

Ingiven till:
Värmlands tingsrätt
Box 188
651 05 Karlstad

Skickas endast via e-post till: varmlands.tingsratt@dom.se

Ställd till:
Hovrätten för Västra Sverige
Box 40
401 20 Göteborg

ÖVERKLAGANDE

Klagande

1. ~~Luca Eriksson, 930914-1104~~
~~Karl Danks Gata 11 Dg 1102~~
~~652 02 Karlstad~~

2. ~~Linette Larsson, 930914-1104~~
Adress som ovan

Ombud för 1 och 2

Advokat Henrik Nilsson och biträdande jurist Louise Classon
Advokatfirman Allians
Våxnäsgatan 4
653 40 Karlstad
henrik.nilsson@allians.se
louise.classon@allians.se

Motpart

1. HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2, 769639-0447
c/o HSB Värmland ekonomisk förening
Lantvärnsgatan 12
651 04 Karlstad

2. HSB Produktion i Värmland Handelsbolag, 969748-9103
c/o HSB Produktion AB
Box 8310
104 20 Stockholm

Ombud för 1 och 2 Advokaterna Lovisa Lagerwall och Jonas Lenhammar
Advokatfirman Lindahl KB
Box 1203
751 42 Uppsala

Överklagat beslut Värmlands tingsrätts dom av den 28 februari 2025 i mål nr T 4606-23 och T 5515-23

I egenskap av ombud för Lucas Norman och Linette Larsson i enlighet med bifogade behörighetshandlingar, Bilaga 1, får undertecknad inge följande överklagande.

1. YRKANDEN

- 1.1. Lucas Norman och Linette Larsson yrkar att Hovrätten meddelar prövningstillstånd i båda målen och, med ändring av tingsrättens dom i mål nr T 4606-23, förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 att till dem återbetala erlagd förskottsbetalning om 50 000 kronor jämte ränta enligt 2 § räntelagen från den 19 december 2021.
- 1.2. Lucas Norman och Linette Larsson yrkar vidare att Hovrätten, med ändring av tingsrättens dom i mål nr T 5515-23, ogillar HSB Produktion i Värmland Handelsbolags käromål.
- 1.3. Lucas Norman och Linette Larsson yrkar även att Hovrätten befriar dem från att ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland Handelsbolags rättegångskostnader, samt förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland Handelsbolag att ersätta dem för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten med ett belopp som sedan kommer att anges.

2. GRUND FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 2.1. Som grund för prövningstillstånd anförs att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten har dömt rätt, att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan

att målet tas upp och prövas av Hovrätten, att det är vikt för ledning av rättstillämpningen att målet tas upp och prövas av Hovrätten, samt att det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet. Grunderna för prövningstillstånd utvecklas närmare i samband med grunderna för överklagandet i följande stycken.

3. GRUND FÖR ÖVERKLAGNADET

Bakgrund

- 3.1. Lucas Norman och Linette Larsson ("Norman Larsson") tecknade ett förhandsavtal om upplåtelse av en bostadsrättslägenhet med HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 ("Bostadsrättsföreningen") den 5 december 2021.
- 3.2. Enligt förhandsavtalet skulle månadsavgiften för bostadsrätten uppgå till 5 306 kronor, insatsen till 2 245 606 kronor och upplåtelseavgiften till 1 249 394 kronor. I samband med avtalets ingående betalade Norman Larsson ett förskott om 50 000 kronor till Bostadsrättsföreningen.
- 3.3. Den 28 oktober 2022 registrerades Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Enligt denna hade månadsavgiften för bostadsrätten höjts till 7 772 kronor, vilket motsvarar en höjning med ca 46,5 procent jämfört med den månadsavgift som angavs i förhandsavtalet. Norman Larsson informerades om avgiftshöjningen genom ett digitalt utskick den 8 november 2022.
- 3.4. Enligt punkt 9 i förhandsavtalet, och den dåvarande lydelsen i 5 kap. 8 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen (bestämmelsen finns numera, med vissa språkliga ändringar, i 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen. I det följande hänvisas till den nuvarande bestämmelsen.), har förhandstecknaren rätt att säga upp och frånträda avtalet om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angivits i förhandsavtalet. Med stöd av detta valde Norman Larsson att häva förhandsavtalet och undertecknade en hävningsförklaring den 17 november 2022.
- 3.5. Norman Larsson har i tingsrätten yrkat att Bostadsrättsföreningen ska återbetala erlagt förskott eftersom det har förelegat grund för hävning av förhandsavtalet. Bostadsrättsföreningen har bestridit yrkandet och gjort gällande dels att Norman

Larsson saknat grund för uppsägningen, dels att Bostadsrättsföreningen har en motfordran på Norman Larsson avseende skada som föreningen lidit med anledning av uppsägningen. Resterande del av Bostadsrättsföreningens skadeståndskrav har överlåtits till HSB Produktion i Värmland HB ("Produktionsbolaget"), som inom ramen för samma process har genstämt Norman Larsson med yrkande om ersättning med totalt 400 744 kronor.

- 3.6. Tingsrätten ogillade Norman Larssons talan (mål nr T 4606-23) och förpliktade dem att till Produktionsbolaget betala 400 744 kronor jämte ränta (mål nr T 5515-23). Därtill förpliktades Norman Larsson att ersätta Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget för deras rättegångskostnader med totalt 254 011 kronor.

Tingsrättens tolkning av bestämmelsens tillämpning

- 3.7. Den fråga som tingsrätten haft att ta ställning till är huruvida den aktuella avgiftshöjningen utgjort en sådan väsentlig höjning som ger en förhandstecknare rätt att häva förhandsavtalet enligt 5 kap 13 § 3 p. bostadsrättslagen.
- 3.8. Tingsrätten har inledningsvis konstaterat att ett konsumenträttsligt perspektiv måste anläggas vid tillämpning av 5 kap. 13 § 3 p. bostadsrättslagen. Detta då en förhandstecknare nästan alltid befinner sig i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin avtalspart, och att underläget är särskilt påtagligt i byggprocessens tidiga skeden när många uppgifter är preliminära.
- 3.9. Tingsrätten konstaterade därefter att några klagande uttalanden eller vägledande avgöranden om bestämmelsens tillämpning inte finns, och att parterna inte heller har lagt fram något sådant avgörande. Med hänsyn till avsaknaden av uttalanden och vägledande avgöranden avseende bestämmelsens tillämpning menar Norman Larsson att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet tas upp och prövas av högre rätt.
- 3.10. Norman Larsson har som grund för sitt yrkande gjort gällande att man vid väsentlighetsbedömningen ska beakta de enskilda avgifterna var för sig. Det vill säga, en höjning av månadsavgiften måste rimligtvis bedömas i förhållande till den i förhandsavtalet angivna månadsavgiften. Med en sådan tillämpning som Norman

Larsson gjort gällande motsvarar avgiftshöjningen i aktuellt mål en höjning med 46,5 procent. Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget har däremot gjort gällande att väsentlighetsbedömningen ska göras i förhållande till det samlade beloppet av alla avgifter. Det vill säga, att en höjning av månadsavgiften ska bedömas i förhållande till det samlade beloppet av såväl insats, upplåtelseavgift och månadsavgift enligt förhandsavtalet.

- 3.11. Avseende väsentlighetsbedömningen ansåg tingsrätten att det är storleken på höjningen av den specifika avgift som ändrats som måste bilda utgångspunkt för bedömningen. Hur höjningen förhåller sig till det totala avgiftsbeloppet ansågs därför inte relevant. Tingsrätten delade således Norman Larssons mening om vilka avgifter som ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen. En sådan tolkning strider enligt tingsrättens mening inte mot bestämmelsens ordalydelse och torde inte heller strida mot bestämmelsens syfte, utan snarare ligga i linje med detta. Tingsrätten anförde, precis som Norman Larsson gjort gällande, att om det totala avgiftsbeloppet skulle behöva beaktas vid en höjning av årsavgiften är det svårt att se att en höjning någonsin skulle kunna anses vara väsentlig eftersom den procentuella förändringen i en sådan situation sällan skulle kunna bli betydande.
- 3.12. Tingsrätten stannade emellertid inte vid att enbart beakta den procentuella höjningen i förhållande till den i förhandsavtalet angivna månadsavgiften. I stället tog tingsrätten hänsyn till att köp av bostadsrätter typiskt sett finansieras genom bostadskrediter och lade detta till grund för att ta in regleringen avseende konsumentkrediter i bedömningen. Tingsrätten anförde att vid en ökning av krediten som är väsentlig ska en ny kreditprövning göras, och då är kredittagarens betalningsutrymme avgörande. Mot denna bakgrund ansåg tingsrätten att om en höjning av avgifterna för bostadsrätten inte kan anses rymmas inom förhandstecknarens betalningsutrymme så är det mycket som talar för att höjningen är väsentlig.
- 3.13. Norman Larsson menar att ovanstående resonemang är helt irrelevant för bedömningen av om en avgiftshöjning kan anses väsentlig enligt bostadsrättslagens mening. Visserligen är det vanligt att köp av bostadsrätter finansieras genom bostadskrediter, men det finns även många som köper bostadsrätter utan bostadskredit.

Det finns därmed ingen grund för att koppla samman konsumentkrediträttsliga överväganden med väsentlighetsbedömningen enligt bostadsrättslagen. Det finns inte heller någon grund för en sådan tillämpning av bestämmelsen vare sig i lagtext eller förarbetena till bostadsrättslagens bestämmelser om förhandsavtal. Norman Larsson menar därför att tingsrätten avgjort målet utifrån ett resonemang om bestämmelsens tillämpning som saknar stöd i lag, praxis och litteratur och att det därför finns anledning att betvivla om tingsrätten har dömt rätt. Det går i vart fall inte att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att målet tas upp och provas av hovrätten.

- 3.14. Därtill kommer att varken Norman Larsson, Bostadsrättsföreningen eller Produktionsbolaget har gjort gällande en sådan tolkning av bestämmelsen, där förhandstecknarnas betalningsutrymme har avgörande betydelse för rätten att häva. Norman Larssons betalningsutrymme har därmed inte heller åberopats av motparterna som grund för att avgiftshöjningen inte skulle kunna anses väsentlig. Det synes således som att tingsrätten grundat domen på en omständighet som inte har åberopats av någon av parterna i strid med 17 kap. 3 § rättegångsbalken. Det finns därför även synnerliga skäl för att meddela prövningstillstånd och ta upp målet.

Tingsrättens bedömning av huvudkäromålet

- 3.15. I tingsrättens bedömning av huvudkäromålet, det vill säga mål nr T 4606-23 och Norman Larssons yrkande om återbetalning av erlagt förskott, anfördes att Norman Larsson inför tecknandet av förhandsavtalet tagit del av bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl med finansieringsplan och känslighetsanalys. Tingsrätten ansåg att Norman Larsson därmed varit väl underrättade om eventuella ekonomiska risker. Av känslighetsanalysen framgick hur årsavgiften skulle påverkas vid en höjning av ränteläget om en procent. En sådan höjning av ränteläget skulle innebära en höjning av årsavgiften med 19,3 procent år 1.
- 3.16. Visserligen bör en förhandstecknare ta höjd för att viss höjning av månadsavgiften kan komma att ske, men det måste finnas en gräns. Skulle det förväntas att en förhandstecknare ska räkna med hur höga höjningar som helst skulle bestämmelsen om förhandstecknarens rätt att frånträda vid väsentlig avgiftshöjning vara verkningslös. Norman Larsson menar att de i vart fall inte kan förväntas ha räknat med

en höjning av månadsavgiften med 46,5 procent, när inte ens Bostadsrättsföreningen räknat med och tagit höjd för det i sin känslighetsanalys. Det finns därför anledning att tvivla på att tingsrätten har dömt rätt. Känslighetsanalysen visar ett framtidsscenario uppskattat av HSB, men torde helt sakna relevans vid bedömningen av huruvida avgiftshöjningen är väsentlig eller inte.

- 3.17. Tingsrätten anförde vidare att det är givet att kostnadsökningen om drygt 2 400 kronor i månaden, tillsammans med den ökade kreditkostnad som det höjda ränteläget inneburit för Norman Larsson, har varit *kännbar* och att höjningen under alla förhållanden får anses vara *markant*. Däremot ansåg tingsrätten att det genom en årlig bokslutsanalys av Nabo har visats att avgiftshöjningen varit motiverad. Höjningen som sådan kunde därför enligt tingsrättens mening inte anses vara väsentlig.
- 3.18. Utifrån detta resonemang synes tingsrätten göra gällande att en avgiftshöjning som varit motiverad inte kan anses vara väsentlig, även om den samtidigt anses vara uppenbart *kännbar* och *markant* för förhandstecknarna. En sådan bedömning ligger inte i linje med det konsumenträttsliga perspektiv som enligt tingsrätten måste anläggas på bostadsrättslagens bestämmelser om förhandsavtal. Resonemanget strider även mot förarbetsuttalandet att orsaken bakom avgiftshöjningen normalt inte bör ha någon betydelse för rätten till frånträde (se prop. 1990/91:92, s. 187). Det finns därför anledning att tvivla på att tingsrätten har dömt rätt. Det går i vart fall inte att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att pröva målet.
- 3.19. Därtill ansåg tingsrätten att den utredning som Norman Larsson lagt fram om deras ekonomi inte kan sägas ge stöd för att de inte hade förutsättningar för att klara den ökade kostnaden, utan att avgiftshöjningen med drygt 2 400 kronor ryms inom deras betalningsutrymme. Den aktuella höjningen av årsavgiften, motsvarande 46,5 procent, kunde därför inte anses vara väsentlig.
- 3.20. Norman Larsson finner det förvånande att tingsrätten kan konstatera att höjningen varit uppenbart ”kännbar” för förhandstecknarna och under alla omständigheter måste betraktas som ”markant”, för att sedan komma fram till slutsatsen att den aktuella avgiftshöjningen inte varit väsentlig. Orden ”markant” och ”väsentlig” har enligt Norman Larssons uppfattning samma innebörd, vilket medför att tingsrätten i själva

verket redan där bedömt höjningen som väsentlig i sig. Det avgörande för om Norman Larsson haft rätt att frånträda förhandsavtalet verkar utifrån domskälen i stället ha varit att de bedömdes ha betalningsutrymme för att klara av den kostnadsökning i månaden som höjningen inneburit.

- 3.21. Den tolkning av bestämmelsen som tingsrätten har gjort strider mot såväl lagtexten som bestämmelsens syfte. Enligt ordalydelsen har en förhandstecknare rätt att frånträda om avgiften är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet. Avgörande är alltså *inte* om avgiften är väsentligt högre än vad förhandstecknaren klarar av att betala. Utifrån ordalydelsen torde det således räcka att avgiftshöjningen bedöms som ”markant” eller ”väsentlig” för att rätt till hävning ska föreligga.
- 3.22. Om orsaken bakom avgiftshöjningen och förhandstecknarens betalningsutrymme ligger till grund för bedömningen av om en avgiftshöjning varit väsentlig, blir det närmast fråga om en sådan skälighetsbedömning som ska göras enligt 7 kap. 17 § bostadsrättslagen. Enligt nämnda paragraf får den som redan innehar en bostadsrätt endast säga upp bostadsrätten på grund av väsentlig avgiftshöjning om det inte är oskäligt mot föreningen eller övriga medlemmar. Att tillämpa motsvarande skälighetsrekvisit i fråga om förhandsavtal har inte varit lagstiftarens mening, vilket tydligt framgår av förarbetsuttalandena till 5 kap. 13 § 3 p. bostadsrättslagen (då 5 kap. 8 § 3 p.). Det anfördes att en betydelsefull skillnad mellan bestämmelserna är att den som redan innehar en bostadsrätt endast får frånträda om det inte är obilligt mot föreningen eller övriga medlemmar, samt att den som redan innehar en bostadsrätt kan själv anses ha godkänt en avgiftshöjning genom beslut på föreningsstämma (se prop. 1990/91:92 s. 92). Utifrån detta uttalande framstår det som tydligt att det inte varit lagstiftarens mening att hänsyn ska tas till bostadsrättsföreningen och övriga medlemmar i fråga om förhandstecknarens rätt att häva ett förhandsavtal. Det finns därför anledning att tvivla på att tingsrätten har dömt rätt. Det går i vart fall inte att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att målet tas upp och prövas av högre rätt.
- 3.23. Det ska vidare noteras att Norman Larsson inte har lagt fram någon särskild utredning avseende deras betalningsutrymme. Någon sådan utredning har inte lagts fram på grund av att förhandstecknarens eget betalningsutrymme inte nämns i vare sig

lagtexten eller de utredningar och förarbeten som ligger till grund för bestämmelsen. Hade någon av parterna åberopat denna omständighet som relevant för bedömningen, vilket inte gjorts, hade Norman Larsson givetvis lämnat in lånelöften, lönespecifikationer och annat underlag som visar att den nu aktuella avgiftshöjningen faktiskt inte rymdes inom deras betalningsutrymme.

3.24. Därutöver menar Norman Larsson att det torde ha stått klart för tingsrätten att de faktiskt inte hade ekonomiska förutsättningar att klara av den höjda avgiften utifrån vad som framgick vid huvudförhandlingen. Lucas Norman har i sitt partsförhör fått berätta om sig själv och omständigheterna kring tecknandet av förhandsavtalet. Han har därvid tydliggjort att de i förhandsavtalet angivna avgifterna för bostadsrätten funkade för dem nått och jämnt, såvida inte deras levnadsförhållanden och inkomster framöver skulle bli förändrade markant åt det positiva hållet. Lucas Norman har även berättat att de hade ett lånelöfte som gav utrymme upp till 7 500 kronor i månaden för den löpande kostnaden, det vill säga månadsavgiften. Trots detta fann tingsrätten att det inte var visat att Norman Larsson inte hade ekonomiska förutsättningar att klara av den höjda avgiften. Det finns därför anledning att tvivla på att tingsrätten har dömt rätt.

3.25. Norman Larsson anser att grund för deras hävning har förelegat, då avgiftshöjningen om 46,5 procent har varit väsentlig. Orsaken bakom avgiftshöjningen har ingen betydelse för rätten till frånträde. Inte heller har Norman Larssons betalningsutrymme betydelse för väsentlighetsbedömningen. Även för det fall Norman Larssons betalningsutrymme ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen menar de att det i partsförhöret har framgått att de faktiskt inte haft ekonomiska förutsättningar att fullfölja förhandsavtalet sedan månadsavgiften höjts med 46,5 procent. Norman Larsson har därför rätt till återbetalning av erlagt förskott om 50 000 kronor jämte ränta.

Tingsrättens bedömning av genkäröålet

3.26. Som en följd av tingsrättens bedömning att den aktuella avgiftshöjningen inte varit väsentlig och att det därmed inte förelegat grund för Norman Larsson att häva förhandsavtalet, bedömde tingsrätten inom ramen för genkäröålet (T5515-23) att

Produktionsbolaget har rätt till skadestånd. Norman Larsson har invänt mot Produktionsbolagets skadeståndskrav och i första hand gjort gällande att rätt till skadestånd inte föreligger då det förelegat grund för hävningen, i andra hand att Produktionsbolaget inte har begränsat sin skada. Tingsrätten har emellertid anført att Norman Larsson huvudsakligen som grund för bestridandet har åberopat att Produktionsbolaget gjort sig skyldigt till avtalsbrott och att bolaget under alla förhållanden inte begränsat sin skada till följd av hävningen av förhandsavtalet. Detta är felaktigt, då Norman Larssons förstahandsgrund för bestridandet alltså är att de själva inte har begått något avtalsbrott såsom Produktionsbolaget påstått.

3.27. Tingsrätten har anført att Bostadsrättsföreningen inom några månader från hävningen har annonserat bostadsrätten för försäljning, låtit mäklare utföra värdering och överlåtit bostadsrätten till Produktionsbolaget i enlighet med avtalet mellan föreningen och bolaget. Tingsrätten lade ingen vikt vid att det i själva verket gick fem månader innan Bostadsrättsföreningen värderade bostadsrätten och lade ut den till försäljning på den öppna marknaden. Inte heller lade tingsrätten någon vikt vid att bostadsrätten endast låg ute till försäljning på den öppna marknaden under en väldigt kort period innan Produktionsbolaget köpte bostadsrätten.

3.28. Försäljningsansvarig i projektet, Louise Levin, har i vittnesförhör berättat att Produktionsbolaget har en rutin för omförsäljning av lägenheter sedan förhandsavtal hävts. Inom ramen för det aktuella projektet fanns det från början totalt 14 hävda förhandsavtal och 14 bostadsrätter som skulle säljas om. Louise Levin uppgav att två bostadsrätter såldes redan i januari-februari 2023. Hon har vidare uppgett att samtliga bostadsrätter publicerades till försäljning på Produktionsbolagets hemsida till ursprungligt pris enligt förhandsavtalet i början av mars 2023. Hon kunde emellertid inte svara på exakt när Norman Larssons bostadsrätt publicerades till försäljning med det ursprungliga priset. Den 24 april 2023 publicerades deras bostadsrätt till det lägre pris som hade fastställts genom värderingen på Produktionsbolagets hemsida och på hemnet.se, dock under en så kallad ”projektannons” som innehåller alla osålda objekt i projektet. Det har inte framkommit att Norman Larssons bostadsrätt annonserades enskilt på hemnet för att komma upp i flödet och därmed vara mer synlig för potentiella köpare.

- 3.29. Louise Levin har även i vittnesförhöret uppgett att omförsäljningarna skedde under en period, våren 2023, då utbudet ökade väldigt mycket, vilket gjorde bostadsrätterna väldigt svårsålda. På frågan när Produktionsbolaget, sedan bolaget köpt bostadsrätterna, i sin tur fick dem sålda har Louise Levin uppgett att flera bostadsrätter såldes snabbt därefter i juni 2023 och även i augusti 2023.
- 3.30. Norman Larsson menar att det är naturligt att det tar längre tid än en månad att få en bostadsrätt såld under en sådan period som det var fråga om, då utbudet på bostadsmarknaden ökade markant. Hade Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget agerat direkt vid uppsägningsstillfället med värdering och publicering av bostadsrätten i stället för att vänta i fem månader, hade Norman Larssons bostadsrätt hunnit ligga ute till försäljning i åtminstone ett halvår innan den tidpunkt som Produktionsbolaget köpte den. Chanserna för att få bostadsrätten såld till en extern köpare och till ett högre pris hade därmed varit större.
- 3.31. Det har vidare framkommit att Produktionsbolaget, i vart fall i perioder, valt att annonsera andra bostadsrätter i projektet enskilt för att öka exponeringen för dessa i stället för Norman Larssons bostadsrätt. Produktionsbolaget har således gjort ett val av vilka bostadsrätter som skulle marknadsföras och synas mest, och det har inte framkommit att Norman Larssons bostadsrätt varit en av dem.
- 3.32. Med hänvisning till vad som anförts ovan i punkterna 3.15–3.24 menar Norman Larsson i första hand att Produktionsbolagets skadeståndsyrkande ska ogillas på grund av att de haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet då den aktuella avgiftshöjningen varit väsentlig. I andra hand menar Norman Larsson att Produktionsbolagets skadeståndsyrkande ska ogillas eller i vart fall sättas ned då Produktionsbolaget och Bostadsrättsföreningen inte har begränsat sin skada.

4. MÅLETS HANDLÄGGNING

- 4.1. De aktuella målen (mål nr T 4606-23 och T 5515-23) har handlagts i samma rättegång som mål nr T 4610-23 och T 5510-23 vid Värmlands tingsrätt. De två sistnämnda målen har överklagats separat, men stödjer sig på väsentligen samma omständigheter

och grunder som detta överklagande. Det hemställs därför att målen handläggs tillsammans även i hovrätten.

- 4.2. Norman Larsson hemställer vidare att hovrätten håller huvudförhandling i målet och att det därvid hålls nytt partsförhör med Lucas Norman. Eftersom Värmlands tingsrätt avgjorde målen utifrån Norman Larssons betalningsutrymme, utan att någon av parterna åberopat denna omständighet som grund för sina yrkanden och inställning, finns det skäl att låta Norman Larsson bemöta detta genom att höra Lucas Norman om deras ekonomiska förutsättningar och betalningsutrymme.

5. BEVISUPPGIFT

Muntlig

- 5.1. Partsförhör med Lucas Norman, att höras om omständigheterna vid tecknandet av förhandsavtalet, den information Linette Larsson och Lucas Norman fick inför tecknandet av förhandsavtalet, höjningen av årsavgiften samt deras ekonomiska förutsättningar och betalningsutrymme vid tidpunkten för höjningen av årsavgiften, till styrkande av att avgiften för bostadsrätten har höjts med 46,5 procent sedan tecknande av förhandsavtalet, att avgiftshöjningen inte rymdes inom deras betalningsutrymme, att avgiftshöjningen är väsentlig samt att Linette Larsson och Lucas Norman haft rätt att säga upp och frånträda avtalet.

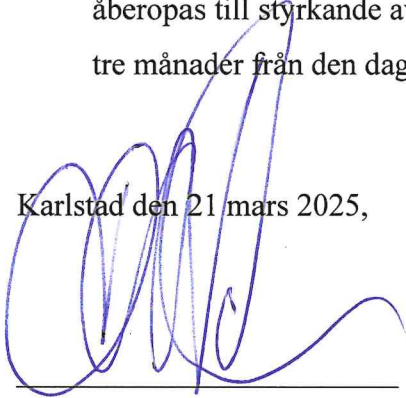
Skriftlig

- 5.2. Förhandsavtal mellan Linette Larsson, Lucas Norman och Bostadsrättsföreningen, Bilaga 2, åberopas till styrkande av att månadsavgiften för bostadsrätten höjdes med ca 46,5 procent, att avgiftshöjningen var väsentlig, att Linette Larsson och Lucas Norman haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet och få förskottsbetalningen återbetald samt att Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget inte har rätt till skadestånd.
- 5.3. Informationsblad från HSB Värmland, Bilaga 3, åberopas till styrkande av att Linette Larsson och Lucas Norman fick kännedom om avgiftshöjningen den 8 november 2022

och att Linette Larsson och Lucas Norman sagt upp förhandsavtalet inom föreskriven tid.

- 5.4. Undertecknad hävningsförklaring av Linette Larsson och Lucas Norman, Bilaga 4, åberopas till styrkande av att Linette Larsson och Lucas Norman sagt upp avtalet inom tre månader från den dag de fick kännedom om avgiftshöjningen.

Karlstad den 21 mars 2025,



Henrik Nilsson

FULLMAKT

för advokaterna Liselott Axelsson, Hans Berglund, Tomas Carlmark, Thomas Dahlin, Birger Gunnard, Åsa Gunnard, Kenneth Holmlund, Mikael Holst, Ulrik Karlsson, Henric Levin, Krister Levin, Henrik Nilsson, Monica Näsberg, Katarina Oskarsson, Tobias Peedu, Ola Pettersson, Carl-Henry Salomonsson, Helena Sjögren samt biträdande jurister Omar Assi, Anna Berg, Louise Classon, Christian Nilsson, David Westerling, Johanna Wick eller någon av dem i sitt ställe förordnar att hos samtliga domstolar och övriga myndigheter i Sverige och utlandet anhängiggöra, utföra och bevaka min/vår talan emot

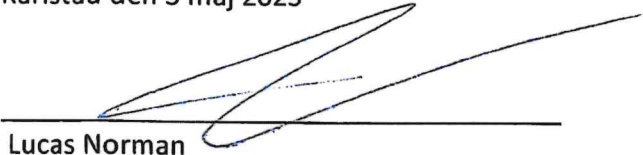
HSB

eller den saken eljest kan anses röra, angående

Hävning av köp av bostadsrätt

att jämväl utom domstol vid alla tillfällen, då min/vår rätt i ovannämnda angelägenhet kan vara ifråga, densamma iakttaga och bevaka; att träffa skiljeavtal, utse skiljemän samt anhängiggöra och utföra talan inför skiljenämnd; att framställa ansvarsyrkanden; att vidtaga åtgärder för motparts försättande i konkurs samt utföra och bevaka talan i konkursen och utöva rösträtt däri; att i ifrågavarande sak mottaga och kvittera medel och handlingar (dock icke stämning eller ansökan) ävensom att antaga förlikning eller ackord.

Karlstad den 3 maj 2023


Lucas Norman

FULLMAKT

för advokaterna Liselott Axelsson, Hans Berglund, Tomas Carlmark, Thomas Dahlin, Birger Gunnard, Åsa Gunnard, Kenneth Holmlund, Mikael Holst, Ulrik Karlsson, Henric Levin, Krister Levin, Henrik Nilsson, Monica Näsberg, Katarina Oskarsson, Tobias Peedu, Ola Petterson, Carl-Henry Salomonsson, Helena Sjögren samt biträdande jurister Omar Assi, Anna Berg, Louise Classon, Christian Nilsson, David Westerling, Johanna Wick eller någon av dem i sitt ställe förordnar att hos samtliga domstolar och övriga myndigheter i Sverige och utlandet anhängiggöra, utföra och bevaka min/vår talan emot

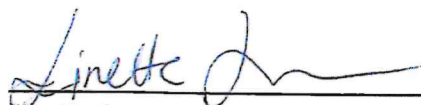
HSB

eller den saken eljest kan anses röra, angående

Hävning av förhandsavtal

att jämväl utom domstol vid alla tillfällen, då min/vår rätt i ovannämnda angelägenhet kan vara ifråga, densamma iakttaga och bevaka; att träffa skiljeavtal, utse skiljemän samt anhängiggöra och utföra talan inför skiljenämnd; att framställa ansvarsyrkanden; att vidtaga åtgärder för motparts försättande i konkurs samt utföra och bevaka talan i konkursen och utöva rösträtt däri; att i ifrågavarande sak mottaga och kvittera medel och handlingar (dock icke stämning eller ansökan) ävensom att antaga förlikning eller ackord.

Karlstad den 15 maj 2023


Linette Larsson



HSB – där möjligheterna bor

Förhandsavtal

Bostadsrättsförening

HSB brf Jakobsbergsskogen nr 2, org.nr: 769639-0447
c/o HSB Värmland ekonomisk förening Lantvärnsgatan 12, 651 04 Karlstad

Förhandstecknare

Lucas Norman, pers.nr: 19900206-1878, Ägarandel 1/2
Fryksdalsgatan 12, 65229 Karlstad
0705554811
Lucasnorman90@hotmail.com

Linette Larsson, pers.nr: 19930914-4104, Ägarandel 1/2
Fryksdalsgatan 12, 65229 Karlstad
linette.larsson@live.se

Förhandstecknaren nås på ovan angiven adress, telefon samt e-post och godkänner att meddelanden och information enligt förhandsavtalet kommer att ställas till någon av dessa om inte nya kontaktuppgifter meddelas bostadsrättsföreningen skriftligen.

Bostadsrättslägenhet

Lägenhetsnummer:	14
Antal rum och kök:	4 rok
Preliminär lägenhetsarea:	Ca 97 kvm
Adress:	Knud Dahls gata 20, 652 30 Karlstad
Preliminär årsavgift/månad:	5 306 kr, samt därtill kommande kostnader enligt punkt 3 nedan
Preliminär insats:	2 245 606 kr
Preliminär upplåtelseavgift:	1 249 394 kr
Summa insats och upplåtelseavgift:	3 495 000 kr
Förskott:	50 000 kr
Beräknad tidpunkt för upplåtelse:	Kvartal 4, 2022
Beräknad tidpunkt för inflyttning:	Kvartal 1, 2023

1. Förhandsavtalets innehåll

Genom detta förhandsavtal förbinder sig bostadsrättsföreningen att upplåta angiven lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren/-na. Förhandstecknaren/-na å sin sida förbinder sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förvärv/upplåtelse sker genom att ett upplåtelseavtal tecknas mellan förhandstecknaren/-na och bostadsrättsföreningen före inflyttning. Upplåtelseavtalet ska tecknas inom två veckor från skriftlig anmodan från bostadsrättsföreningen.



- 2. Kostnadskalkyl** Beräknade insatser, årsavgifter och eventuella upplåtelseavgifter grundar sig på den kostnadskalkyl som är upprättad av bostadsrättsföreningen och granskad av två intygsgivare.
- Förhandstecknaren/-na har haft tillfälle att ta del av kostnadskalkyl och intyg över kostnadskalkylen före underskrift av detta förhandsavtal.
- 3. Insatser och avgifter** Insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift är preliminärt beräknade och kan komma att ändras vid upplåtelse. Om ändring är väsentlig kan förhandstecknaren/-na ha rätt att säga upp detta förhandsavtal, se punkten 9.
- Ovan angiven årsavgift avser den del av årsavgiften som beräknas efter andelstal. Preliminära andelstal framgår av kostnadskalkylen, slutliga andelstal kommer att anges i ekonomisk plan. Resterande del av årsavgiften beräknas enligt nedan baserat på förbrukning eller per lägenhet.
- Följande delar av årsavgiften debiteras efter förbrukning:
- ☒ Kallvatten
 - ☒ Varmvatten
 - ☐ Värme
 - ☒ Hushållsel
- Följande del av årsavgiften debiteras till lika belopp per lägenhet:
- ☒ Informationsöverföring (bredband/telefoni/tv)
- 4. Lägenhetens utformning** Beskrivning av lägenhet och projekt är preliminär. Ändringar kan i viss omfattning komma att ske. Ändringar som inte är obetydliga meddelas i förekommande fall förhandstecknare/-na.
- 5. Förskott** Det förskott som förhandstecknaren/-na betalar kommer att avräknas mot den insats som bostadsrättsföreningens styrelse fastställer inför upplåtelsen av lägenheten. Förskottet faktureras efter undertecknandet av förhandsavtalet och ska betalas inom 10 dagar.
- 6. Eventuella tillval** Om tillval förekommer i projektet omfattas dessa inte av detta avtal utan regleras i förekommande fall separat i särskilt avtal mellan förhandstecknaren/-na och entreprenören HSB Produktion i Värmland HB.
- 7. Medlemskap** Förhandstecknaren/-na har rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen. Medlemskap beviljas före upplåtelsen av bostadsrätten. Samtliga förhandstecknare ska vara medlemmar i HSB Värmland.
- 8. Överlåtelse m.m.** Detta förhandsavtal kan inte överlåtas till annan än make/maka, sambo enligt sambolagen (2003:376) eller registrerad partner enligt lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap. Förhandsavtalet kan heller inte pantsättas.

9. Uppsägning av förhandsavtal

Förhandstecknaren/-na kan enligt bostadsrättslagen endast säga upp förhandsavtalet vid de i bostadsrättslagen angivna förhållandena;

- lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen
- upplåtelsen genom försummelse av bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen eller
- de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än de som angivits i förhandsavtalet och förhandstecknaren/-na av denna anledning säger upp förhandsavtalet inom tre månader från den dag då förhandstecknaren/-na fick kännedom om den högre avgiften.

Om uppsägning sker på någon av ovanstående grunder återbetalas inbetalt förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen.

Har förhandstecknaren/-na gjort tillval ska förhandstecknaren/-na avbeställa dessa särskilt och reglera eventuella kostnader med anledning av avbeställningen, se även punkten 6 angående eventuella tillval.

Förhandstecknaren/-na har inte rätt att i något annat fall än som anges i denna punkt 9 säga upp förhandsavtalet.

Uppsägning ska vara skriftlig och utfärdad av alla förhandstecknare om de är flera.

10. Avtalsbrott

Om förhandstecknaren/-na inte betalar förskottet enligt punkt 5 i detta förhandsavtal och rättelse inte sker inom en vecka från skriftligt anmaningsmeddelande till angiven e-post eller postadress, kan bostadsrättsföreningen häva förhandsavtalet och kräva skadestånd.

Om förhandstecknaren/-na inte skulle fullfölja detta förhandsavtal, och rätt att säga upp förhandsavtalet enligt punkt 9 inte föreligger, ska förhandstecknaren/-na ersätta bostadsrättsföreningen för den skada som föreningen därigenom drabbas av. Exempel på sådan skada som förhandstecknaren/-na ska ersätta är kostnader för omförsäljning, ränteförlust på grund av att insats enligt detta avtal inte betalas, förlust på grund av utebliven betalning av årsavgift och förlust vid försäljning av bostadsrätten på grund av att denna har minskat i värde.

Bostadsrättsföreningen ska uppdra åt en oberoende mäklare att fastställa bostadsrättens marknadsvärde. Den oberoende mäklarens värdering ska ligga till grund för bedömningen av bostadsrättsföreningens förlust och förhandstecknaren/-nas ersättningsansvar på grund av minskat värde på bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen har inte rätt att kräva högre ersättning för värdeminskning än vad som följer av denna värdering.

Bostadsrättsföreningen har rätt att av erlagt förskott innehålla skäligt belopp till dess att bostadsrättsföreningens skada är känd. När skadans storlek är känd får ersättning regleras mot förskottet. Överstiger bostadsrättsföreningens skada innehållet belopp är förhandstecknaren/-na skyldig att omgående betala mellanskillnaden. Understiger skadan innehållet belopp ska mellanskillnaden snarast återbetalas till förhandstecknaren eller om de är flera någon av förhandstecknarna.

11. Bundenhet

Avtalet är bindande först sedan det har undertecknats av samtliga parter.

Bostadsrättsföreningen är endast bunden att fullfölja detta förhandsavtal och upplåta angiven bostadsrätt om förhandsavtal tecknas för minst 30 % av bostadsrättsföreningens lägenheter och bygglov för byggnation för uppförande av bostäder har beviljats och vunnit laga kraft (senast 2021-06-15).

Förhandstecknaren meddelas senast två veckor därefter huruvida tillräckligt antal förhandsavtal har uppnåtts och om så inte skett, huruvida bostadsrättsföreningen ändå väljer att fullfölja förhandsavtalet (vilket beslutas av bostadsrättsföreningen). Erlagt förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635) återbetalas i sin helhet för det fall bostadsrättsföreningen väljer att inte fullfölja förhandsavtalet.

12. Behandling av personuppgifter

Tillhandahållandet av personuppgifterna ovan utgör krav för att ingå förhandsavtalet. Bostadsrättsföreningen är personuppgiftsansvarig. Personuppgifter som förhandstecknare/-na lämnar kommer att lagras och sparas för att användas till sedvanlig administration av avtal, medlemskap, upplåtelse och därmed sammanhängande frågor i syfte att fullgöra förhandsavtalet. Uppgifterna lämnas ut till HSB Finansstöd i syfte att denna ska kunna hantera avtal avseende bospårpoäng. De kommer även att lämnas till regional HSB-förening i syfte att hantera medlemskap och därmed sammanhängande frågor. Uppgifterna kommer om nödvändigt också lämnas ut till Bostadsrättsföreningens avtalsparter, inklusive HSB-bolag eller aktuell regionförening inom HSB, för att dessa ska kunna fullgöra sina åtaganden gentemot Bostadsrättsföreningen.

Uppgifterna kan också komma att användas för utskick av information och nyhetsbrev som berör nybyggnationsprojektet samt för statistik, kund- och marknadsundersökningar som genomförs av eller på uppdrag av organisation inom HSB i verksamhetsutvecklande syfte. Behandlingen sker i dessa fall om den är nödvändig för syftet och utifrån en intresseavvägning i varje typfall.

Uppgifterna kommer att raderas inom tio år efter att upplåtelseavtal har tecknats eller förhandsavtalet upphört att gälla.

Förhandstecknaren/-na har rätt att utöva sina rättigheter såsom att begära tillgång till och rättelse eller radering av personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen. För mer information om behandling av personuppgifter, vilka rättigheter förhandstecknaren/-na har samt hur dessa kan utövas finns beskrivet i bifogad personuppgiftspolicy.

13. Trygghetsförsäkring

Genom detta förhandsavtal omfattas förhandstecknaren/-na av Trygghetsförsäkringen, försäkringsvillkor bifogas. Observera att försäkring och förhandsvillkor innehåller krav för att giltigt försäkringsfall ska föreligga och förhandstecknaren/-na ska ha rätt till ersättning.

HSB är försäkringstagare och förhandstecknaren/-na är försäkrade. Alla försäkringsärenden regleras mellan försäkringsgivaren och förhandstecknare/na, utan inflytande från HSB eller bostadsrättsföreningen. Vid försäkringsärende ska förhandstecknaren/-na ta kontakt direkt med försäkringsgivaren. Kontaktuppgifter framgår av försäkringsvillkoren.

14. Bilagor och övriga handlingar

Bilagor:

- Lägenhetsritning (2021-01-13)
- Info corona
- Villkor trygghetsförsäkring
- Fullmakt

Övriga handlingar:

- Stadgar (2020-09-23)
- Kostnads kalkyl (2020-12-03)

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav förhandstecknare och bostadsrättsförening tagit var sitt. Det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Bostadsrättsförening

HSB brf Jakobsbergsskogen nr 2

Louise Levin

Förhandstecknare

Ort och datum

Lucas Norman

Linette Larsson

Verifikat

Transaktion 09222115557458866680

Dokument

Förhandsavtal - Jakobsbergsskogen 2-Lgh 14-2021-12-03
Huvuddokument
5 sidor
Startades 2021-12-03 18:17:57 CET (+0100) av HSB e-signering (He)
Färdigställt 2021-12-05 12:17:55 CET (+0100)

Bilaga corona
Bilaga 2
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av HSB e-signering (He)

Lägenhetsritning lgh 14
Bilaga 4
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av HSB e-signering (He)

Försäkringsvillkor Trygghetsförsäkring
Bilaga 1
4 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av HSB e-signering (He)

Fullmakt, förhands- och upplåtelseavtal
Bilaga 3
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av HSB e-signering (He)

Initierare

HSB e-signering (He)
HSB
digitala.avtal@hsb.se

Signerande parter

Louise Levin (LL1)
louise.levin@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE LEVIN"
Signerade 2021-12-05 12:17:55 CET (+0100)

Linette Larsson (LL2)
Personnummer 199309144104
linette.larsson@live.se

Lucas Norman (LN)
Personnummer 199002061878
Lucasnorman90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUCAS NORMAN"
Signerade 2021-12-03 21:43:43 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557458866680



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINETTE LARSSON"*

Signerade 2021-12-03 22:00:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





HSB – där möjligheterna bor



22-11-05

INFORMATION OM AVGIFTSHÖJNING I BRF JAKOBSBERGSSKOGEN 2

Den ekonomiska planen är klar och på grund av den senaste tidens höjda räntor och driftkostnader måste vi meddela en avgiftshöjning.

Den senaste tidens höjda räntor och stigande priser inom bland annat energi kommer att påverka de flesta bostadsrättsföreningarnas ekonomi. För att föreningens ekonomi skall vara trygg och långsiktigt hållbar innebär det att HSB har behövt höja månadsavgifterna i samband med upprättandet av den ekonomiska planen.

Oväntade kostnadsökningar av detta slag kommer påverka alla nya och befintliga bostadsrättsföreningar. Vi har jobbat för att hålla nere höjningen för att du som köpare ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt. En höjning av avgiften är nödvändig för att bostadsrättsföreningen ska få en sund och trygg ekonomi. HSB för inte vidare ökade kostnader kopplade till ökade entreprenad- och materialkostnader till bostadsrättsföreningen.

Du kan se din nya månadsavgift i den ekonomiska planen. Du kan läsa den [här](#). (Avgifterna för er specifika lägenhet framgår av lägenhetsförteckningen som är bilagd i dokumentet).

Under veckan kommer vår mäklare Adam Hertzberg att kontakta er för att stämma av inför upplåtelseavtal mm. och ni kommer då kunna ställa era frågor till honom. Har ni funderingar innan Adam hör av sig malla gärna dessa till honom för bättre möjlighet att förbereda svar.

Adam Hertzberg, mäklare, Bjurfors
E-post: adam.hertzberg@bjurfors.se
Tel: 073-320 41 06

INFORMATION OM AVGIFTSHÖJNING I BRF JAKOBSBERGSSKOGEN 2

Den ekonomiska planen är klar och på grund av den senaste tidens höjda räntor och driftkostnader måste vi meddela en avgiftshöjning.

Den senaste tidens höjda räntor och stigande priser inom bland annat energi kommer att påverka de flesta bostadsrättsföreningarnas ekonomi. För att föreningens ekonomi skall vara trygg och långsiktigt

hållbar innebär det att HSB har behövt höja månadsavgifterna i samband med upprättandet av den ekonomiska planen.

Oväntade kostnadsökningar av detta slag kommer påverka alla nya och befintliga bostadsrättsföreningar. Vi har jobbat för att hålla nere höjningen för att du som köpare ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt. En höjning av avgiften är nödvändig för att bostadsrättsföreningen ska få en sund och trygg ekonomi. HSB för inte vidare ökade kostnader kopplade till ökade entreprenad- och materialkostnader till bostadsrättsföreningen.

Du kan se din nya månadsavgift i den ekonomiska planen. Du kan läsa den [här](#). (Avgifterna för er specifika lägenhet framgår av lägenhetsförteckningen som är bilagd i dokumentet).

Under veckan kommer vår mäklare Adam Hertzberg att kontakta er för att stämma av inför upplåtelseavtal mm. och ni kommer då kunna ställa era frågor till honom. Har ni funderingar innan Adam hör av sig maila gärna dessa till honom för bättre möjlighet att förbereda svar.

Adam Hertzberg, mäklare, Bjurfors
E-post: adam.hertzberg@bjurfors.se
Tel: 073-320 41 06

KOSTNADSKALKYL OCH EKONOMISK PLAN

Inför en säljstart upprättas en kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen är en integrerad prognos som visar bostadsrättsföreningens tillämpliga ekonomi utifrån anlägganden om bland annat marknadens prissättning av fastslagna räntor, drift- och underhållskostnader mm. Här ingår också en känslighetsanalys där vi tar hänsyn till olika scenarier kopplade till ränta och inflation. I såltsynta fall säger dessa kostnader mer än vad vi förutspått. Då behöver vi ta ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och uppdatera den nedan beskrivna ekonomiska planen med de nya förutsättningarna.

Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen upprättas innan tecknande av upplåtelseavtal. Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet. Planen ska bland annat beskriva den senaste uppskattade bedömningen av de kostnader föreningen har för drift och underhåll, samt för eventuella lån och beräknade årsavgifter för samtliga lägenheter.



HSB Värmland
Lantvärnsgatan 12
652 21 Karlstad

Tel: 054-19 84 00



Avregistrera från detta nyhetsbrev [här](#).



HSB – där möjligheterna bor

Hävningsförklaring

Förhandstecknare

Lucas Norman, pers.nr: 19900206-1878, Ägarandel 1/2
Fryksdalsgatan 12, 65229 Karlstad
0705554811
lucasnorman90@hotmail.com

Linette Larsson, pers.nr: 19930914-4104, Ägarandel 1/2
Fryksdalsgatan 12, 65229 Karlstad
linette.larsson@live.se

Ovan angiven/angivna förhandstecknare (nedan kallade "Kunden") har den 2021-12-03 ingått ett förhandsavtal (nedan kallat "Förhandsavtalet") avseende bostadsrättslägenhet nr 14 i HSB brf Jakobsbergsskogen nr 2, org.nr 769639-0447, (nedan kallad "HSB"). Enligt Förhandsavtalet är HSB skyldig att upplåta bostadsrätten till Kunden och Kunden är skyldig att fullgöra sina förpliktelser enligt Förhandsavtalet.

Kunden häver härmed Förhandsavtalet med omedelbar verkan med anledning av att Kunden anser att de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet (5 kap. 8 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen).

Kunden avger denna hävningsförklaring med insikt om:

- Att hävningen inte kan tas tillbaka.
- Att om det har saknats grund för att häva Förhandsavtalet är Kunden ansvarig för den skada som HSB drabbas av till följd av att Förhandsavtalet upphör att gälla. Se vidare punkt 10 i Förhandsavtalet.
- Att om tillval har gjorts kan Kunden bli skyldig att ersätta kostnaden för dessa.
- Till dess att HSB har gjort en bedömning av om det finns grund för hävningen, kommer HSB att innehålla erlagt förskott som säkerhet för den skada som hävningen av Förhandsavtalet kan medföra.

Genom undertecknandet av denna handling häver Kunden Förhandsavtalet.

Lucas Norman

Linette Larsson

Verifikat

Transaktion 09222115557481644637

Dokument

Hävningsförklaring avgiftshöjning-Lgh 14-2022-11-17
Huvuddokument
1 sida
Startades 2022-11-17 11:48:22 CET (+0100) av HSB e-
signering (He)
Färdigställt 2022-11-17 12:23:10 CET (+0100)

Initierare

HSB e-signering (He)
HSB
digitala.avtal@hsb.se

Signerande parter

Lucas Norman (LN)
Personnummer 199002061878
lucasnorman90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUCAS NORMAN"
Signerade 2022-11-17 12:12:25 CET (+0100)

Linette Larsson (LL)
Personnummer 199309144104
linette.larsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINETTE LARSSON"
Signerade 2022-11-17 12:23:10 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

