

VIKTIG INFORMATION

- BOSTADSRÄTT -

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSMÄKLERI

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska ta till vara både säljarens och köparens intressen vid förmedlingen av en bostad. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens (oftast säljarens) ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren.

En fastighetsmäklare ska b.l.a. kontrollera äganderätten och eventuella pantsättningar av bostaden samt upprätta en objektsbeskrivning och erbjuda en skriftlig boendekostnads kalkyl. Mäklaren ska även upprätta köpehandlingar och andra handlingar som behövs för affärens genomförande.

En fastighetsmäklare ska, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver, ge köpare, säljare och spekulanter råd och upplysningar som de kan behöva om bostaden och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Därtill ska mäklaren verka för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare, samt verka för att köparen undersöker bostaden.

Fastighetsmäklaren ska uppmärksamma båda parter på potentiella risker och behov i en affär och verka för att parterna kommer överens. Mäklaren ska även vara behjälplig med att i skrift nedteckna sådana överenskommelser. En mäklare kan inte agera som ombud för endera köparen eller säljaren, eller själv ta ställning, i frågor som uppstår i samband med förmedlingen av en bostad.

I vissa fall arbetar fastighetsmäklaren på ett mer begränsat uppdrag än i normalfallet, ett s.k. skrivuppdrag. Exempelvis kan sådana skrivuppdrag innefatta att upprätta överlåtelseavtal mellan säljare och en köpare som inte mäklaren har anvisat. Mäklarens ansvar är i dessa fall begränsat till de åtgärder som fastighetsmäklaren medverkat till.

En fastighetsmäklare som yrkesmässigt förmedlar fastigheter och lägenheter ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, s.k. fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Alicia Edelman Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

UPPDRAGSAVTALET

Uppdragsgivaren (oftast säljaren) och fastighetsmäklaren ska ingå ett skriftligt uppdragsavtal där samtliga förutsättningar för förmedlingsuppdraget anges samt respektive parts rättigheter och skyldigheter avseende förmedlingen. Uppdragsavtalet ska undertecknas av båda parter.

I uppdragsavtalet ska anges vilken rätt till ersättning som fastighetsmäklaren ska ha. Det mest vanliga är att mäklaren arbetar på provision, men uppdragsgivaren och mäklaren kan komma överens om att ersättningen ska beräknas på annat sätt.

Rätten till provision är beroende av att ett bindande överlåtelseavtal har kommit till stånd med en köpare som mäklaren anvisat under uppdragstiden. Om mäklaren ska ha rätt till ersättning för sina kostnader, även i det fall att en försäljning inte kommer till stånd, måste detta regleras i uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklare begär oftast att få ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt, vilket innebär att mäklaren har rätt till provision även om säljaren själv hittar en köpare eller om bostaden säljs genom en annan mäklare under ensamrättstiden. Ensamrättstiden får inte vara längre än tre månader när uppdragsgivaren är konsument och får förlängas tidigast en månad före ensamrättstidens utgång.

Ensamrätten syftar till att fastighetsmäklaren ska våga lägga ned både tid och resurser för marknadsföring i det enskilda uppdraget.

Om uppdragsavtalet med fastighetsmäklaren har ingåtts på distans har uppdragsgivaren ångerrätt inom 14 dagar från att avtalet undertecknades. Om inte uppdragsgivaren lämnar uttryckliga instruktioner om att uppdraget ska påbörjas under ångerrätten, vidtar normalt mäklaren inga åtgärder innan ångerrättstiden löpt ut. Om sådana instruktioner har lämnats kan mäklaren ha rätt till ersättning för skäliga kostnader om förmedlingsuppdraget påbörjats och ångerrätten sedan utnyttjas.

Ångerrätten gäller inte om bostaden blivit såld, dvs. förmedlingsuppdraget fullgjorts, under ångerrättstiden, om uppdragsgivaren har lämnat samtycke till att uppdraget börjar utföras och att det inte finns någon ångerrätt när uppdraget fullgjorts.

BUDGIVNING M.M.

Bud är som utgångspunkt inte bindande vid en budgivning. Det är först när både köparen och säljaren har undertecknat ett överlåtelseavtal som utväxlat dem emellan som köpet blir bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Det är säljaren som bestämmer formerna för budgivningsprocessen. Fastighetsmäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en budgivning ska gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska även lämna information om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen. Mäklaren är skyldig att redovisa alla bud och meddelanden som inkommit till säljaren, även om budet eller meddelandet inte har lämnats på det sätt som bestämts av säljaren. Mäklaren ska upprätta en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud antecknas ombudets namn.

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre.

Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart.

Fastighetsmäklarna hos Alicia Edelman Fastighetsmäkleri tillämpar normalt s.k. öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Öppen budgivning innebär att mäklaren löpande redovisar inkomna bud till både säljaren och övriga spekulanter, som då får möjlighet att lägga nya bud. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Alicia Edelman Fastighetsmäkleri. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. Den som har skyddade personuppgifter och inte vill förekomma i anbudsförteckningen, kan lämpligen lämna bud via fullmaktstagare. Tänk dock på att fullständiga personuppgifter alltid måste antecknas på ett senare överlåtelseavtal.

Säljaren har alltid s.k. fri prövningsrätt, vilket innebär att det är säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

Mäklarens skyldighet att redovisa bud gäller till dess att ett överlåtelseavtal är undertecknat av både köpare och säljare. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÖVERLÅTELSEAVTALET, KONTRAKTSKRIVNING M.M.

Ett överlåtelseavtal ska enligt formkraven i bostadsrättslagen vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts och vilken köpeskilling som ska erläggas av köparen. För att överlåtelseavtalet ska bli bindande mellan köpare och säljare måste det undertecknas och utväxlas mellan parterna. När dessa formkrav är uppfyllda kan varken köpare eller säljare ensidigt "ångra sig", om inte parterna har avtalat om en rätt att frånträda avtalet under vissa förutsättningar.

Överlåtelsen är beroende av att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte är medlem i bostadsrättsföreningen måste denne ansöka om medlemskap i föreningen. Medlemskapet medför både rättigheter och skyldigheter för bostadsrättsinnehavaren. Överlåtelseavtalet är därför i regel villkorat av beviljat medlemskap.

Om köparen skulle vägras medlemskap i föreningen har köpare i normalfallet rätt att överklaga beslutet till Hyresnämnden. Parterna kan dock avtala om att köparen inte ska ha möjlighet att

överklaga föreningens beslut, eftersom det kan vara av väsentlig betydelse för säljaren att köpare inte drar ut på tiden vilket en sådan prövning skulle kunna medföra.

Parterna kan avtala om att båda parter, eller en av dessa, har rätt att frånträda köpet under vissa förutsättningar. Exempel på vanliga villkor är att köparen ska ha rätt att frånträda köpet om köparen inte beviljas finansiering för att slutföra köpet eller att säljaren ska ha rätt att frånträda köpet om säljaren inte lyckas köpa en ny bostad inom en viss tid. En sista dag ska alltid anges till vilken villkoret ska gälla.

När köpare och säljare är överens om villkoren för köpet ska fastighetsmäklaren upprätta samtliga nödvändiga köpehandlingar och gå igenom dessa med parterna.

Normalt ska köparen erlagga en handpenning om 10 % av köpeskillingen som säkerhet för affärens genomförande. Parterna kan dock komma överens om annan nivå på handpenningens storlek.

Om fastighetsmäklaren ska ta hand om handpenningen, ska ett depositionsavtal skrivas mellan köpare, säljare och mäklaren. Handpenningen ska förvaras på ett särskilt klientmedelskonto, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (t.ex. villkor om medlemskap i föreningen). När villkoren i depositionsavtalet är uppfyllda ska mäklaren omgående betala ut handpenningen till säljaren. Mäklarens ersättning utgår i regel ur handpenningen, innan eventuellt överskjutande del utbetalas till säljaren.

På tillträdesdagen träffas normalt köpare och säljare på mäklarens kontor eller på köparens bank, där slutbetalning ska genomföras. Mäklaren upprättar inför tillträdet en avräkning där det framgår vad som betalats, vad som återstår att betala inkl. eventuell förbetald månadsavgift m.m. Mäklaren ska även överlämna journal över det utförda förmedlingsuppdraget och en anbudsförteckning.

Genom tillträdet är fastighetsmäklarens uppdrag avslutat och mäklarens skyldigheter gentemot både köpare och säljare upphör därmed.

EGENDOM SOM INGÅR I KÖPET AV EN BOSTADSRÄTT

Ibland uppkommer oenighet mellan köpare och säljare efter tillträdet, då säljaren i samband med avflyttning har tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet.

Bostadsrätter är s.k. lös egendom och regleras därför av köplagen. Köplagen saknar närmare bestämmelser om vad som ingår i köp av bostadsrätt. I stället görs i princip samma bedömning som vid försäljning av fast egendom.

Köplagen tillämpas om parterna inte själva har reglerat vad som ska ingå eller inte i köpet av bostadsrätten. En skriftlig överenskommelse av detta slag är att rekommendera, i stället för att det uppstår tveksamhet om viss egendom ska ingå i köpet eller inte.

Om parterna inte har avtalat om vad som ingår i köpet anses fast inredning och annat som bostadsrätten blivit försedd med för stadigvarande bruk ingå i köpet. Begreppet "stadigvarande bruk" innebär att det i regel ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktions-

gemenskap mellan föremålet och lägenheten. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar lägenheten.

Exempel på inredning som normalt ingår i köpet är:

- Garderober och gardrobsinredning
- Duschkabin
- Kylskåp
- Inmonterad mikrovågsugn
- Toalett och badrumsinredning
- Persienner
- Frys
- Stege för sotning
- Inbrottslarm
- Spisfläkt
- Mangel
- Brandlarm
- Badkar
- Fönsterluckor
- Hatthylla
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Kamin
- Torktumlare
- Parabolantenn
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Porttelefon
- Central dammsugare

Om oklarhet uppstår om ett visst föremål ingår i köpet eller inte bör parterna komma överens och reglera i överlåtelseavtalet om föremålet ska ingå. Parterna är dessutom oförhindrade att avtala att sådan inredning som normalt anses ingå i köpet inte ska ingå.

ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten på tillträdesdagen ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen.

Säljaren ansvarar som huvudregel för sådant som avviker från vad som avtalats, hur bostadsrätten marknadsförts och vad köparen haft fog att förvänta sig. Ansvaret kan förändras t.ex. om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten och inte gjort det eller säljaren har undanhållit information om ett väsentligt förhållande rörande bostadsrätten.

Säljaren ansvarar generellt för sådana förändringar som sker i bostadsrättens skick mellan kontrakts- och tillträdesdagen.

Köpare och säljare kan avtala om en annan ansvarsfördelning för bostadsrättens skick än vad som följer enligt lag. En sådan överenskommelse ska tas med i överlåtelseavtalet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparen har normalt sett undersökningsplikt avseende bostadsrättens skick och förhållanden runt omkring bostadsrätten, såsom om bostadsrättsföreningen ska genomföra större

renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. Mäklaren ska uppmana köparen att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren lämnar ofta motsvarande uppmaning till köparen.

Köparens undersökningsplikt möjliggörs i regel genom att en visning av bostadsrätten genomförs. Om köparen före sitt köp har uppmanats att undersöka bostadsrätten eller på eget bevåg har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen.

Det är alltså viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten. Köparen bör gå igenom hela bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt eventuella fuktskador i kök och badrum.

I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, bör köparen gå vidare med sin undersökning. Som privatperson kan det ibland vara svårt att göra undersökningen själv, då kan en besiktningsman eller annan sakkunnig anlitas till hjälp.

Eftersom även förhållandena kring bostadsrättsföreningen m.m. innefattas i undersökningsplikten, bör en kontakt med föreningen ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen såsom källare, vind och tvättstuga.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

BEFINTLIGT SKICK OCH SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Bostadsrätter säljs normalt sett i det skick som bostadsrätten befinner sig i på kontraktsdagen, ofta med angivelse om att bostadsrätten överlåts i s.k. "befintligt skick". Skrivningen utgör en ansvarsfriskrivning från säljarens sida med innebörd att köparen inte i ett senare skede kan åberopa fel i bostadsrätten och kräva ersättning för detta.

Säljaren har inte någon generell upplysningsplikt, motsvarande köparens undersökningsplikt. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan dock köparen ändå ha rätt att göra gällande fel, om säljaren har undanhållit att upplysa köparen om ett sådant väsentlig förhållande rörande bostadsrätten, som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller som misstänks finnas. Köparen kan i regel inte kräva ersättning för sådana fel som denne kände till eller borde ha upptäckt.

REKLAMATION M.M.

Om köparen efter tillträdet upptäcker ett fel i bostadsrätten bör han/hon reklamera detta till säljaren så snart som möjligt. En reklamation måste nämligen lämnas inom skälig tid från att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Om en reklamation framställs för sent kan köparen förlora sin rätt att åberopa felet. En reklamation framställs lämpligen i skrift, för att undvika oklarheter längre fram om vad som har reklamerats.

Möjligheten att åberopa fel i bostadsrätten gentemot säljaren preskriberas två år efter tillträdet, om inte annat om har avtalats eller säljaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Om en kund i sin tur upplever att fastighetsmäklaren har brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen vid förmedlingen av en bostad, bör en reklamation lämnas så snart som möjligt till mäklaren. I reklamationen bör anges på vilket sätt kunden anser att mäklaren har agerat felaktigt och uttryckligt anspråk på ersättning, om än inte angivet till visst belopp, bör framställas. Reklamationen ska ske inom skälig tid från det att kunden insett eller bort inse de omständigheter som reklamationen grundar sig på.

Våra mäklare på Alicia Edelman Fastighetsmäklari kommer anmäla eventuellt anspråk till sitt ansvarsförsäkringsbolag så snart en reklamation har mottagits. Om försäkringsbolaget – helt eller delvis – avvisar anspråket kan kunden begära att ärendet prövas av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN). FRN är en branschnämnd som bl.a. prövar tvister som avser krav på skadestånd eller nedsättning av provision mellan konsumenter och fastighetsmäklaren.

FRN nås via www.frn.se och på postadressen Isafjordsgatan 19, 164 40 Kista. Fastighetsmäklaren kommer att medverka i förfarandet inför nämnden.

Krav mot mäklare preskriberas sedan efter tio år, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är i sin tur en statlig myndighet som utövar tillsyn över registrerade fastighetsmäklare genom att kontrollera att de bl.a. följer god fastighetsmäklarsed. FMI kan inte pröva krav om skadestånd eller nedsättning av provision. Läs mer på www.fmi.se

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla det s.k. verksamhetskravet. Detta krav innebär att verksamheten till minst 60 % ska bestå av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad användning.

Bedömningen sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta.

Om en bostadsrättsförening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

ÄGARANDELAR VID FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

Tänk vidare på att vissa bostadsrättsföreningar inte accepterar delägande i bostadsrätt, om inte delägarna är gifta eller sambor. Läs mer i 2 kap 6 § bostadsrättslagen.

FÖRBERED DIN EGEN FÖRSÄLJNING REDAN NU

Om du som läsare är en bostadsspekulant och innehar en egen bostad som behöver säljas, vill vi avslutningsvis göra följande medskick.

I den här bostadsbeskrivningen har du sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister via Hittahem som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. Vår framgång bygger på ditt förtroende! Jämför oss gärna.