Viktig information vid köp av bostadsrätt

Mäklaren

Mäklaren ska vara en opartisk mellanman som ser till både säljarens och köparens intresse. Mäklaren ska särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Vanligtvis är det säljaren som anlitar mäklaren för att få hjälp med ett förmedlingsuppdrag. Därmed blir ofta säljaren uppdragsgivaren. Dock kan även köparen anlita mäklaren. Mäklaren har krav på sig att följa god fastighetsmäklarsed, oavsett vem uppdragsgivaren är.

Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller eventuella fel, 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 genom sin allmänna sakkunskap.

Budgivning

Vid försäljning 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 får 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 både 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 köparens som säljarens intresse att så snart som möjligt underteckna överlåtelseavtal.

Köpares undersökningsplikt

Utgångspunkten för bostadens skick är att den köps i det skick den är i på kontraktsdagen, alltså i befintligt skick. Fel som borde upptäckts vid noggrann undersökning kan inte göras gällande när affären är avslutad. Var därför noga med att undersöka bostaden och ta gärna hjälp av sakkunnig person. Även föreningens stadgar och ekonomi bör ingå i en sådan undersökning. Det är också lämpligt att tala med bostadsrättsföreningens kontaktperson för att sätta sig in i föreningens planer, eventuellt kommande renoveringar och avgiftsförändringar. Angiven information om bostadsrättsföreningen i annonser och prospekt baseras på information från källor som exempelvis föreningens kontaktperson, webbplats och årsredovisning. Fastighetsmäklaren ansvarar inte för information som är hämtad från dessa källor, därför bör köparen kontrollera uppgifter som är av särskild betydelse för köparen.

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 som kan följa om 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.

Årsredovisning, stadgar och energideklaration

Dessa dokument finns publicerade på www.reveny.se. Meddela mäklaren om du vill ha ett utskrivet exemplar.

Boendekostnadskalkyl

Kontakta mäklaren om du önskar en personligt anpassad boendekostnadskalkyl.

Äkta/oäkta förening

Beroende bland annat på hur stor del av en bostadsrättsförening som utgörs av hyreslokaler och hyreslägenheter så klassas en bostadsrättsförening som äkta (privatbostadsföretag) eller oäkta (näringsbostadsföretag). Skattereglerna i en oäkta bostadsrättsföring skiljer sig från skattereglerna i en äkta förening, bland annat vad det gäller skatt på vinst samt förekomst av förmånsbeskattning. Mer information och aktuella regler hittar du på www.skatteverket.se.

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 på 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 med bilder, fakta om bostaden och slutpris efter försäljningen.

Mer viktig information om att köpa bostad

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