöshetsperiod, dock längst under 12 månader från tillträdesdagen och med maximalt 10 000 kr per bostad per månad. I de fall tillträdesdagen är framflyttad på köparens begäran enligt ovan reduceras den tid köparen har rätt till fria månadsavgifter med det antal månader som framflyttning gjorts.

Rätt till fria månadsavgifter vid arbetslöshet föreligger inte

- för köpare som är berättigad till pension, avgångsvederlag eller dylikt, förutsatt att köparen inte varit anmäld som arbetssökande vid Arbetsförmedlingen eller motsvarande under hela den aktuella arbetslöshetsperioden och kan verifiera det;
- om köparen själv har sagt upp sin anställning eller om den på annat sätt har upphört med köparens samtycke;
- om det förekommer regelbunden eller säsongsbetonad arbetslöshet inom köparens yrke;
- arbetslösheten grundar sig på att köparen deltagit i otillåten strejk eller olaglig verksamhet; eller
- för skada som har sin grund i omständighet som var känd och/eller förelåg vid tecknandet av det första bindande avtalet med föreningen avseende bostadsrätten, dvs. förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

3. Rätt att frånräda avtal vid kritisk sjukdom eller dödsfall

En köpare, eller dennes dödsbo, har rätt att utan skadeståndsskyldighet frånräda förhands- eller upplåtelseavtal i det fall köparen eller till köparen hemmahörande barn under 21 år drabbas av kritisk sjukdom (se definition av sjukdom nedan) eller avlider och köparen på grund av detta önskar att inte fullfölja köpet. Skriftlig överenskommelse om upphörande av avtal ska tecknas.

Riksbyggen kompenserar i dessa fall köparen för erlagd förskottsavgift, handpenning samt kostnaden för köparens egna inredningsval. Ersättning enligt denna punkt kan högst uppgå till summan av erlagd förskottsavgift, handpenning samt egna inredningsval. Utbetalning avseende förskottsavgift och handpenning sker till köparen via Riksbyggen, från bostadsrättsföreningen. Utbetalningar avseende eventuella inredningsval återbetalas från Riksbyggen. Rätten att frånräda avtalet gäller fram till och med tillträde har skett.

Definition av kritisk sjukdom

Diagnos konstaterad av läkare rörande ett av följande tillstånd: cancer, hjärtattack, kranskärlsoperation, stroke, transplantation av ett viktigt organ eller njursvikt. De diagnoser som täcks av Trygghetslöftet definieras i sin helhet nedan:

- a. Cancerförekomst av en elakartad svulst. En elakartad svulst kännetecknas av okontrollerad och onormal tillväxt och spridning av elakartade celler samt vävnadsangrepp.

Definitionen av cancer omfattar inte följande cancerformer:

- icke-invasiv cancer in situ
- alla former av lymfom i form av humant immunbristvirus (HIV)
- Kaposi sarkom i förening med humant immunbristvirus (HIV)
- alla former av hudcancer, med undantag för invasivt melanom
- kronisk lymfatisk leukemi

b. Första hjärtattack definieras som en myokardisk infarkt, eller att en del av hjärtmuskeln dör till följd av otillräcklig blodtillförsel till hjärtat som kännetecknas av symptom som återkommande händelser med typiska smärtor i bröstregionen och en reduktion på 15 % av den normala blodmängd som normalt pumpas ut från den vänstra hjärtkammaren vid varje hjärtslag och förhöjning av hjärtzymer och nya karaktäristiska elektrokardiografiska förändringar.

c. Stroke definieras som alla cerebrovasculära tillstånd (inte inkluderande övergående ischemiska anfall) som ger neurologiska följsjukdomar och varar mer än 24 timmar och omfattar infarkt i hjärnvävnad, blödning från en åder i kraniet och embolisering förorsakad av en källa utanför kraniet. Det måste föreligga skriftlig dokumentation om neurologiska skador från en neurolog.

d. Hjärtsjukdom som kräver operation definieras som genomförande av öppen hjärtkirurgi som är medicinskt nödvändig och utförs av en kirurg som är specialist på hjärt- och bröstregionen i en eller flera hjärtpulsådor på grund av sjukdom i dessa blodådror. Angioplastik, laser eller andra intraarteriella metoder ingår inte i denna definition.

e. Transplantation av ett viktigt organ definieras som det förhållandet att den försäkrade har genomgått en transplantation som är medicinskt nödvändig av ett av följande organ: hjärta, lungor, lever, njure, bukspottkörtel eller benmärg. Transplantationen skall genomföras av kirurg som är godkänd specialist inom det konkreta medicinska fackområdet.

f. Njursvikt definieras som slutstadiet av en njursjukdom och kännetecknas av kronisk obotlig svikt i njurfunktionen i båda njurarna, där den försäkrade till följd av njursvikten genomgår medicinskt nödvändig regelbunden hemodialys, peritonealdialys eller njurtransplantation, som är godkänd av en njurspecialist.

Förtursmedlemmar och utökat Trygghetslöfte

Förtursmedlemmar omfattas av ett utökat Trygghetslöfte i upp till 24 månader istället för 12 månader. Detta innebär att Förtursmedlemmar utöver de ordinarie förmånerna i Trygghetslöftet har rätt till:

- fria månadsavgifter i upp till 24 månader om förutsättningarna för fria månadsavgifter är uppfyllda.

Gällande framflyttning av tillträdesdag på grund av dubbelt boende och frånträdande av avtal på grund av sjukdom/dödsfall gäller ordinarie villkor (ingen utökad) i Trygghetslöftet även för Förtursmedlemmar. En ytterligare förutsättning för att omfattas av det utökade Trygghetslöftet är att man är Förtursmedlem innan tecknandet av det första ingångna avtalet gällande bostadsrätten, dvs. förhandsavtal eller upplåtelseavtal fram till tillträdet och vidare under hela den tid Trygghetslöftet gäller för den aktuella medlemmen. Om medlem under denna period avslutar sitt Förtursmedlemskap och påbörjar nytt medlemskap gäller inte det utökade Trygghetslöftet. Medlemskapet måste vara kontinuerligt under hela perioden från avtalstecknandet till användandet av Trygghetslöftet. Det utökade Trygghetslöftet gäller endast den part som är Förtursmedlem och ägare/delägare i bostadsrätten.

Om det finns flera delägare i bostaden måste varje respektive delägare vara Förtursmedlem för att nyttja sin del av det utökade Trygghetslöftet. Ersättning utgår motsvarande den andel man tecknat sig för i bostadsrätten.

Riksbyggen, Stockholm 2021-10-25

www.riksbyggen.se/trygghetsloftet