

Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL VID EN FÖRSÄLJNING

Fastighetsmäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Fastighetsmäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

BUDGIVNINGEN ÄR INTE REGLERAD I LAG

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

OLIKA FORMER AV BUDGIVNING

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid så kallad slutbudgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Fastighetsmäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid så kallad öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

SÄLJAREN BESTÄMMER ÖVER BUDGIVNINGEN

Säljaren bestämmer i samråd med fastighetsmäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

FASTIGHETSMÄKLARENS UPPLYSNINGAR OM BUDGIVNINGEN

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

SÄLJAREN BESTÄMMER TILL VEM HON ELLER HAN VILL SÄLJA OCH TILL VILKET PRIS

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

SÄLJAREN KAN NÄR SOM HELST AVBRYTA EN PÅBÖRJAD FÖRSÄLJNING

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en fastighetsmäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

FASTIGHETSMÄKLAREN FÅR INTE FATTA EGNA BESLUT I FRÅGA OM FÖRSÄLJNINGEN

Fastighetsmäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Fastighetsmäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

FASTIGHETSMÄKLAREN MÅSTE ALLTID VIDAREBEFORDRA BUD

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste fastighetsmäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte fastighetsmäklaren göra.

FASTIGHETSMÄKLAREN BEHÖVER INTE GE EN SPEKULANT MÖJLIGHET ATT BJUDA ÖVER NÅGON ANNANS BUD

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

SPEKULANTENS RÄTTIGHETER UNDER BUDGIVNINGEN

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Fastighetsmäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon 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; inte ens om det lämnats skriftligen.
- 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 lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

INFORMATION TILL SPEKULANTER EFTER AVSLUTAD FÖRSÄLJNING

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI

Tel: 08-580 069 00

Fax: 08-580 069 01

Mail: registrator@fmi.se

Hemsida: www.fmi.se

Fast eller lös egendom

Vill du ta med dig badrumsskåpet när du flyttar? Det kan du, om det står skrivet i köpekontraktet och fastighetsmäklarens objektbeskrivning, annars är det i regel försent. Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med bostaden. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

LAGEN SÄGER

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

LÄGENHETSTILLBEHÖR

Utan att gå närmare in i juridiken använder vi här uttrycket "lägenhetstillbehör". Bara för att enkelt markera gråzonen när det gäller bostadsrättslägenheter och liknande. I Jordabalken är den korrekta definitionen Byggnadstillbehör. Vad vi sammantaget kallar "lägenhetstillbehör" är bland annat: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; diskmaskin och inbyggd micro; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innerfönster; braskamin och gnistgaller; garderober med tillbehör; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, tjuvlarm och dörrnycklar. Observera att förteckningen ej är fullständig! För ytterligare information eller minsta tveksamhet rådgör med din fastighetsmäklare.

GRÅZON

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabolerna, men inte dekodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information eller tveksamhet - kontakta din fastighetsmäklare.

Viktig information till köpare

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet.

Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap.

Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningarna som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köp-tillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på husmanhagberg.se

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall

det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet.

Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenning deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per län.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se "Köparens undersökningsplikt" ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skäligen tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr

Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt

När en köpare köper en bostadsrätt, innebär det att hon eller han köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Köparen blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t ex byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

VILKA BESTÄMMELSER GÄLLER?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i Köplagen §§ 17-20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt. Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur Köplagens felregler bör tolkas. Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren bistår med.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångsläget är att en köpare köper bostadsrätten ”i befintligt skick” med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att en dörr är trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att hon eller han exempelvis garanterar att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

UPPMANING ATT UNDERSÖKA

En köpare uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Köparen får inte åberopa fel som hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts.

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar utan även bostadsrättsföreningens förutsättningar. Att läsa bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning ger en bra redovisning av föreningens ekonomi. I årsredovisningen brukar det finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Det är också en god idé att kontakta föreningen direkt och kontrollera eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

BOAREA ELLER BRUKSAREA

En köpare uppmanas att kontrollera bostaden. Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info ”Så här mäter du bostaden”.

PRAKTISKA TIPS

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten, från ytterdörr till insida fönster. De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador. Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador. Det är viktigt att kontrollera anslutningar och eventuella läckage underdiskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I

moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Ta reda på när badrummet är byggt och av vem: finns t ex fakturor och våtrumsintyg? Med en stålkula kan köparen enkelt kontrollera eventuellt bakfall mot golvbrunn. Det är också viktigt att undersöka tätning av rörgenomföringar i våtrumsväggar och golv. Finns det sprickor i handfat eller toalettstol? Lyft på locket och titta! Fuktrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och titta! En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen som tvättstuga eller cykelförråd brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

VAD INGÅR I LÄGENHETENS UTRUSTNING?

Före köpet kan säljaren exempelvis plocka bort mikrovågsugnen i köket. Därför är det viktigt att läsa i objektbeskrivningen vad som ingår i köpet och vad som inte ingår.

SÄLJARENS FELANSVAR OCH UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som borde ha upptäckts eller miss-tänkts vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar gäller såvida inte det som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT?

Säljarens upplysningsplikt är en svår definition beroende på om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheterna, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad hon eller han vet om bostadsrätten, är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller som skrivs in i objektbeskrivningen.

FASTIGHETSMÄKLARENS ANSVAR

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Fastighetsmäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten. Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Fastighetsmäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

PÅFÖLJDER

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, kan köparen kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag. Köparen kan också ha rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med att häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

REKLAMATION, PRESKRIPTION

Det är viktigt att köparen reklamerar inom skälig tid från det att felet har upptäckts eller förväntats ha märkts av, men absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

ÖVRIGT

Ovanstående information är en övergripande beskrivning. Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för kompletterande information och vid frågor. Denna information finns även på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt