

More./

MORE INSIGHTS

Viktig information till köpare och säljare

För en marknad som ständigt kräver mer –

trygghet som grund, förändring som drivkraft.

INNEHÅLL

FÖRORD

DEL 1 – OM BOSTADSAFFÄREN

- Fastighetsmäklarens roll
- God fastighetsmäklarsed
- Uppdragsavtal
- Mäklarens ersättning
- Kontrollskyldighet
- Objektsbeskrivning
- Marknadsföring och visning

DEL 2 – BUDGIVNING OCH KÖP

- Budgivning
- Budgivningslista
- Finansiering
- Boendekostnads kalkyl
- Köpekontrakt
- Svärvillkor
- Handpenning
- Tillträde

DEL 3 – KÖPARENS ANSVAR

- Köparens undersökningsplikt
- Fastighetsköp
- Bostadsrättsköp
- Granskning av bostadsrättsföreningen
- Avtalsfrihet

DEL 4 – FELANSVAR

- Ansvarsfördelning
- Befintligt skick
- Säljarens upplysningsskyldighet
- Utfästelser
- Dolda fel
- Reklamation
- Vad ingår i köpet?

DEL 5 – PERSONUPPGIFTER

- GDPR

DEL 6 – CHECKLISTOR

- Köpare
- Säljare

INLEDNING

Förord

Att köpa eller sälja en bostad är för många den största ekonomiska affären i livet. En bostadsaffär innebär inte bara stora ekonomiska värden utan även juridiska och praktiska frågor som kan få betydelse långt efter att köpet genomförts.

Syftet med denna guide är att ge dig som köpare eller säljare en tydlig förståelse för hur en bostadsaffär går till, vilka rättigheter och skyldigheter som gäller samt hur ansvarsfördelningen ser ut mellan köpare, säljare och fastighetsmäklare.

Informationen bygger på Fastighetsmäklarlagen (FML), Jordabalken, Köplagen, Dataskyddsförordningen (GDPR), Fastighetsmäklarinspektionens vägledningar samt etablerad rättspraxis.

Guiden är framtagen av More Fastighetsförmedling AB för att ge dig ett bättre beslutsunderlag och minska risken för missförstånd och tvister. Informationen utgör inte juridisk rådgivning och ersätter inte individuell bedömning.

DEL 1

Om bostadsaffären

Fastighetsmäklarens roll

En fastighetsmäklarens uppgift är att vara opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen (FML) – en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklarens arbete omfattar bland annat:

- Marknadsföring och objektsbeskrivning
- Kontroll av uppgifter om bostaden
- Opartisk hantering av budgivning
- Upprättande av köpehandlingar
- Rådgivning och samordning av tillträde

Mäklaren ansvarar inte för bostadens tekniska skick eller framtida värdeutveckling.

God fastighetsmäklarsed

God fastighetsmäklarsed innebär att mäklaren ska agera professionellt, omsorgsfullt och med hänsyn till båda parter intressen. Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) utövar tillsyn och prövar disciplinära frågor – men prövar inte skadestånd eller provision.

Uppdragsavtal

Förmedlingsuppdraget ska enligt FML vara skriftligt och reglerar förutsättningarna för uppdraget samt parternas respektive rättigheter och skyldigheter.

Ångerrätt: Om förmedlingsuppdraget ingåtts utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet inom 14 dagar. Standardformulär finns hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se.

Mäklarens ersättning

Det finns inga fastställda taxor. Ersättningen utgår normalt som provision – en viss procent av köpeskillingen – och regleras i uppdragsavtalet. Uppdragsavtalet innehåller ofta en tidsbegränsad ensamrätt som ger mäklaren rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden.

Mäklarens kontrollskyldighet

Fastighetsmäklaren är skyldig att kontrollera och rätta uppgifter innan en bostad marknadsförs. Nedan visas vad som kontrolleras beroende på objektstyp:

Fastighet	Bostadsrätt
• Fastighetsbeteckning	• Innehavare
• Lagfaren ägare	• Pantsättning
• Inteckningar	• Andelstal
• Pantbrev	• Månadsavgift
• Servitut	• Föreningens stadgar
• Gemensamhetsanläggningar	• Årsredovisning
• Planbestämmelser	

Objektsbeskrivning

Mäklaren ska tillhandahålla en skriftlig objektsbeskrivning med obligatoriska uppgifter från offentliga register och säljaren. Säljaren bör granska och godkänna beskrivningen – uppgifterna anses utgöra del av köpekontraktet och säljaren ansvarar gentemot köparen för dessa.

Marknadsföring och visning

Marknadsföringen ska vara korrekt och inte vilseledande. Visningen är en viktig del av köparens beslutsunderlag och undersökningsplikt – köparen bör noggrant granska ytskikt, badrum, ventilation och tecken på fukt. Vid oro rekommenderas fördjupad undersökning innan köpet.

DEL 2

Budgivning och köp

Budgivning

Budgivning är inte reglerad i lag. Säljaren avgör om budgivning ska genomföras, hur den genomförs och vilket bud som accepteras. Säljaren behöver inte förklara sitt val av köpare och kan välja utifrån andra faktorer än pris.

Varken köpare eller säljare är bundna av bud innan köpekontraktet undertecknats. Båda parter kan avbryta förhandlingarna fram till kontraktsskrivning.

Budgivningslista

Enligt FML ska mäklaren upprätta en budgivningslista med namn, kontaktuppgifter, budbelopp, tidpunkt och eventuella villkor. Listan överlämnas till köpare och säljare när uppdraget avslutas.

Finansiering

Köparen ansvarar för sin finansiering. Ett lånelöfte är alltid preliminärt – banken kan återkalla det om köparens ekonomiska situation förändras eller om lånelöftet är villkorat av att köparens nuvarande bostad säljs.

Boendekostnadskalkyl

Mäklaren erbjuder en skriftlig beräkning av personliga boendekostnader: räntekostnader, amortering, månadsavgift, driftkostnader och fastighetsavgift. Upprätta kalkylen för att säkerställa hållbar ekonomi även vid förändrade räntor.

Köpekontrakt

Köpet blir juridiskt bindande först när samtliga parter undertecknat kontraktet. Muntliga löften om att köpa eller sälja är inte bindande.

Svärvillkor

Vanliga svärvillkor i köpekontraktet:

- Finansieringsvillkor – köparen kan frånträda om lån ej beviljas
- Besiktningvillkor – rätt att besiktiga bostaden
- Försäljningsvillkor – säljaren vill köpa en annan bostad

Svärvillkor är alltid tidsbegränsade.

Handpenning

Normalt tio procent av köpeskillingen, betalas inom några bankdagar. Placeras på klientmedelskonto tills villkoren för utbetalning är uppfyllda.

Tillträde

Tillträdesdagen är den dag bostaden byter ägare – slutbetalning, likvidavräkning och nyckelöverlämning genomförs. Från tillträdesdagen ansvarar köparen för bostaden. Bostaden ska vara väl rengjord om inget annat avtalats.

DEL 3

Köparens ansvar

Köparens undersökningsplikt

Ett av köparens viktigaste ansvar

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående. Köparen ska noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden – flytta möbler, lyfta mattor, inspektera källare, vind och trånga utrymmen.

Köparen kan inte i efterhand göra gällande fel som borde ha upptäckts. Om köparen uppmärksammar något som kan tyda på fel måste undersökningen fördjupas – exempelvis genom att anlita en sakkunnig besiktningsman.

Undersökningsplikt vid köp av fastighet

Köparen ska bland annat undersöka:

- Tak, vind, fasad, dränering och grund
- Källare, fönster och dörrar
- Uppvärmning, el, vatten/avlopp och ventilation
- Våtrum och markförhållanden
- Vattenkvalitet och radon
- Servitut, planbestämmelser och bygglov

More Fastighetsförmedling rekommenderar att köpare alltid anlitar en oberoende besiktningsman vid köp av fastighet.

Undersökningsplikt vid köp av bostadsrätt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom visning. Om köparen genomfört en undersökning får denne inte i efterhand åberopa som fel vad som borde ha märkts. Om köparen uppmärksammar något utan att kunna dra slutsatser måste undersökningen fördjupas – exempelvis via sakkunnig.

Köparen måste räkna med normalt slitage – äldre vitvaror, blandare och installationer är något köparen bör förvänta sig kan behöva bytas.

Granskning av bostadsrättsföreningen

Undersökningsplikten omfattar inte bara lägenheten. Köparen bör granska föreningen eftersom dess ekonomi påverkar framtida boendekostnader.

Köparen bör ta del av:

- Senaste årsredovisningen och stadgarna
- Underhållsplan och belåningsgrad
- Pågående och planerade renoveringar
- Beslutade och planerade avgiftshöjningar
- Styrelsens information

En kontakt med föreningens företrädare bör ingå i köparens undersökning. More Fastighetsförmedling lämnar ingen garanti avseende framtida avgiftsnivåer eller föreningens ekonomiska utveckling.

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 bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar prövats av domstol.

Säljarens skyldigheter vid befintligt skick – bostadsrätt

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 överläts 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 anses vara felaktig om säljaren undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren handlat i strid mot tro och heder kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt.

Det ligger 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.

Avtalsfrihet

Den ansvarsfördelning som beskrivs i denna guide gäller som huvudregel enligt lag. Parterna kan dock avtala om en annan fördelning, exempelvis genom friskrivningsklausuler eller genom att en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

DEL 4

Felansvar

Ansvarsfördelning – utgångspunkt

Utgångspunkten är att bostaden köps i det skick den är på kontraktsdagen. Säljaren kan normalt bli ansvarig för dolda fel – men inte för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Befintligt skick

Bostäder säljs ofta i befintligt skick. För att ett fel ska läggas säljaren till last krävs att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn till ålder, pris och övriga omständigheter.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ett ansvar att upplysa om fel säljaren känner till och borde inse är av betydelse. En förutsättning är att det är ett väsentligt fel eller avvikelse – något köparen borde ha räknat med att bli upplyst om – samt att utebliven upplysning kan antas ha inverkat på köpet.

Det ligger i säljarens intresse att informera om:

- Kända fel och skador
- Fukt- och vattenskador
- Elfel och tvister
- Störningar och andra omständigheter av betydelse

Det som säljaren redovisat kan normalt inte senare åberopas som fel av köparen.

Utfästelser

Säljaren ansvarar för utfästelser om bostaden. En utfästelse kan minska köparens skyldighet att undersöka just det förhållandet. Allmänt lovprisande uttalanden ('fantastiskt läge') är inte utfästelser.

Dolda fel

För att ett fel ska anses dolt krävs normalt att:

- Felet fanns vid köptillfället
- Felet inte kunde upptäckas vid noggrann undersökning
- Felet inte var förväntat med hänsyn till ålder, skick och pris
- Felet har ekonomisk eller praktisk betydelse

Säljaren ansvarar för dolda fel i fastighet i tio år efter köparens tillträde. Det är till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses vara ett dolt fel.

Reklamation

Reklamation ska ske skriftligen snarast möjligt efter att felet märkts. Reklamerar köparen för sent förloras normalt rätten till kompensation. Dokumentera alltid felet med fotografier och utlåtanden.

Reklamation mot säljaren riktas direkt mot säljaren. Tvister kan prövas av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN), se www.frn.se, eller domstol.

Vad ingår i köpet?

Fast monterad utrustning avsedd för stadigvarande bruk ingår normalt i köpet om inget annat avtalats – exempelvis kyl/frys, spis, ugn, diskmaskin, köksfläkt, duschväggar, garderober, markiser och fast installerad belysning. Vid osäkerhet – regleras skriftligen i köpeavtalet.

DEL 5

Personuppgifter

GDPR och behandling av personuppgifter

More Fastighetsförmedling behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR för att genomföra förmedlingsuppdrag, hantera budgivning, upprätta avtal och uppfylla penningtvätts- och arkiveringsskyldigheter.

Uppgifter som kan behandlas: namn, personnummer, adress, telefon, e-post, bankuppgifter och identitetshandlingar.

Dina rättigheter

- Begära registerutdrag
- Få felaktiga uppgifter rättade
- Begära begränsning av behandling
- Invända mot behandling
- Begära radering när laglig grund saknas
- Begära dataportabilitet

Om du anser att personuppgifter behandlas felaktigt kan du lämna klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

DEL 6

Checklistor

KÖPARE – Innan kontraktsskrivning	SÄLJARE – Inför försäljningen
■ Läs objektsbeskrivningen noggrant	■ Kontrollera uppgifterna i objektsbeskrivningen
■ Säkerställ finansiering	■ Informera om kända fel och brister
■ Läs årsredovisningen	■ Samla dokumentation och kvitton
■ Läs stadgarna	■ Säkerställ tillgång till samtliga nycklar
■ Kontrollera föreningens belåning	■ Kontrollera medlemskap och föreningsuppgifter
■ Kontrollera planerade renoveringar	
■ Kontrollera avgiftsnivåer	
■ Undersök bostaden noggrant	
■ Anlita sakkunnig vid behov	
■ Ställ frågor om oklarheter	

KÖPARE – Inför tillträdet	SÄLJARE – Inför tillträdet
■ Teckna hemförsäkring	■ Flyttstäda bostaden
■ Planera flytt	■ Töm samtliga utrymmen
■ Genomför adressändring	■ Lämna samtliga nycklar
■ Kontrollera finansiering	■ Avsluta eller flytta abonnemang
■ Säkerställ tillgång till slutlikvid	■ Dokumentera eventuella överenskommelser
■ Kontrollera nyckelöverlämning	

More./

KONTAKT

More Fastighetsförmedling AB

Arvid Tydéns Allé 12, 171 69 Solna

08-128 780 98

info@morefast.se

www.morefast.se

*Denna guide är framtagen av More Fastighetsförmedling AB för att ge köpare och säljare en övergripande förståelse för bostadsaffären.
Informationen utgör inte juridisk rådgivning och ersätter inte individuell bedömning i det enskilda fallet.*