

Information till dig som köper och säljer fastighet, tomt eller bostadsrätt

Fast eller lös egendom

Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med huset. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

Lagen säger

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektsbeskrivning.

Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

Fastighetstillbehör

Till fastighetstillbehör räknas föremål som tillförts fastigheten med avsikten att de skall bli permanenta. Fastighetstillbehör följer med fastigheten vid försäljning.

Några exempel på fastighetstillbehör: grindar, stängsel och brevlåda; byggnader även friggebod, lekstuga, växthus mm. Även träd och annan växtlighet räknas som fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som tillförts byggnader för stadigvarande bruk. Dessa är ofta fast monterade och ska vara till nytta för en typisk användare. Byggnadstillbehör kan tas med av säljaren om så avtalats mellan parterna. Exempel på byggnadstillbehör är: kylskåp och frys, markiser, rullgardiner mm.

Bostadsrätt

Bostadsrätten är lös egendom och omfattas av köplagen samt bostadsrättslagen.

Byggnadstillbehör i en bostadsrätt är sådant som tillförts bostaden för stadigvarande bruk, exempelvis garderober, vitvaror och badrumsinredning. Är det inte reglerat finns även Jordabalkens 2 kap, §2.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut)

För mer info; Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, Hemsida: www.fmi.se

Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp och bostadsrätt

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten - den så kallade undersökningsplikten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Det innebär att köparen har undersökningsplikt även till de delar som inte omfattas av en normal besiktning, dvs radon, va/avlopp, skorsten och elinstallationer.

Det kan finnas ytterligare skäl att utnyttja sin undersökningsplikt som köpare. Finns det byggplaner i området, är tomtgränsen tydlig, stämmer arean enligt bostadsrättsföreningens eller lantmäteriets information.

Har säljaren upplysningsplikt?

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att han lämnar upplysningar. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

Reklamation, preskription

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

Påföljder

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

Mäklarens ansvar

Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektsbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Friskrivningsklausuler

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning, egenskapsfriskrivning, till exempel angående fastighetens dräneringsbehov och gäller därför bara just den egenskap som berörs. En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att "köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten", innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.

Reklamation, preskription avseende bostadsrätt

Bostadsrätten följer köplagen, men även vid köp av bostadsrätt finns krav på undersökningsplikt. Bostadsrättsföreningen har ansvar för yttre underhåll, värme, ingående vatten och ingående el och ventilation. Vi vill dock uppmana att titta på föreningens stadgar då detta kan skilja mellan bostadsrättsföreningar vilket kan ge en utökad undersökningsplikt.

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas två år efter tillträdet.

Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för ditt intresse. Här redogörs för **hur** säljaren avser att genomföra försäljningen av denna bostad och vad en köpare ska tänka på.

Fastighetsmäklaren

För varje försäljning finns en ansvarig mäklare. Det är den mäklare som har ansvaret för att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt.

Många av de uppgifter som anges i objektsbeskrivningen kommer från säljaren. Mäklaren har rätt att lita på dem om det inte finns omständigheter som ger anledning att ifrågasätta dem. Om det handlar om en bostadsrätt kontrolleras normalt flertalet uppgifter genom att mäklaren kontakter bostadsrättsföreningens styrelse eller förvaltare.

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara "startklar" med lånelöfte, - värderat ditt nuvarande boende och boendekostnads kalkyl.

Energideklaration

Energideklaration är säljarens ansvar för fastighet och bostadsrättsföreningens ansvar vid bostadsrätt.

När en byggnad säljs ska det finnas en energideklaration. Det är ett lagkrav (Lag 2006:985 energideklaration för byggnader.) Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad säljs, till exempel en lägenhet i en bostadsrättsförening eller en ägarlägenhet. Kravet gäller oavsett om det är en bostad eller lokal som säljs.

Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energiprestandan mäts i antal kilowattimmar per kvadratmeter och år. Energideklarationen ska ge köparen av en bostad eller lokal en möjlighet att snabbt och enkelt få en bild av hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. I energideklarationen presenteras också om radonmätning och en ventilationskontroll utförs. (För flerbostadshus och lokaler är ventilationskontrollen obligatorisk.)

Energideklarationen ska vara gjord innan en byggnad säljs och den ska visas för spekulanter. Vid försäljningen ska energideklarationen överlämnas till den nya ägaren. Kostnaden för att hålla en byggnad uppvärmd beror på byggnadens energiegenskaper. Om det finns kostnadseffektiva åtgärder som kan göras för att sänka byggnadens energianvändning ska förslag till sådana åtgärder finnas i energideklarationen.

Vissa byggnader är undantagna från kravet på energideklaration. Fritidshus och byggnader som är mindre än 50 kvadratmeter är till exempel undantagna.

Vid försäljning av en byggnad ska det finnas en energideklARATION som är yngre än 10 år. Fastighetsmäklaren är skyldig att upplysa säljaren om detta. Fastighetsmäklaren ska även upplysa köparen om att en energideklARATION ska finnas och, om så inte är fallet, köparens möjlighet att upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

När en byggnad eller lokal annonseras, på internet och i tidningar, skall det i annonseringen finnas med uppgift om byggnadens energiprestanda (kilowattimmar per kvadratmeter och år). Det är säljarens som ansvar för att det finns en energideklARATION. Men det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklARATION upprättas. Det betyder att när en lägenhet i en bostadsrättsförening säljs är det föreningen som ansvarar för att det finns en energideklARATION. En energideklARATION gäller i tio år efter det att den har upprättats.

Planlösning/Area

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/byggnämnden att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

Areauppgifter kan variera beroende på olika källor. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för hen, kontrollera bostadens area före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

Planritningar baseras på ritningsunderlag och skisser och i de fall det finns alternativa förslag så är det endast att betrakta som idéskisser, som inte har förankrats med tillstånd och huruvida en sådan förändring verkligen är genomförbar. Det åvilar i dessa fall en köpare att undersöka detta vidare innan man fullgör ett köp i det fall det utgör en så stor betydelse inför köpet.

Vad innebär en nyttjanderätt, servitut m.m

En nyttjanderätt ger rätt för en person att använda någon annans fastighet under en viss tid. Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling går att skriva in i Fastighetsregistret på den belastade fastigheten. Nyttjande kan upplåtas antingen genom muntliga eller skriftliga avtal. En inskriven nyttjanderätt gäller i regel även efter ägarbyte. En muntlig nyttjanderätt riskerar däremot att förfalla vid ägarbyte.

Servitut

Servitut ger rätt för en "härskande fastighet" (förmånsfastighet) att nyttja en "tjänande fastighet" (belastad fastighet) på ett visst sätt, till exempel rätt att dra fram en ledning på någon annans fastighet. Det finns två typer av servitut nämligen avtalsservitut som bildas genom privata avtal och officialservitut som bildas av myndighet, i regel Lantmäteriet.

Avtalsservitut

Avtalsservitut är en fastighetsanknuten rättighet som bildas genom att ett avtal skrivs mellan två fastighetsägare. Servitutet kan t.ex. ge rätt för en fastighet att lägga ner ett bredband på en annan fastighet. För att detta ska bli giltigt mot andra än berörda fastigheter skrivs avtalet vanligtvis in i Fastighetsregistrets Inskrivningsdel (som är utan kartredovisning). En förutsättning för att bilda ett avtalsservitut är att parterna är överens. Avtalsservitut är oftast inte tidsbegränsade.

Officialservitut

Officialservitut är också en rättighet som gäller mellan fastigheter men som bildas av myndighet, i regel Lantmäteriet. Dessa servitut bildas vanligtvis med överenskommelse som grund men kan också efter prövning i vissa fall inrättas trots att alla inte är överens. Det krävs bl.a. att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Officialservitut redovisas i Fastighetsregistret, i både karta och register. Officialservitut är inte tidsbegränsade.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en officialrättighet. Ledningsrätten är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätten tillkommer genom en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrätten grundar sig ofta på frivilliga överenskommelser mellan ledningshavaren och fastighetsägaren men kan även efter prövning i vissa fall upplåtas trots att alla inte är överens. Ledningsrätten gäller tills den ändras eller upphävs av myndighet. Ledningsrätt kan bildas i en enda process för hela ledningssträckan. Ledningsförrättningen förutsätter inga markavtal utan markåtkomsten kan ske inom ramen för lantmäteriförrättningen. När ledningsrätt upplåts till förmån för en juridisk person, t.ex. ett bredbandsbolag eller en ekonomisk förening kan ledningsrätten överlåtas till en annan juridisk person. När ledningsrätten istället gäller till förmån för en fastighet kan ledningsrätten inte överlåtas separat utan följer ägarskapet till aktuell fastighet. Ledningsrätten redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning och är ännu ett sätt att ordna rätt till utrymme i mark för ledningar. Den rätt till utrymmet för anläggningen som skapas är en officialrättighet. Anläggningen kan omfatta ledningar och utrymmen för ett gemensamt ägt bredband. Ägandet knyts till de delägande fastigheterna och inte till fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningen gäller oberoende av förändringar i fastighetsägandet. Fastighetsägarna samverkar och har regler för att bygga och sköta anläggningen, vilket främjar grannsämjan eftersom alla vet vad som gäller. Utrymmet för gemensamhetsanläggningen redovisas i Fastighetsregistrets karta och register. Det finns två sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning, nämligen:

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning, vilket är den förvaltningsform som gäller om inte en samfällighetsförening bildats. Förvaltningsformen fungerar främst vid enklare anläggningar med ett fåtal delägare.

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning, vilket innebär att en samfällighetsförening bildas genom att stadgar antas och en styrelse utses vid en konstituerande föreningsstämma. Lagen om förvaltning av samfälligheter är så utformad att förvaltningen ska kunna fungera smidigt trots att alla inte alltid är överens. Något som underlättar för dem som arbetar aktivt i föreningen. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna utgörs av ägarna till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen registreras hos Lantmäteriet som för ett särskilt register över alla samfällighetsföreningar.

Jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter Vid en jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter har avtalsrättigheterna en svagare ställning. En avtalsrättighet kan helt upphöra att gälla om belastad fastighet säljs på exekutiv auktion. Den kan också upphöra om den mark där ledningen ligger överförs till en annan fastighet i en så kallad fastighetsreglering. Officialrättigheter består även om fastigheten säljs exekutivt eller om marken överförs till en annan fastighet.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedlings kontor.

Varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna. Efter köpekontrakt är skrivit är det bindande men kan återgå under vissa förhållande genom s.k svärvillkor, exempel kan vara besiktningsklausul eller ansökan om medlemskap. Mäklaren kommer även uppnå kundkännedom genom Penningtvättslagen.

Handpenning

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (tex besiktningsklausul).

Tillträde

Är preliminärt satt till: Enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar, budgivningslista mm.

Avflyttningsstädning

I de flesta överlåtelseavtal för villor och bostadsrätter finns en särskild bestämmelse för städningen. Det normala är att säljarna gör snyggt och rent och städar efter sig, men man kan naturligtvis också komma överens om att säljaren inte behöver städa.

Man ska observera att för avflyttningsstädning ställs mycket höga krav, och det är något som inte klaras av på en kväll, utan ofta får beräknas ta många timmar, kanske ett par dagar i anspråk för en normal villa.

Många av de problem som uppkommer i samband med städning beror på att säljare och köpare inte har samma bedömningsnormer. Anser köparen att städningen inte är riktigt utförd, kan köparen naturligtvis städa ytterligare själv i samband med inflyttningen. Räkna då inte med någon ersättning från säljaren i ett senare skede, utan notera att man genom att städa också tar bort bevisen på att städningen var dålig. Som köpare ska man aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. I stället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller anlitan av ett städföretag kan rätta till situationen. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köparen, återstår för köparen endast att anlita en städfirma, vars uppdrag är att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete. Det är nästan omöjligt att ange hur städning och rengöring ska gå till i varje enskilt fall. Detta beror på att olika material kan ha valts för samma sak i olika bostäder. Emaljerade ytor som spisar och badkar ska skrubbas med rengöringsmedel. Det är viktigt att man inte använder starkare medel än inredningen tål och att man inte använder mekaniska och nötande hjälpmedel såsom stålull på material där detta kan ge bestående skador.

Tänk även på att 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.