

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Uppgifter i objektbeskrivningen

Uppgifter som lämnas i objektbeskrivning, prospekt samt annat informationsmaterial är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit, känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter samt annat som har betydelse för köpet av fastigheten.

Pris

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Till- eller ombyggnation av fastigheten

Väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för kommunen via bygglov/byggnämnan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

I de fall en alternativ planritning presenterats så är detta inte heller en garanti för att ombyggnationen tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att kommunens tillstånd erhålles för önskad till- eller ombyggnationer samt säkerställa att det tekniskt går att genomföra.

UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC

Utgångspunkt för ansvarsfördelning

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten skall överlätas i det skick den är i på kontraktsdagen och vad som har avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år. Ett fel är dolt om det inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet och om fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller vad en köpare kan förvänta sig med anledning av fastighetens ålder och skick. För fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och

skicka, kan säljaren inte göras ansvarig. Om köpet rör ett äldre hus måste man som köpare alltså ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller renovering.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående och en köpare är skyldig att undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. I undersökningsplikten ingår att köparen måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på mattor för att undersöka ytskikten. Köparen bör vara extra noggrann med att undersöka kök och badrum för eventuella fuktskador. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Även fastighetens fasad, tak, grundmur, skorstensstock, elinstallationer, värmeanläggningar och brunnar för vatten och avlopp ska undersökas. Vattnets kvalitet omfattas också av köparens undersökningsplikt. Köparen behöver även kontrollera eventuell förekomst av radon i vatten, mark och byggnad. Om köparen upptäcker fel eller symptom på fel eller om fastigheten är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningsplikten omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren i stället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte

en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det finns dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, en så kallad köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Säljaren kan dock hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Det gäller framförallt om säljarens uteblivna upplysning kan antas ha inverkat på köpet och om felet är så pass väsentligt att en köpare borde ha kunnat räkna med att han blivit upplyst om detsamma. Det får antas ligga i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som säljaren känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare återopas som fel av köparen. Säljaren kan bli ersättningskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till ett fel men inte upplyst köparen om. Om ett förtigande av ett fel innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas i regel inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generell

eller beträffande viss funktion. Det innebär att köparen inte kan rikta några anspråk mot säljaren avseende fel i de delar som säljaren har friskrivit sig från.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen upptäckt eller borde ha upptäckt felet. Om reklamationen inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vad ingår i köpet?

Enligt jordabalken finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör kan exempelvis vara vitvaror, badrumsinredning, spisfläkt, persiennier, hatthylla, badkar, parabol, platsbyggda hyllor och torkskåp. Köparen och säljaren kan alltid komma överens om att viss egendom ska eller inte ska ingå och då är det bra om parterna klargör det i köpekontraktet.

Formkrav vid köp av fastighet

Det krävs alltid ett skriftligt köpekontrakt som är underskrivet av både köpare och säljare för att ett köp av fastighet ska bli giltigt. Det innebär att en muntlig överenskommelse om att köpa eller sälja inte är bindande mellan parterna. När parterna har skrivit under köpekontraktet kan inte någon av parterna ångra köpet om det inte finns ett särskilt återgångsvillkor i kontraktet.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Schablonmässiga uppskattningar förekommer enbart då man inte kunnat få fram verkliga kostnader.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren vid försäljning av en fastighet se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutliga köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite.

Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

ÖVRIGA KOSTNADER

Vid fastighetsköp betalar köparen 1,5 % på köpeskillingen i lagfartskostnad (stämpelskatt) samt kostnad för eventuellt uttagande av nya pantbrev på 2 % på pantbrevsbeloppet. Vissa administrationsavgifter från Lantmäteriet tillkommer.

BUDGIVNING

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämnar öppen budgivning, vilket innebär att fastighetsmäklaren i normalfallet löpande redovisar högsta budet till säljare och övriga budgivare. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet. Fastighetsmäklaren fattar inga egna beslut i fråga om försäljningen, det är alltid säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare är skyldig att vidarebefordra samtliga bud och meddelanden till säljaren som inkommer innan köpeavtal har undertecknats. Avsteg från den öppna budgivningen kan göras på säljarens inrådan om villkorade bud inkommer. Detta kan bland annat innebära att spekulanter/budgivare inte får reda på alla bud som läggs.

Mäklaren är skyldig att upprätta en anbudsförteckning över de bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivare samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljare och köpare när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen.

KÖPARENS FINANSIERING OCH BOENDEKOSTNADSKALKYL

Det är viktigt att köparen har sin finansiering ordnad innan kontraktet skrivs. Om det inte finns något villkor i kontraktet om finansiering kan köpet inte återgå och köparen är bunden av köpet. Köpare/spekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/spekulanter uppmanas att kontakta fastighetsmäklaren för att få denna kalkyl upprättad.

KUNDKÄNNEDOM

En fastighetsmäklare omfattas av lagar och regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. För att genomföra din bostadsaffär på ett tryggt och säkert sätt behöver fastighetsmäklaren en del uppgifter om dig för att kunna uppnå kundkännedom. Det betyder att fastighetsmäklaren kommer göra en identitetskontroll och även ställa frågor för att förstå varför du vill köpa bostaden samt hur du kommer finansiera köpet. Det är viktigt att handpenningen betalas in från dig som är köparen av bostaden och ingen annan.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell

ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska, innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne, eller fastighetsmäklarfirmen, får för dessa.

REDOVISNING AV VÅRA SIDOTJÄNSTER

Hemnet Service HNS AB

Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarfirmen kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån t ex marknadsförhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på de produkter som bostadssäljaren köper av Hemnet. Nivån på provision beräknas kvartalsvis och kan variera mellan 0 och 30 % beroende på andel annonser där bostadssäljaren har valt ett uppraderat annonspaket på sin mäklarens rekommendation.

Boneo

Mäklarfirmen erhåller en provision om 50% av kostnaden på de produktioner som bostadssäljaren köper av Boneo.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av vår integritetspolicy, <https://www.anderssonoco.se/integritetspolicy>.

ÖVRIGT

Köparen uppmanas även att efter tillträdet, för egen säkerhet samt i försäkringssyfte byta lås då antal nycklar inte alltid kan garanteras.