



KÖPA BOSTADSRÄTT

Vad roligt att du är intresserad av bostadsrätten. Det är viktigt att du som spekulant känner att du fått den information som krävs för att ta ett välgrundat beslut. Här nedan kommer bra information som är viktig att känna till. Vi vill att du som spekulant och köpare ska känna dig trygg genom hela processen. Vi finns här för dig att svara på dina frågor.

HANDPENNING OCH LÅNELÖFTE

Det är viktigt att ha ett giltigt lånelöfte från banken innan du ger dig in i en budgivning.

Handpenningen är vanligtvis 10 procent av köpeskillingen och erläggs på mäklarkontorets klientmedelskonto enligt överenskommelse efter genomförd kontraktskrivning. Resterande köpeskillning erläggs normalt på tillträdesdagen.

INFORMATION OM BUDGIVNINGEN

Vid köp av fastighet eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av samtliga parter. Innan dess har säljare och köpare rätt att ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Det finns inget skrivet i nuvarande lagtext för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter som är intresserade av samma bostad. Vid budgivningen lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar bud till säljare och övriga spekulanter. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara en budgivning och hur den i så fall ska gå till. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller avbryta den. Det behöver således inte vara den som lagt det högsta budet som får köpa bostaden. Spekulanterna skall

informerar om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Säljaren bestämmer till vem hen vill sälja och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet och är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som anges i annons eller på annat sätt under försäljningen. Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning innan ett köpekontrakt signerats. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, utan ska göra klart att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Fram tills dess att ett köpekontrakt är signerat av säljare och köpare, ska mäklaren vidarebefordra alla bud som inkommer till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra. Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få buda över ett lämnat bud. Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte hen rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det lagda budet. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga

budgivarna är, vilka bud som är lagda eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. En spekulant har inte rätt att få annan information än att hen inte fått köpa.

MÄKLARENS ROLL

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av parterna utan ska hjälpa båda. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten eller bostadsrätten och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen och mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt ökar.

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, utifrån bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i Köplagen (eftersom en bostadsrätt räknas som lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats i domstol. Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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 en slutsats av detta, måste köparen gå vidare, till exempel genom att anlita en sakkunnig person, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen kan således inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan 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 tex ett fel uppstå på någon av bostadsrättens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, utifrån åldern på vitvarorna och dess beräknade livslängd.

Köparens undersökningsplikt omfattar inte enbart själva lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningar bör granskas, såsom stadgar och årsredovisning, till exempel om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter etc. En kontakt med företrädare från föreningen bör därför ingå i köparens undersökning.

SÄLJAREN 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 som 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 ansvarsbegränsningar för säljarens del.

Emellertid gäller det för säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten säljs i befintligt skick, kan den anses som felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. 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.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelse som säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka vidare eventuellt fel minskas. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Denna information beskriver kortfattat den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan säljare och köpare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som angivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig ansvar genom en sk friskrivningsklausul, eller när en dolda fel försäkring tecknas för objektet.