

# RUM

M Ä K L A R B Y R Å

## Köp av bostadsrätt

### Undersökningsplikt

En köpare kan inte kräva avdrag på köpeskillingen eller hävning av köpet för sådana fel som köparen hade kunnat upptäcka. Köparen bör av den anledningen undersöka bostadsrätten mycket noga före köpet. Utgångspunkten för undersökningsplikten utgår från vad en normalt kunnig person hade kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av bostaden. Om det vid denna undersökning upptäcks indikationer på misstänkta fel, utökas undersökningsplikten. Då kan det krävas att köparen anlitar en sakkunnig besiktningsman för att fullgöra sin undersökningsplikt. Observera att även om en sakkunnig person inte upptäcker ett fel som även en normalt kunnig person borde ha upptäckt, kan detta fel normalt inte göras gällande mot säljaren.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren upplyser om ett misstänkt fel utökar det undersökningsplikten. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte ansvarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med. Köparen kan tex inte kräva att en gammal vitvara ska vara i nyskick, eller ens fungera på tillträdesdagen. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även bostadsrättsföreningen ingår i undersökningsplikten.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs, för att säljaren i efterhand ska bli ansvarig för ett påstått fel, att omständigheterna 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 bostaden överläts i befintligt skick kan således beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. 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 ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

### Budgivning

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning. Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen. Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har

diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

### **Säljaren har fri prövningsrätt**

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren tills dess att köpekontraktet är undertecknat. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

### **Budförteckning**

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad anbudsförteckning. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

### **Information om sidoverksamhet**

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, sk sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Om bostadsrätten annonseras på Hemnet, utgår en indirekt ersättning till RUM

Mäklarbyrå, beroende på annonspris, från Hemnet. Ersättningens storlek är inom ramen för vad lagen tillåter "endast obetydlig", och anses därmed inte vara "förtroenderubbande". Ersättningen från Hemnet är 30% av av publiceringsavgiften.

Skulle det förekomma annan form av sidoverksamhet informerar mäklaren om detta separat.

### **Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism**

Mäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Penningtvättslagen ställer krav på mäklaren att uppnå kundkännedom om sina kunder. Av den anledningen måste mäklaren kontrollera såväl uppdragsgivarens som köparens identiteter, samt ställa frågott om syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. Kundkännedom avseende köparen måste uppnås före undertecknandet av överlåtelseavtal.

