Viktig information vid köp av fastighet

Mäklaren

Mäklaren ska vara en opartisk mellanman och ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Det är vanligtvis säljaren som anlitar en mäklare för ett förmedlingsuppdrag och som därmed blir uppdragsgivare. Dock kan även en köpare anlita en mäklare. Mäklaren har krav på att följa god fastighetsmäklarsed oavsett vem som är uppdragsgivare.

Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådant som kan antas vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Budgivning

Vid försäljningen kan budgivning förekomma. För detta finns inga lagar eller regler och säljaren kan under budgivningens gång ändra förutsättningarna. Slutpriset kan under en budgivning komma att avvika från det angivna priset. Viktigt att känna till är att säljaren alltid har fri prövningsrätt vilket innebär att säljaren bestämmer vem som ska få köpa bostaden, när och till vilket pris.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren och journalföra alla inkomna bud. Dessa bud sammanställs och överlämnas till köparen och säljaren. Enligt lag måste denna sammanställning innehålla namn och kontaktuppgifter på alla budgivare, varför en budgivare inte kan vara anonym. Dock kan budgivaren anlita ett ombud, och då är det ombudets namn och kontaktuppgifter som noteras. Affären är inte klar förrän både köpare och säljare undertecknat överlåtelseavtal och utväxlat detta. Mäklaren är även skyldig att framföra bud efter det att budgivningen avslutats. Muntliga överlåtelseavtal gäller inte, varför det ligger i såväl köpares som säljares intresse att så snart som möjligt underteckna överlåtelseavtal.

Undersökningsplikt

Som köpare av villa/fastighet har du undersökningsplikt, dvs du har att undersöka bostaden för att få en uppfattning om bostadens skick. Beträffande fastigheter gäller reglerna i Jordabalken 4:19.

Utgångspunkten för bedömningen är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare eller att fastigheten skall motsvara den standard som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Om fastigheten inte uppfyller dessa krav föreligger ett fel.

Utgångspunkten för bostadens skick är att den köps i det skick den är på kontraktsdagen – befintligt skick. Fel som borde ha upptäckts vid noggrann undersökning kan inte göras gällande när affären är avslutad. Var därför noga med att undersöka bostaden och ta gärna hjälp av någon sakkunnig för en besiktning. En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning av ett bostadshus. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Finns det anmärkningar på bostaden i protokollet kan det medföra att köparen får en utökad undersökningsplikt. Köparen bör då göra en s.k. fördjupad undersökning.

Vanligtvis omfattar en besiktning inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en lägenhet ingår inte den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Undersökningsplikten omfattar således mer än själva byggnaden.

För mer information, se dokumentet ”Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick” som du får av mäklaren med frågelistan.

Säljarens ansvar för utfästelser

Om säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar säljaren för dessa. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Mäklaren ska uppmärksamma parterna på konsekvenserna av att säljaren gör utfästelser om objektet.

Bostadens storlek samt planritning

Fastighetsmäklaren kontrollmäter inte bostaden. Den köpare som anser att bostadens storlek är av väsentlig betydelse bör genomföra en uppmätning av bostaden.

Reservation för avvikelser i mått, skala och utformning av planritning.

Pantbrevskostnad:

Pantbrev är bankens säkerhet för utlånade pengar i samband med husköp. I de flesta fastigheter finns det redan uttagna pantbrev/inteckningar. Dessa följer fastigheten så banken kan alltså använda dem som säkerhet. Behöver du låna mer än det belopp som det finns pantbrev för så kostar det f.n. 2% på pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n. 375 kr per pantbrev.

Lagfartskostnad:

Stämpelskatt för lagfart eller tomträtt beräknas på köpeskillingen. Om köpeskillingen understiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet (uppdateras 1 januari varje år). Stämpelskatt för lagfart eller tomträtt, fysisk person: 1,5 %. Stämpelskatt för lagfart eller tomträtt, juridiska personer (bolag m. fl.) 4,25 %. Till detta tillkommer en expeditionsavgift på f.n. 825 kr samt bankens avgift för lagfartsansökan.

Boendekostnadskalkyl

Kontakta mäklaren om du önskar en personligt anpassad boendekostnadskalkyl.

Ägarandelar vid fler delägare

Hur ägarandelar fördelas mellan flera delägare kan få skattemässiga konsekvenser i fråga om uppskov med tidigare och kommande vinster från bostadsförsäljningar. Fundera igenom vilka ägarandelar ni önskar och meddela mäklaren inför kontraktsskrivning. För vidare information se www.skatteverket.se eller ring 0771–567 567.

Information om kringtjänster

Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annonspaket som mäklaren publicerar på Hemnet för bostadssäljarens räkning (med undantag för kostnadsfri annons eller underhand). Mäklarföretag kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån t.ex. marknadsförhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på upp till 30% på det annonspaket mäklaren rekommenderar och bostadssäljaren köper.

Marknadsföring

Köparen godkänner att bostaden marknadsförs efter försäljningen med bilder, fakta om bostaden och slutpris.

Läs mer viktig information om att köpa bostad

För mer information hänvisas till faktablad för konsument på www.fmi.se, Fastighetsmäklarinspektionens hemsida.