

Juridisk information till dig som köper eller säljer en bostadsrätt

Bostadsrättslagen reglerar ansvaret gentemot bostadsrättsföreningen. Den tillträdande medlemmen svarar gentemot bostadsrättsföreningen för förpliktelser som ligger tidsmässigt efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten sålts och köparen godkännts som medlem i bostadsrättsföreningen.

Köplagen

Mellan köpare och säljare av en bostadsrätt gäller köplagen (1990:931) och dess regler.

Köplagens 20 § stadgar att köparen inte får åberopa fel han måste antas ha känt till vid köpet. Har köparen före köpet undersökt lägenheten eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får han inte heller såsom fel åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Om undersökningsplikten inte uppfylls kan det försvåra möjligheterna att få ersättning för fel och brister. Det är därför viktigt att köparen genomför en besiktning av lägenheten före köpet.

Detta betyder att köparen av en bostadsrätt har en s.k. undersökningsplikt. Plikten innebär att man som köpare inte i efterhand kan göra gällande fel och brister som man *borde* ha upptäckt vid en *noggrann* undersökning av lägenheten.

Det material fastighetsmäklaren och säljaren tillsammans tar fram för att understödja möjligheten för köparen att utföra sin undersökningsplikt, eller uttryckt på så sätt att som säljare uppfylla sin upplysningsskyldighet är att ta fram väsentligt material såsom:

- Frågelista
- Objektsbeskrivning
- Driftskostnadsblankett
- Årsredovisning
- Stadgar

En grundregel är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. En säljare som exempelvis däremot har vetskap om en nära förestående avgiftshöjning i bostadsrättsföreningen kan hållas ansvarig om köparen inte informerats om detta. Även specifika utfästelser kan säljaren bli bunden till. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden anses inte som utfästelser. Ansvarstiden för fel i en såld bostadsrätt upphör normalt efter två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten. Säljaren har att tjäna på att tydligt informera om allt han känner till rörande förhållande i och runt hans bostadsrätt som kan antas vara av väsentlig betydelse för blivande köpare.

Fastighetsmäklarens roll

Enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bl.a., i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostadsrätten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostadsrätten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka bostadsrätten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Budgivning

Reglerna för budgivning i samband med bostadsköp varierar eftersom det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer regelverket. Fastighetsmäklarens roll är att informera på vilket sätt säljaren ämnar genomföra en ev. budgivning. Säljaren har möjlighet att när som helst under själva budgivningen ändra formerna eller helt enkelt avbryta eller avsluta budgivningen. Den vanligaste formen är öppen budgivning, där ingående parter enkelt kan följa budgivningen. Varken säljare eller budgivare är bunden till ett bud innan alla formkrav är infriade. Såsom säljare behöver du heller inte sälja till den budgivare som lagt det högsta budet

även om det naturligtvis är det vanligaste. Efter avslutad budgivning har fastighetsmäklaren för blivande köpare och säljare en skyldighet att redovisa en budförteckning

Lagstadgade formkrav

Det finns lagstadgade krav på vad avtalet måste innehålla. Köpeavtalet vid köp av bostadsrätt s.k överlåtelseavtal måste vara skriftligt och undertecknat av såväl säljaren som köparen. Om säljaren är gift eller sambo och bostadsrätten utgör deras stadigvarande bostad så måste även maken eller sambon godkänna försäljningen för att den skall vara gällande. Överlåtelseavtalet måste vara daterat och det skall tydligt framgå vilken lägenhet det gäller samt den överenskomna köpeskillingen. Om något av ovanstående formkrav inte uppfylls så är köpeavtalet ogiltigt. Det krävs i så fall att någon av parterna väcker talan hos domstol om köpeavtalets ogiltighet.

Det är ett krav att köparen blir medlem i den bostadsrättsförening som äger fastigheten. Medlemskapet måste köparen ansöka om omedelbart efter köpet. Om bostadsrättsföreningen inte godkänner ansökan om medlemskap blir köpet av bostadsrätten ogiltigt.

Källor:

Mäklarsamfundet

Fastighetsmäklarinspektionen

Redovisning av sidotjänster

Redovisning av sidotjänster Enligt fastighetsmäklarlagen har svenska fastighetsmäklare rätt att tillhandahålla sidotjänster. Sidotjänsterna får dock ej vara av sådan karaktär att förtroendet kan rubbas och eventuell ersättning får endast vara obetydliga summor. Fastighetsmäklarlagen kräver också att fastighetsmäklaren informerar sina potentiella kunder om eventuella sidotjänster innan avtal ingås:

Vid annonsering på Hemnet erhåller mäklarfirman 2,5 RUM OCH KÖK ersättning per annonserad bostad enligt följande tabell:

UTGÅNGSPRIS PRIS INKLUSIVE MOMS	ERSÄTTNING
0 – 500 000 kr	300 kr
500 001 – 1 000 000 kr	400 kr
1 000 001 – 2 000 000 kr	500 kr
2 000 001 – 5 000 000 kr	600 kr
5 000 001 – 9 000 000 kr	700 kr
9 000 001 - >	800 kr



2,5 RUM OCH KÖK

018-30 30 29 – hej@tvaochenhalva.se

Edsbrogatan 1, 752 28 Uppsala

www.tvaochenhalva.se