

Information till dig som köper eller säljer en bostadsrätt

Budgivning

Ett bud är inte bindande men för att lägga ett bud bör du ha ett muntligt eller skriftligt löfte. Du kan lämna ditt bud på telefon till ansvarig fastighetsmäklare som löpande redovisar det högsta budet till säljaren. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den ska gå till. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. En säljare behöver inte sälja till den person som har lagt det högsta budet. Säljaren behöver inte heller motivera sitt val av köpare. Mäklaren ska föra en förteckning över alla bud där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som budets, tidpunkten för budet samt eventuella villkor framgår. Om det kommer in ytterligare bud innan kontraktet är påskrivet har mäklaren skyldighet att framföra budet till säljaren. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Handpenningen på 10 % av köpeskillingen erläggs ca 3-5 dagar efter kontraktsskrivningen. Budgivningslistan lämnas över till säljaren och köparen vid tillträdet.

Bindande avtal

För att ett köp ska vara bindande måste det finnas ett skriftligt avtal som innehåller uppgifter om lägenheten som överläts samt priset. Avtalet måste skrivas under av både säljare och köpare. Ett överlåtelseavtal där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande avtal som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Svårvillkor är villkor som ger parterna rätt att frånträda köpet och de måste tas med i avtalet för att de ska gälla. Ett exempel är att köparen har rätt att låta en besiktningsman besöka lägenheten innan köparen blir definitivt bunden av köpet. Ett annat exempel är att köparen har möjlighet att frånträda köpet om köparen inte beviljas lån för att finansiera köpet. Ett exempel för säljarens del kan vara att säljaren vill få tid på sig att hitta en ny bostad. En sista dag anges i avtalet till när villkoret ska gälla och köpet hålls svävande till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerat. En säljare kan välja mellan en köpare som önskar tex besiktningsvillkor och en köpare som inte har det önskemålet. Om köparen inte är medlem i bostadsrättsföreningen sedan tidigare måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Köpet är beroende av att styrelsen beviljar köparen medlemskap och blir bindande först när villkoret uppfyllts. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det är vanligt att parterna avtalar om att säljaren har rätt att begära att köpet ska återgå om köparen vill överklaga beslutet om medlemskap. Anledningen är att en prövning i hyresnämnden kan dra ut på tiden.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren av en bostadsrätt uppvisa den senaste upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas.

Fast och lös egendom

En bostadsrätt är lös egendom och det är köplagens regler som tillämpas vid överlåtelse. När det gäller tillbehör finns det ingen vägledning i köplagen. Vägledning för vad som tillhör lägenheten kan man istället få i jordabalkens regler. Om tillbehören är fast egendom ska dessa ingå i köpet.

Tillbehör kan antingen vara tillbehör till fastigheten eller till byggnaden. Exempel på byggnadstillbehör är toalett, duschkabin, badkar, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tvättmaskin, torkskåp, tjuvlarm, fönstergaller, porttelefon och hatthyllan. Säljare och köpare kan alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå eller inte i köpet. Om det tex finns en tvättmaskin i lägenheten kan köparen räkna med att den ska lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om detta och det bör dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om köparen inte vill ha tvättmaskinen så måste det tas med i avtalet.

Ansvar för fel i bostaden

Bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig på kontraktetsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den ansvarar inte säljaren för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Vid köp av bostadsrätter har köparen alltså en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd". Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter mm. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt finns egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtal om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annat avtalats.

Dolda fel

De fel som säljaren kan bli ansvarig för är således fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt eller inte borde ha misstänkt med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och skick. Det spelar då ingen roll om säljaren själv inte kände till felet – så kallat dolda fel.

Ansvarstid

Säljarens ansvar för fel i en såld lägenhet upphör normalt två år efter att köparen tillträdde lägenheten. Köparens fordran på grund av fel i lägenheten preskriberas två år efter att han tillträtt lägenheten.

Reklamation

Köparen ska om han vill åberopa att lägenheten är felaktig reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar han i normalfallet sin rätt att kräva kompensation av säljaren.

Mäklarens roll och ansvar

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. När det gäller fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att komma ihåg att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden och ansvaret för fel och brister ligger normalt hos säljaren eller köparen enligt vad som framgått ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa om fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till. Någon undersökningsplikt i vanlig mening har inte mäklaren.

Uppdragsavtal

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt mäklarlagen vara skriftligt och undertecknas av säljaren och mäklaren. Kravet på skriftligt uppdragsavtal innebär att mäklaren inte får åberopa muntliga överenskommelser som ställer högre krav på uppdragsgivare än vad som kan följa lagen.

Objektsbeskrivning

Fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Informationen i objektsbeskrivningen kommer från säljaren och från föreningen. När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren rätta uppgiften. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska istället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Journal

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska gå igenom journalen med parterna efter att uppdraget slutförts, den ska därefter överlämnas till uppdragsgivaren och den slutliga köparen.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Mäklarens ersättning

Mäklaren får vanligtvis sitt arvode genom provision, dvs en viss procent av köpeskillingen. Förmedlingsavtalet mellan säljaren och mäklaren ger rätt till provision om bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under avtalstiden. Köpeavtalet måste vara juridiskt bindande. Om köpet är svävande kan inte mäklaren hävda sin rätt till provision. Det vanliga är att mäklaren får avtalad ersättning när bostaden säljs men ingen ersättning alls om det inte blir någon affär. En mäklare har ingen rätt att ta ut särskild ersättning för annonskostnader mm om inte säljaren och mäklaren har kommit överens om det. Oftast innehåller förmedlingsuppdraget en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Ett sådant avtal ger mäklaren rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till köpet.

Sidotjänster

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, såsom sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet: Administrationsersättning Hemnet 50 % av annonskostnaden indirekt via mäklarföretaget.

Information om behandling av personuppgifter

Allmänt om registrering och behandling enligt GDPR
CHRISTANDER behandlar personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Ett av syftena med GDPR är att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter. Dataskyddsförordningen gäller för behandling av personuppgifter. Med personuppgifter avses varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Avgörande är att uppgiften, enskilt eller i kombination med andra uppgifter, kan knytas till en levande person. En personuppgift kan t.ex. vara namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-post, foto och ip-adress. Ändamål med behandling av personuppgifter. För att kunna fullgöra vårt uppdrag behöver vi inhämta, bearbeta och lämna ut personuppgifter rörande dig. CHRISTANDER lagrar dina personuppgifter, såsom namn, personnummer, adress, e-postadress och mobilnummer. Behandling av personuppgifter är i viss omfattning nödvändig även om den registrerade inte har lämnat samtycke. Det kan exempelvis gälla för att avtal ska kunna fullgöras samt andra skyldigheter enligt lag t.ex. Kundkännedom, Köpekontrakt och Likvidavräkning. Enligt Dataskyddsförordningen har du rätt att begära information om och rättelse av de personuppgifter som finns om dig. Mer information om vår integritetspolicy finns på www.christander.se. Personuppgiftsansvarig är CHRISTANDER 556930-1004 med adress Box 3116, 400 10 Göteborg, Tel: 0725-60 11 33 E-post: info@christander.se