

Köparinformation bostadsrätt

Finansiering av bostadsköpet

Ansvärig fastighetsmäklare kommer att fråga efter ett lånelöfte och kontaktuppgifter till din bankman. Om du inte redan har ett giltigt lånelöfte hjälper vi gärna till att förmedla kontakt med en bank, så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Vi kan också hjälpa dig att skapa en individuell boendekostnadskalkyl. För mer information, fråga ansvarig fastighetsmäklare.

Budgivning

Fastighetsmäklaren får inte fatta egna beslut kring försäljningen. Det är säljaren som bestämmer, vilket fastighetsmäklaren ska berätta för intresserade köpare.

Om det finns flera som är intresserade av samma bostad tillämpas i normala fall budgivning. Detta betyder att slutpriset kan skilja sig från utgångspriset. När du går in i en budgivning, berätta för fastighetsmäklaren om dina förväntningar och önskemål på t.ex. dag för tillträde, besiktning, eventuella lånevillkor och försäljning av din nuvarande bostad. Fastighetsmäklarens roll är att vara opartisk länk mellan säljare och köpare. Han eller hon får inte vara ombud för någon av parterna utan ska hjälpa båda.

Enligt lag finns det inga bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Den kan alltså ske på många olika sätt. Det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till.

Säljaren har enligt lag fri prövningsrätt. Det betyder att han eller hon aldrig är juridiskt bunden av några överenskommelser som rör budgivningen, utan kan när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som har lagt högsta budet och är inte juridiskt bunden att sälja för det pris som har angetts i annons eller marknadsförts på annat sätt under försäljningen.

Västanhem praktiserar oftast så kallad öppen budgivning. Det betyder att alla bud som kommer in redovisas öppet. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har du som budgivare ingen absolut rätt att få bjuda över ett lagt bud.

Intressentens rättigheter under budgivningen

Att en spekulant har lagt det högsta budet ger inte honom eller henne rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena budet med olika villkor. Om man väljer att inte lägga något bud kan man inte räkna med att få löpande information om hur budgivningen och försäljningen går framåt. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de andra budgivarna är, vilka bud som har lagts eller vilka villkor som diskuterats med andra intresserade.

Fastighetsmäklaren måste meddela alla bud

Fastighetsmäklaren måste ta emot och meddela alla bud till säljaren ända fram till dess att köpeavtalet är undertecknat av både säljare och köpare samt utväxlat. Det är bara säljaren som kan ta beslut om att ett bud av någon anledning ska väljas bort. Ett sådant beslut kan inte tas av fastighetsmäklaren. Därför råder vi säljare och köpare att teckna köpeavtal så snart som möjligt efter att budgivningen är avslutad.

Information till intressenter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt till annan eller mer information än att han eller hon inte blir köpare av bostaden. Fastighetsmäklaren vidarebefordrar alla bud till säljaren och gör en förteckning över buden. Listan med buden lämnas sedan till säljaren och den slutliga köparen, senast på tillträdesdagen, med namn och kontaktuppgifter till alla budgivare. Detta gör att budgivare inte kan vara anonyma. Däremot är det möjligt att lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut.

Undersökningsplikt

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. En bostadsrätt betraktas som lös egendom och därför regleras köpet av Köplagen. Parallellt dras också till 4 kap. jordabalken när det gäller hur felreglerna bör tolkas. Till Köplagen kommer också föreningens stadgar, som tillhandahålls av fastighetsmäklaren.

Du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den utrustning och det slitage som finns. Efter köpet kan du inte klaga på att till exempel ett äldre kylskåp inte fungerar. Som köpare har du inte rätt att hänvisa till fel som du antas ha känt till vid köpet, eller fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Det betyder att felet ska vara av sådan art att man inte kan misstänka att det finns, när hänsyn tagits till bostadens skick och ålder. Man ska inte heller ha kunnat upptäcka felet vid en noggrann genomgång av bostaden. Detta gäller oavsett om det skett en sådan undersökning eller inte.

Upp till två år efter att köpet gått igenom ansvarar säljaren för fel som fanns vid köptillfället, men som inte gått att upptäcka vid en noggrann besiktning eller som köparen inte kan ha haft anledning att misstänka utifrån ålder, skick och bostadens konstruktion. I undantagsfall kan säljarens ansvar sträcka sig i tio år. Säljaren och fastighetsmäklaren ska uppmana köparen att noggrant undersöka hela bostadsrätten. Här kan det vara en god idé att ta hjälp av en

sakkunnig person.

För att få en god inblick i bostadsrättsföreningens ekonomi kan det vara bra att läsa föreningens senaste årsredovisning. Fråga också föreningen om till exempel kommande större reparationer eller planer på omläggning av lån. Sådant kan ha stor påverkan på bostadsrättens framtida årsavgift. Som köpare bör du även kontrollmätas bostadens area. Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean vara en annan än den faktiska. Detta på grund av att gamla mätnormer kan ha gett ett annat mätresultat än dagens norm, som anges i standarden SS21054:2009. Fastighetsmäklaren kan ge mer information om detta.

Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren har inget strikt ansvar för lägenhetens skick, men kan bli ansvarig om han eller hon känt till eller misstänkt ett fel, men inte informerat om det. Fastighetsmäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och fungera som opartisk mellanhand. Han eller hon ska ge båda parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar alla viktiga uppgifter till köparen samt råda köparen att undersöka bostadsrätten noggrant innan köpet.

Vad ingår i köpet

Normalt sett ingår allt som är fast monterat och som uppenbart inte är personliga ägodelar i köpet. Hit räknas till exempel fastmonterade garderober, fast monterade badrumsmöbler och inbyggd mikrovågsugn. Detta förutsatt att inget annat sägs i objektbeskrivningen.

För att inte hamna i konflikt är det bra om detta regleras skriftligt i köpeavtalet och objektbeskrivningen. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler, som man kan dra paralleller till. Detta eftersom Jordabalkens regler inte är tvingande.

Avtalskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar alla köpehandlingar som behövs och går igenom dem med båda parterna. Det är vanligast att man skriver avtalen på fastighetsmäklarens kontor.

Handpenning

Efter att avtalen är påskrivna ska köparen betala en handpenning, som normalt sett är 10 procent av köpeskillingen. Handpenningen sätts som en pant på fastighetsmäklarens klientmedelskonto tills alla villkor i avtalet är infrjade. Det kan handla om t.ex. medlemskap i föreningen eller en låneklausul.

Tillträde

Säljaren, köparen och fastighetsmäklaren träffas på mäklarens kontor eller på köparens bank, där slutbetalningen görs. Inför detta möte har fastighetsmäklaren satt upp en avräkning där det är tydligt vad som har betalats, vad som finns kvar att betala och eventuell reglering av månadsavgiften. Fastighetsmäklaren lämnar också en journal över sitt eget arbete i förmedlingen av bostaden. Säljaren lämnar också nycklar, portkod med mera till köparen.

Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift

Både säljaren och köparen ansvarar för respektive avgifter och kostnader som medlemsavgift, expeditionsavgift, överlåtelseavgift och liknande, som debiteras av föreningen inför ägarskiftet. Överlåtelseavgiften är en engångsavgift som maximalt får ligga på 2,5 procent av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften får maximalt ligga på 1 procent av ett prisbasbelopp. Detta kan tas ut av köparen för varje lån som tas med bostadsrätten som säkerhet. Föreningens avgifter ska framgå i dess stadgar.

Sidotjänster

Mäklarföretaget erhåller en administrationsavgift beroende på utgångspris från Hemnet Service HSN om 240-840 kr inklusive moms. I övrigt erhåller inte den enskilde fastighetsmäklaren eller mäklarföretaget någon ersättning från företag som fastighetsmäklaren eller mäklarföretaget rekommenderar.

Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.