

Fast och lös egendom – Vad ska jag förvänta mig?

I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel fastighetstillbehör

Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus) ledning för gas, el, vatten och avlopp, stängsel, oljetank, flaggstång, buskar och träd, brevlåda, soptunna, sandlåda, grindar.

Byggnadstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel byggnadstillbehör

Garderober (inkl inredningsdetaljer), duschkabin, vitvaror, persienner, stege, larm.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är exempelvis en fristående mikrovågsugn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt – om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Bostadsrätter är lös egendom. Formkraven vid överlåtelse finns i Bostadsrättslagen medan Köplagens regler tillämpas beträffande fel, överlåtelseskick och köparens undersökning. För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen.

Visning - tips och goda råd inför visningen

Fastighetsmäklaren har lång erfarenhet av vad man som säljare bör tänka på inför en visning. Mäklarens uppgift är att objektivt beskriva de möjligheter din bostad har.

Vid visning är det fastighetsmäklarens uppgift att ta hand om spekulanterna, deras frågor och funderingar. Helst bör du inte vara hemma, annars – håll dig i bakgrunden.

Oanmälda spekulanter

Har du tid och möjlighet, visa gärna bostaden men hänvisa till fastighetsmäklaren, som bokar tid för visning, svarar på frågor om pris, lån, tillträde.

Första intrycket är alltid det viktigaste

Se till att gräsmattan är klippt, rabatterna rensade alternativt att det är skottat och sandat. Tänd utebelysningen under den mörka årstiden – det ger ett inbjudande och välkomnande sken.

Hemmets atmosfär

Ett rent och välstädat hem förstärker intrycket av bostadens standard. Tända lampor i fönstren och utanför förhöjer hemtrevnaden och din bostad blir attraktiv.

Husdjur

Tänk på att husdjuren helst inte bör vara hemma vid visningen.

Underhåll

Små skavanker sätter ned värdet på din bostad och ger ett allmänt intryck av eftersatt underhåll. Reparera och justera smärre fel, t.ex. droppande kranar. Dölj aldrig skador med nya tapeter eller färg!

Vind, källare och garderober

Plocka om möjligt undan för att ge ett luftigt och rymligt intryck. Se till att allt är i ordning – det samlade intrycket är det som räknas.

Kök och badrum

Dessa utrymmen ges stor uppmärksamhet, de är dessutom de dyraste att reparera. Det är viktigt att det känns rent och fräscht.

Sovrum

Bäddat, städat, stängda garderober, utvädrat – öppenhet och luftighet i sovrummet gör det tilltalande.

Vad gäller vid budgivning

Budgivning är en del av försäljningsprocessen där flera spekulanter lämnar anbud, men det finns inga lagregler som styr hur budgivningen ska gå till utan förfarandet styrs av säljarens vilja i samråd med mäklaren.

Bud är inte juridiskt bindande för vare sig köpare eller säljare innan ett skriftligt köpekontrakt är undertecknat av båda parter.

Mäklaren är skyldig att ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren.

Säljaren bestämmer form, tid och upplägg och kan avbryta budgivningen eller ändra villkoren så länge inget kontrakt är påskrivet.

Mäklaren ska föra en budförteckning med namn (eller ombud), budbelopp, tidpunkt och eventuella förbehåll. Den ska överlämnas till säljaren och senare till köparen.

Det är viktigt att som spekulant förstå att det högsta budet inte automatiskt vinner om säljaren väljer en annan köpare med bättre villkor.

Säljaren har accepterat mitt bud – Vad händer nu? Köparens undersökningsplikt

Vid köp av fastighet har köparen enligt jordabalken en långtgående undersökningsplikt. Det innebär att köparen själv ansvarar för att noggrant undersöka fastigheten före köpet. Fel som köparen borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning kan i regel inte åberopas i efterhand.

Undersökningsplikten omfattar hela fastigheten – byggnader, mark, installationer och tillhörande utrymmen såsom vind, källare och garage. Det är viktigt att vara uppmärksam på synliga tecken på exempelvis fukt, sprickor, lukt eller andra avvikelser. Om det finns omständigheter som ger anledning till misstanke om fel, skärps undersökningsplikten ytterligare.

Det är mycket vanligt och rekommenderas starkt att köparen anlitar en sakkunnig besiktningsman för att genomföra en överlåtelsebesiktning. Även om säljaren har låtit göra en förhandsbesiktning kvarstår köparens undersökningsplikt.

För bostadsrätter gäller inte jordabalkens regler på samma sätt, men köparen har ändå en skyldighet att undersöka bostaden noggrant. Även här kan fel som borde ha upptäckts inte göras gällande i efterhand.

Sammanfattningsvis är det viktigt att köparen tar sig tid att undersöka bostaden ordentligt och vid behov ställer frågor till säljaren eller mäklaren innan kontrakt skrivs.

Säljarens upplysningsplikt

Även om köparen har en långtgående undersökningsplikt har säljaren en skyldighet att lämna korrekta och relevanta uppgifter om bostaden. Säljaren får inte undanhålla eller lämna felaktig information om sådant som han eller hon känner till och som kan ha betydelse för köparen.

Det gäller exempelvis kända fel och brister, tidigare vattensador, försäkringsärenden, byggnationer utan erforderliga tillstånd eller andra omständigheter som kan påverka bostadens värde eller användning. Om säljaren medvetet undanhåller viktig information kan det påverka bedömningen av ett eventuellt fel i efterhand.

Samtidigt är det viktigt att förstå att säljarens upplysningsplikt inte ersätter köparens undersökningsplikt. Ansvaret är delat – köparen ska undersöka bostaden noggrant och säljaren ska vara öppen och ärlig med det som är känt. Mäklaren har dessutom en skyldighet att vidarebefordra uppgifter mellan parterna och verka för att båda får den information som behövs för en trygg och transparent affär. Detta gör vi genom att bistå med en frågelista och berätta det vi vet om fastigheten vid en visning.

Vad gäller vid kontraktsskrivning

När säljare och köpare har kommit överens om pris och villkor går affären vidare till kontraktsskrivning.

Köpekontraktet måste vara skriftligt för att fastighetsaffären ska vara juridiskt bindande enligt jordabalken (för fastigheter) och bostadsrättslagen (för bostadsrätter).

Kontraktet blir bindande först när både säljaren och köparen har undertecknat det. Före detta kan båda parter ändra sig utan rättsliga konsekvenser.

I kontraktet anges bland annat: pris, objektets beteckning/adress, villkor och eventuella klausuler som *låneklausul*, *besiktningssklausul* eller *försäljningssklausul*.

Handpenning betalas enligt köpekontraktets villkor, vanligen 10 % av köpeskillingen, och resterande summa betalas vid tillträdet.

Det är vanligt att villkor avtalas i kontraktet såsom att köpet är villkorat av att köparen får lån eller säljer sin nuvarande bostad inom viss tid

Städning - så lämnar du bostaden i välstädat skick

En avflyttningsstädning är en totalrengöring av en bostad och mycket omfattande – väl rengjord är bostaden när alla fläckar, smuts och damm är avlägsnade. Köpare och säljare bör tillsammans komma överens om en plan för ut- och inflyttning. Lämpligast är att utflyttning och städning sker innan köparen flyttar in.

Kraven på avflyttningsstädning är mycket höga. Städningen är en del i överlåtelsen och har inte annat avtalats ska bostaden vara väl städad och rengjord vid köparens tillträde.

Vardagsrum

Samtliga målade ytor inkl. utrymmen mellan element och väggar rengörs. Fönster tvättas in och utvändigt, fönsterbågar, snickerier och persienner torkas av. Garderober, garderobsinredning och yta ovanpå garderob rengörs. Golv, golvlister och trösklar avtorkas. Krokare efter tavlor samt dekalor och liknande borttages.

Kök

Samma moment utförs som betr. bostadsrum ovan. Taket tvättas (om det är målat). Spisen rengörs ut- och invändigt och golv- och väggytor bakom spisen rengörs på alla sidor. Armaturer nedmonteras och diskas. Köksfläkt samt ventiler rengörs in- och utvändigt. Kyl, sval och frys avfrostas och rengörs in- och utvändigt på alla sidor samt luftas. Överskåp samt utrymmen bakom kyl och frys rengörs väl.

Badrum, grovkök

Badrumsskåp rengörs och speglar tvättas. Toalettstol, tvättställ samt badkar/duschkabin rengörs noggrant på in- och utsidor. Golvbrunnar rensas. Väggar och golv rengörs. Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp rengörs och avtorkas och filtren rensas. Golvbrunnar och ventiler rengörs. Förvaringsutrymmen rengörs.

Övrigt

Övriga utrymmen rengörs noggrant på motsvarande sätt. Tomt och trädgård ska lämnas i vårdat skick och städas så att endast sådant som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Skrot och byggavfall tas bort och kompost töms.

Vad gäller vid tillträde

Tillträdet är den slutliga dagen då bostaden officiellt byter ägare och köparen får tillgång till objektet.

Datomet för tillträdet bestäms i kontraktet i förväg och kan ändras i samråd mellan parterna om båda är överens.

På tillträdesdagen sker en ekonomisk slutuppgörelse (likvidavräkning) mellan köpare och säljare där banken överför pengarna och eventuella lån löses.

För en fastighet undertecknas ett köpebrev, som behövs för att söka lagfart (ny ägare i fastighetsregistret).

Nycklarna överlämnas och bostaden blir köparens ansvar – alla rättigheter och skyldigheter övergår till köparen vid tillträdet.

Mäklaren lämnar över budförteckning och journal till parterna, och banken brukar sköta överföringarna.

Säljaren ansvarar för att bostaden är i samma skick som vid kontraktsskrivning fram till tillträdesdagen, inklusive hantering av skador som kan uppstå.

Viktigt att tänka på för köpare och säljares vid sin kanske livs största affär?

Nedan förklarar vi några saker som inte alltid är så enkla eller som glöms bort;

Vad är ett dolt fel?

Ett dolt fel är ett fel som fanns vid köpet, inte gick att upptäcka trots noggrann undersökning och inte heller var förväntat med hänsyn till bostadens ålder, skick och pris.

Säljaren ansvarar för dolda fel i upp till 10 år vid fastighetsförsäljning.

För bostadsrätt gäller köplagens regler (kortare ansvarstid på två år och annan bedömning).

Vad är en friskrivning?

En friskrivning begränsar säljarens ansvar.

Den måste vara tydligt formulerad i kontraktet.

Påverkar köparens riskbedömning.

Boendekostnadskalkyl?

Angivna driftkostnader bygger på säljarens uppgifter.

Förbrukning är individuell och köparen bör göra en egen kalkyl.

Hur gör jag kring areauppgifter?

Areauppgifter kan vara hämtade från taxering, förening eller säljare.

Om du som köpare anser arean vara av stor betydelse bör du mäta upp bostaden.

Penningtvättslagstiftning?

Fastighetsmäklare omfattas av penningtvättslagen och är skyldiga att genomföra kundkännedom i varje affär. Det innebär att vi behöver kontrollera identitet, finansiering och i vissa fall ställa kompletterande frågor om affärens bakgrund.

Som en del av detta får både köpare och säljare fylla i en så kallad **PEP-blankett** (Politically Exposed Person). En PEP är en person som har eller har haft en framträdande offentlig funktion, eller är nära familjemedlem eller medarbetare till en sådan person. Lagstiftningen kräver att vi särskilt uppmärksammar dessa situationer för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Uppgifterna behandlas konfidentiellt och är en del av vårt lagstadgade ansvar.

Kontrollerna innebär inte att någon misstänks för felaktigheter, utan är en rutin som gäller alla fastighetsaffärer.

Att köpa bostadsrätt – viktigt att tänka på

När du köper en bostadsrätt köper du rätten att nyttja bostaden och blir samtidigt medlem i bostadsrättsföreningen. Det är därför viktigt att ta del av föreningens stadgar, årsredovisning och ekonomiska plan. Granska föreningens lån, avgiftsnivå, planerade renoveringar och framtida underhåll, eftersom detta kan påverka din månadsavgift och boendekostnad. Köpet förutsätter dessutom att du beviljas medlemskap i föreningen.

Försäkring

Fastighet: Köparen bör teckna villaförsäkring (fullvärde) från och med tillträdesdagen.

Bostadsrätt: Köparen behöver hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnader i samband med köp

Fastighet - Lagfart- och pantbrevs kostnad, köparen betalar lagfartskostnad, 1,5% på köpeskilling samt 825 kr i exp.avg.

Nya pantbrev innebär en kostnad på 2% av pantbeloppets storlek + 375 kr/inteckning.

Bostadsrätt – Överlåtelseavgiften tas ut av bostadsrättsföreningen i samband med att ägandet byts. Avgiften ska täcka föreningens administrativa arbete med att registrera den nya medlemmen. Får enligt lag uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

Om du tar bolån och banken kräver bostadsrätten som säkerhet registreras en pantsättning hos föreningen. För detta får föreningen ta ut en pantsättningsavgift vilket får uppgå till högst 1 % av prisbasbeloppet per pantsättning.