

INNERSTADSSPECIALISTEN

SINCE 1995

MÄKLARENS ROLL

Mäklarens roll vid försäljning: Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren får däremot vara ena parten behjälplig med fullmakt i begränsad omfattning.

Mäklaren får inte fatta några egna beslut i fråga om försäljningen: Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Fastighetsmäklarens ansvar: Till skillnad från säljaren ansvarar inte mäklaren för fel i bostadsrätten. Mäklaren kan dock bli ansvarig om han eller hon kände till eller hade särskild anledning att misstänka ett fel, men inte informerade köparen om det. Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om bostadsrätten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker bostadsrätten. Vidare ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt samt överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om bostadsrätten. Mäklaren ska även överlämna senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

SÄLJARENS ROLL

Säljaren kan när som helst avbryta påbörjad försäljning: Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. 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.

Upplysningskyldighet: Säljaren har inte någon generell upplysningskyldighet, i motsvarighet till köparens undersökningsplikt. Säljaren bör dock upplysa om sådant som kan antagas vara av väsentlig betydelse för köparen. Om säljaren underlåter att upplysa om sådant som köparen kunnat räkna med att bli upplyst om, går säljaren miste om rätten till att köparen brustit i sin undersökningsplikt.

KÖPARENS ROLL:

Köparen uppmanas: Uppgifterna i objektsbeskrivningen grundar sig i föreningens samt säljarens information. Köparen uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med ansvarig person i styrelsen innan köpekontrakt tecknas. Att specifikt kontrollera uppgifter gällande eventuella avgiftsförändringar och utförda samt kommande renoveringar rörande fastigheten. Att även inför kontrakt kontrollera fastighetens senaste årsredovisning samt föreningens stadgar.

Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt: När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel).

Köparens undersökningsplikt: Mäklaren är enligt lag skyldig att uppmana köparen att undersöka bostaden och informera om att bostaden köpes i befintligt skick. Köparen uppmanas därför att undersöka bostaden ordentligt. Om köparen uppmanats att undersöka bostaden, eller om han eller hon ändå undersökt den, kan köparen inte som fel åberopa vad han eller hon borde ha upptäckt vid undersökningen. Undantag gäller om säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, exempelvis en fuktfläck, kan undersökningsplikten utökas. Då krävs ofta en fackman för att ta reda på om det verkligen föreligger ett fel. Om säljaren har lämnat upplysningar om misstänkta fel före köpet, kan också undersökningsplikten utökas.

BUDGIVNING:

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. Säljare eller köpare är inte bundna förrän skriftligt avtal undertecknats av bägge parter. Innan undertecknande skett kan både köpare och säljare ändra sig, utan rätt till motkrav från någon av parterna. Det är alltid säljaren som bestämmer reglerna för en budgivning.

Olika former av budgivning: I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar alla bud (högsta budet) till säljare (och till övriga spekulanter), som bestämmer till vem och vilka som fastighetsmäklaren redovisar buden till. Spekulanterna (får) kan då få möjlighet att bjuda över varandra.

Budgivningspublicering: De bud som publiceras på Innerstadsspecialistens hemsida är de bud som säljaren valt att publicera. De kan finnas fler bud som inte publicerats. Det är upp till säljaren att besluta vilka bud som skall visas offentligt. Köparen erhåller (vid köpet) senast vid tillträdet en fullständig budgivningslista över samtliga bud och budgivare.

Säljarens bestämmelser över budgivningen: Säljaren bestämmer, ibland i samråd med mäklaren 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.

Spekulanterna ska informeras om hur 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 detta.

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud: Till dess att köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren 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 är av någon anledning skall väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren 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 oavkortad rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanternas rättigheter under budgivningen:

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren 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 har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

GENERELL INFORMATION:

Information till spekulanter efter avslutad försäljning: En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och slutligt 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).

Pris: Innerstadsspecialisten publicerar sina bostadsannonser genom att ange en prisnivå med: Utgångspris/bud. Uppdragsgivaren har accepterat utgångspris/bud som ett tänkbart försäljningspris. Budgivning på såväl lägre som högre nivåer kan förekomma. Säljaren har alltid fri prövningsrätt enligt lag och väljer därför till vem han/hon skall sälja, när bostaden skall säljas samt till vilket pris.

Vid överlåtelse av bostadsrätt gäller Köplagen: Utgångspunkten är att bostadsrätten ska överensstämma med vad som avtalats mellan parterna. Bostadsrätten ska inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Vad köparen med fog kunnat förutsätta beror bland annat på bostadsrättens ålder, pris och allmänna skick. Köparens befogade förväntningar skiljer sig alltså åt om det är fråga om en nyproducerad lägenhet, jämfört med om det är en begagnad och nedsliten lägenhet. Ofta säljs begagnade varor "i befintligt skick". Om det anges i överlåtelseavtalet att bostadsrätten säljs i befintligt skick, innebär det att bostadsrätten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta. Samtidigt blir säljaren skyldig att upplysa om sådana väsentliga förhållanden som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet. Tänk på att en begagnad bostadsrätt har varit utsatt för användning och slitage. Defekter som orsakats med tiden utgör inte fel i Köplagens mening. Exempelvis måste en köpare räkna med att vitvaror har en begränsad livslängd och funktionalitet.

Lägenhetens storlek: Ibland kan det vara svårt att veta exakt hur stor lägenhet är, bland annat på grund av att den kan vara uppmätt enligt äldre mätnormer. I mäklarens objektsbeskrivning anges ofta varifrån uppgiften om lägenhetens area är hämtad. Om den är hämtad från bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, finns ofta en reservation som anger att uppgiften kan avvika från en uppmätning enligt nuvarande mätnormer. Om lägenhetens exakta storlek är viktig för dig, bör du göra en uppmätning före köpet.

Reklamation och påföljder: En köpare som vill göra gällande ett fel ska reklamera felet till säljaren. Reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkte eller borde ha märkt felet. Reklamationen, som (helst bör ske) skall vara skriftlig, ska innehålla en beskrivning av felet och ett påstående om att säljaren hålls ansvarig för felet. Vissa fel påföljder, avhjälpande och hävning, kräver att köparen särskilt anger detta. Säljaren har, även om köparen inte kräver det, i princip alltid rätt att avhjälpa ett fel. Som allra senast måste ett fel reklameras inom två år från tillträdet. Undantag gäller om säljaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Fast eller lös egendom: I jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet. Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår. Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Man brukar säga att om det finns en ändamålsenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det). Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt. Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte. Mäklaren ska vid behov ta upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. (Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet.)

I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör: sådana föremål som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om de inte särskilt har undantagits i köpekontraktet.

INTEGRITETSPOLICY:

Information om hur Innerstadsspecialisten behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på: innerstadsspecialisten.se/integritetspolicy.