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 berörd förening och dess hemsida om sådan finnes. Uppgifterna från säljaren och föreningen kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Ansvaret 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 bostadsrätten och som kan antas ha betydelse för en köpare.
Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter rörande exempelvis lediga p-platser, kommande renoveringar, källarutrymmen, tvättstuga, andra utrymmen tillhörande föreningen, eventuella avgiftsförändringar samt annat av betydelse för köpet av bostadsrätten. Köpare/spekulanter uppmanas också att kontrollera årsredovisning samt stadgar för föreningen.

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.

Ombyggnation av bostaden

Nedtagning av väggar och/eller 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 föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/bygganmälan 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 är godkänd av föreningen eller att det tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att föreningens/kommunens tillstånd erhålles för önskade ombyggnationer samt säkerställa att ombyggnationen tekniskt går att genomföra.

UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i Köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också tillkommit genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långgående och en köpare är skyldig att undersöka bostaden noggrant innan kontrakt skrivs. Undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, t ex om föreningen har planer på att genomföra större renoveringar eller höja avgifter. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka månadsavgiften om t ex ränteläget förändras. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgar och senaste årsredovisningen.
Boarea kan variera beroende på olika uppmätningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Är bostadens area av stor vikt för köparen uppmanas denne att kontrollera arean före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.
Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha upptäckts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen fördjupa sin undersökning t ex genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t ex ett fel uppstå på någon av bostadens vitvaror kan det vara något köparen borde räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överlåts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick kan den alltså anses vara felaktig om den avviker från uppgifter om bostadsrätten som säljaren har lämnat före köpet, eller om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av något väsentligt förhållande och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Fel som är upptäckbara har säljaren inte ansvar för. Säljaren ansvarar bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden och som dessutom måste avvika från vad man får förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick.
Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.
Säljarens felansvar för en bostadsrätt/andel i bostadsförening upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen.

Avtalsfrihet

När det gäller ansvaret för bostadsrättens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta kan vara när en säljare friskriver sig från ansvaret för bostadsrättens skick, generellt eller beträffande viss funktion, genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att bostadsrätten 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.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Beroende på typ av driftskostnad så kan den vara specificerad antingen under driftskostnader eller i årsavgiften. Hemförsäkringen och förbrukning av hushållsel är i normalfallet inte en sådan driftskostnad som anges om de inte är obligatoriska tillägg till årsavgiften.

ÖVRIGA KOSTNADER

Föreningen eller den ekonomiska förvaltaren tar i normalfallet ut en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Det är olika om den faller på säljaren eller köparen. Ofta tas också en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet ut om man pantsätter bostadsrätten. Eventuell medlemsavgift till föreningen kan också förekomma. Dessa summor kan variera, framförallt hos bostadsförening-

ar. För närmre information vänligen se stadgarna eller konsultera ansvarig mäklare.

BUDGIVNING

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämpar 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 fastighetsmäklarföretaget, får för dessa.

REDOVISNING AV VÅRA SIDOTJÄNSTER

Hemnet Service HNS AB
Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarföretag 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 uppgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

Boneo
Mäklarföretaget erhåller en provision om 50% av kostnaden på de produkter 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.