

Bra att känna till inför köpet

Undersökningsplikt

Bostadsrätt: En bostadsrätt säljs i befintligt skick och köparen har som regel undersökningsplikt, om säljaren uppmanat till detta inför köpet. Som köpare kan man inte åberopa fel i bostaden efter överlåtelsen, om felet hade varit upptäckbart vid en noggrann undersökning inför köpet. Upptäcker köparen tecken på fel eller om det finns någon anledning till misstankar om fel i bostaden, utökas köparens undersökningsplikt. Som köpare bör man anlita en professionell besiktningsman om man är osäker. Däremot kan det i vissa fall resultera i att säljaren väljer en annan budgivare, utan krav på besiktning.

Fastighet: Som köpare har man undersökningsplikt, dvs en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten. Om en normalt kunnig köpare skulle ha kunnat upptäcka fel vid en tillräckligt noggrann undersökning, är felet upptäckbart. Upptäcker köparen tecken på fel eller om det finns någon anledning till misstankar om fel, utökas köparens undersökningsplikt och gör köparen skyldig att utreda den bakomliggande orsaken till felet och omfattningen på felet. Köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren kan presentera ett besiktningsutlåtande. Som köpare bör man anlita en professionell besiktningsman om man är osäker. Tänk dock på att en överlåtelsebesiktning normalt inte innefattar undersökning av eldstäder, el, VA, VVS, sidobyggnader m. m. Även detta ingår i köparens undersökningsplikt.

Felansvar

Bostadsrätt: Som köpare kan man inte åberopa fel som man borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Säljaren ansvarar inte för fel som är upptäckbara vid köpet utan endast fel i köprättslig mening, ofta kallat dolda fel. Det är fel som inte hade kunnat upptäckas av köparen vid noggrann undersökning och köparen inte heller haft anledning att förvänta sig felet. Felet ska även vara väsentligt, dvs. att det hade påverkat bostadens marknadsvärde, om det var känt före överlåtelsen. Säljaren har under normala omständigheter ansvar för denna typ av fel i upp till två år. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av olyckshändelse mellan avtalsdagen och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser.

Fastighet: Som köpare kan man inte åberopa fel som man inför köpet upptäckt, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar för faktiska fel, s.k. dolda fel, i tio år. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av olyckshändelse mellan avtalsdagen och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa fel i fastigheten eller bostadsrätten ska köparen framställa krav (reklamera) felet till säljaren. Reklamationen måste ske inom skäligen tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar felet för sent kan rätten att kräva kompensation av säljaren förloras.

Budgivning

Bostada tillämpar vanligtvis öppen budgivning, vilket innebär att alla bud framförs till säljaren och samtliga spekulanter. Utgångspunkten är att alla bud alltid presenteras på Bostadas hemsida men i vissa fall kan undantag ske, då säljaren av någon anledning valt att inte publicera buden öppet. Bud är inte bindande för budgivaren eller säljare. Vill budgivaren inte längre stå fast vid sitt bud kan budet dras tillbaka. Säljaren är inte bunden att sälja till högsta budgivare eller till det pris som har presenterats i marknadsföringen. Varken säljare eller potentiella köpare har några förpliktelser gentemot varandra förrän ett köpeavtal/överlåtelseavtal är tecknat mellan parterna. Säljaren väljer alltid vem den slutliga köparen blir, vid vilken tidpunkt bostaden säljs och till vilket pris. Det behöver alltså inte betyda att högsta budgivare alltid får köpa bostaden. Säljaren behöver inte förklara sitt val för köparen. Fastighetsmäklare har en skyldighet att upprätta en budförteckning, där samtliga bud finns angivna. Budgivarens kontaktuppgifter, belopp som bjudits, tidpunkten för när budet inkom samt eventuella villkor för budet ska framgå av förteckningen. Förteckningen lämnas endast till säljaren och den faktiska köparen i slutet av förmedlingen, vanligtvis på tillträdet.

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren ska vara en opartisk mellanhand och ta till vara både köparens och säljarens intresse. Inom ramen för god fastighetsmäklarsed ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens (säljarens) ekonomiska intresse. Fastighetsmäklaren har inte någon skyldighet att undersöka förmedlingsobjektet närmare och ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel. Fastighetsmäklaren gör ingen uppmätning av objektet. Om mäklaren får olika uppgifter om boaren ska objektsbeskrivningen innehålla samtliga uppgifter med information om varifrån respektive uppgift kommer. Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen undersöker eller låter göra en undersökning av objektet. Mäklaren har dock inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta. För att mäklaren ska uppnå kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism måste mäklaren ställa frågor om bland annat syftet med en försäljning och hur ett köp ska finansieras. Mäklaren ska dessutom kontrollera parternas identitet. Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget i en så kallad journal, som överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts, vanligtvis på tillträdet.

Boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklaren ska ta fram en skriftlig uträkning över de privata boendekostnaderna om köparen så önskar. Meddela mäklaren om du vill att en boendekostnadskalkyl tas fram.

Sidotjänster

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att redovisa ersättningar som mäklaren får av samarbetspartners i samband med vissa tilläggstjänster. Ersättningen utgår till Bostada och inte den enskilda mäklaren. Hemnet: 150 - 1 450 kr per annonserad bosta