

Forward funding – En finansieringsmodell vid nybyggnationsprojekt



Bild: Scott Graham/Unsplash

Nybyggnationsprojekt kan förvärfas/finansieras på olika sätt. Förvärv kan exempelvis ske med ett åtagande från säljaren att bebygga och på tillträdesdagen överlämna en färdigställd fastighet inklusive byggnad. Förvärv kan också ske genom att köparen tillträder fastigheten i ett mycket tidigt skede innan byggnaden har uppförts samtidigt som säljaren åtar sig att tillse att byggnaden färdigställs inom viss tid. Det senare brukar kallas forward funding.

Om parterna anser att det finns goda förutsättningar att kunna samarbeta under den relativt långa tid som en nybyggnation pågår så finns det flera fördelar med forward funding. Viktigt att ha i åtanke är emellertid de olika risker som är kopplade till forward funding och riskerna bör lämpligen hanteras och regleras mycket noggrant i parternas avtal. Det bör även hanteras mycket grundligt inom ramen för köparens due diligence.

Förvärv av ett nybyggnationsprojekt som ska tillträdas av köparen först när byggnaden är färdigställd innebär att säljaren måste finansiera markförvärv och



Kristoffer Hedin, Managing Partner på Hedins Juristbyrå

entreprenad. Köpeskillingen erläggs av köparen på tillträdesdagen. För en köpare finns det flera fördelar att förvärva nybyggnadsprojekt på detta sätt. Köparen behöver till exempel inte hantera risken för säljarens eller entreprenörens obestånd. Överlåtelseavtalet är enklare och köparen behöver inte heller i någon större omfattning sätta sig in i alla de löpande entreprenadfrågor som kan aktualiseras vid en byggnation som beställare. När det gäller entreprenadavtalet så bör fokus för due diligence vara entreprenadgarantier,

främst genom kontroll av ett antal noga specificerade tillträdesvillkor.

Vid förvärv av ett nybyggnadsprojekt genom forward funding tillträder köparen fastigheten i ett tidigt skede och säljaren förbinder sig samtidigt att färdigställa byggnaden på fastigheten senast vid en viss överenskommen tidpunkt. Köparen, i stället för säljaren, finansierar byggnationen och köpeskillingen erläggs i delar allteftersom byggnaden färdigställs eller när den är färdigställd. Om kostnaderna för entreprenaden skulle komma att överstiga överenskommen budget slår det normalt på säljarens vinst och köpeskillingen reduceras i motsvarande mån.

Köparen tar dock risken för säljarens och entreprenörens obestånd samt de generella kostnadsriskerna som finns vid pågående entreprenader. Köparen bör därför ha viss löpande kontroll av entreprenaden vilket lämpligtvis regleras i ett avtal mellan parterna. Avtalet vid forward funding blir därför mer omfattande än när det är fråga om överlåtelse av en fastighet som har en färdigställd byggnad på tillträdesdagen. För att minska de tillkommande riskerna bör köparen göra en mer detaljerad due diligence när det gäller de olika delarna i projektet. Det gäller framförallt en genomgång av detaljplan, bygglov, entreprenad- och konsultavtal, entreprenadförsäkringslösning samt markförvärvsavtal. En mycket tydlig ansvars- och riskfördelning bör även lämpligen ske i avtal parterna emellan. ■