

## KÖP AV FASTIGHET/BOSTADSRÄTT - GESON MÄKLARES KÖPINFORMATION

### KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Lagen förutsätter att köparen gör en noggrann och ingående undersökning av egendomen. Detta är särskilt viktigt när det gäller fast egendom (fastigheter och tomträtter). Enligt lag skall köparen utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet". Lagens utgångspunkt är att fastigheten övertas i befintligt skick, så som den faktiskt är. Det betyder att du som köpare allvarligt bör anstränga dig för att så långt som möjligt ta reda på fastighetens fysiska beskaffenhet. Normalt ingår dock inte att du som köpare måste göra ingrepp eller åverkan i byggnaden, observera att sådant inte heller får ske utan säljarens medgivande. Som köpare har du inte rätt att efter köpet (när köpekontraktet skrivits under av båda parter) göra säljaren ansvarig för sådana fel eller brister som kunde ha upptäckts eller misstänkts vid den undersökning som gjordes eller som skulle ha gjorts. Köparens undersökningsplikt innefattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är möjligt att se på. För att undersöka mörka utrymmen ska du alltså använda ficklampa. Att lyfta på mattor och gardiner för att titta på ytskiktet på golv och väggar ingår i undersökningsplikten. Utrymmen i grund, källare och på vind och som inte är bostadsutrymmen ska också inspekteras. Även fasaden och yttertaget omfattas av köparens undersökningsplikt. Naturligtvis ingår i undersökningsplikten att inspektera eventuella övriga byggnader på fastigheten liksom samtliga andra anläggningar, t.ex. brunnar för vatten och avlopp. De fel och brister som kunde/ borde ha upptäckts av dig som köpare kan säljaren inte göras ansvarig för. Det är även viktigt att undersöka alla upptäckter som kan tyda på fel eller brister. Det finns inte något egentligt krav på att undersökningen ska utföras av en fackman. Kravet är istället att du själv skall bedöma fastighetens skick. Köparens undersökningsplikt omfattar alltså hela fastigheten, ex. installationer för el, vatten, avlopp, sanitet, värme, mark, byggnader, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Många gånger är det bra att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar, men detta är inget krav. Observera att mäklaren inte har till uppgift att undersöka fastigheten utan endast förmedla denna på ett opartiskt vis enligt fastighetsmäklarlagen. I de fall då säljaren presenterar ett besiktningsslutande är det viktigt att du som köpare är införstådd med att din undersökningsplikt kvarstår. Om du tänker göra ny-, till-, eller ombyggnader är det viktigt att du tar reda på vad som gäller enligt planbestämmelserna. Dessa uppgifter får du från kommunen.

### ANGÄENDE S.K. DOLDA FEL

Sådana fel och brister som köparen inte kände till och inte heller borde ha misstänkts vid köpets ingående undersökning anses som dolda fel. Felet borde inte ens ha anats vid undersökningen. För att en säljare skall ha ett ansvar för ett dolt fel krävs dessutom att felet innebär att fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det betyder att frågan om byggnadens ålder och användningsätt ofta får avgörande betydelse vid bedömningen om det dolda felet också är ett fel, som säljaren har ansvar för. Som köpare får man alltså göra en bedömning gällande den tekniska och ekonomiska livslängden hos byggnadens olika delar och installationer. Säljarens ansvar för dolda fel omfattar inte den standardförbättring som kan bli följden av att du måste reparera eller göra ett utbyte. Det är ju inte meningen att du skall få en bättre fastighet än vad du räknat med vid köpet. I praktiken kan man säga att den typ av dolda fel som säljaren slutligen har ansvar för i första hand är brister i byggnadens konstruktion eller utförande (t.ex. byggfusk).

### BUDGIVNING

Det är säljaren som bestämmer vem som skall bli köpare. Det är inte alltid den med högsta budet som får köpa. Det kan vara andra faktorer som avgör. T.ex. lånelöfte, villkor om besiktning, tiden för tillträde, personkemi m.m. På GESON MÄKLARE används öppen budgivning om ej annat framgår. Läs gärna fastighetsmäklarnämndens faktablad om "Budgivning". Kan beställas från oss eller hämtas på [www.gesonmaklare.se](http://www.gesonmaklare.se). Vi erbjuder oss att göra en skriftlig beräkning av boendekostnaderna åt dig som behöver den hjälpen. Fastighetsmäklaren upprättat förteckning över bud som lämnas. Förteckningen innehåller budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när budet lämnades samt ev. villkor för budet. Dokumentationen överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört. Sluts ett överlåtelseavtal, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförs.

*GESON MÄKLARE är ett familjeföretag med lång erfarenhet av fastighetsaffärer i Roslagen, Uppland & Stockholm. Förmedling av attraktiva villor, gårdar, fritidsbus, bostadsrätter, jord- & skogsfastigheter samt tomter. Inga geografiska gränser. Vi vill att uppdragsgivare och spekulanter skall känna sig trygga och väl omhändertagna genom hela affären. Alla objekt är unika. Vi utformar varje uppdrag efter kundens behov & önskemål. Tonvikten ligger på personligt engagemang samt vårt speciella färgprospekt. Kontakta oss för en professionell mäklartjänst när ni skall byta bostad. Ring oss för en kostnadsfri muntlig värdering om ni funderar på att sälja. Hjärtligt välkommen till oss.*

Parterna lämnar sitt medgivande till att person- och objektuppgifter (inkl bilder) får registreras i mäklarforetagets datasystem i den utsträckning som krävs för det aktuella köpet, men även för statistisk bearbetning och möjligheter till kunderbjudanden i annan databas samt i marknadsförings syfte. Ytterligare information om behandling av personuppgifter enligt PuL personuppgiftslagen (1998:204) lämnas av handläggande fastighetsmäklare.

### RÄTTSREGLER OM KÖPEAVTAL

För att ett köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt ska bli giltigt krävs att vissa formkrav är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att ett köp blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Innan detta skett föreligger ingen som helst rättslig bundenhet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller anbud att köpa gäller alltså inte - endast ett köpekontrakt som undertecknats av samtliga parter skapar ett giltigt avtal. När ett giltigt, formriktigt köp kommit till stånd, är detta bindande för båda parter. Man kan inte ensidigt ångra ett avtal. Det bör poängteras att det är säljaren själv som slutligen helt och hållet bestämmer om han/hon skall sälja, vilka villkor som skall gälla och till vem han/hon skall sälja. För fastigheter och tomträtter gäller att bestämmelser som innehåller villkor för köpet och som därmed håller detta "flytande" måste finnas med i köpekontraktet för att de skall gälla. En vanlig situation är att köparen vill sätta som villkor för köpet att han/hon beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som är vanligt förekommande är att köparen får överta vissa lån, att denne får sin gamla bostad såld eller att denne låter en fackman besiktiga fastigheten etc. Säljaren kan ha villkor om att köpa annan bostad att flytta till. Alla dessa villkor skall vara inskrivna i köpekontraktet för att gälla. Ofta brukar en sista dag anges då villkoret automatiskt upphör att gälla. Orsaken till detta är att motparten inom rimlig tid ska veta om köpet är gällande eller inte. Frågan om "flytande" villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. Mäklaren kan rekommendera en köpare att begära ett sådant förbehåll om köparen är beroende av att lån skall beviljas eller ev. övertas. En säljare som kan välja mellan en köpare som kräver t.ex. låneförbehåll och en annan köpare som inte har det kravet väljer förmodligen den andre köparen om avtalet i övrigt är detsamma.

### REGISTRERING/FÖRSÄKRING AV MÄKLARE

Mäklarlagen säger att endast en registrerad fastighetsmäklare yrkesmässigt får förmedla försäljning av fastigheter m.m. Registrering sker hos Fastighetsmäklarnämnden (statlig myndighet). Ett krav för att få vara fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen är att man har en ansvarsförsäkring. Försäkringen skall täcka eventuella skador, som en fastighetsmäklare kan försäkra sina kunder genom försämlelse huruvida handläggningen av affären sker. Även fastighetsmäklarassistenter kan vara försäkrade.

### ÖVRIGT

PM (t.ex. prospekt, objekt- och internetbeskrivningar) är alltid upprättat i enlighet med ägarens och berörda myndigheters uppgifter samt annan tillgänglig information. Uppgifterna i PM har lämnats för att underlätta köparens egen undersökningsplikt. Det åligger köparen att besiktiga egendomen och förvissa sig om t.ex. dess skick, arealer, gränser, boytor och tillbehör. Den som tänker köpa fastigheten måste oivkorkligen själv inhämta uppgifter om fastigheten, som denne kan grunda sitt köpbeslut på. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i PM ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller GESON MÄKLARE icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. En köpare kan därför normalt inte heller grunda skadeståndsanspråk mot mäklaren om uppgifterna i PM avviker från verkliga förhållanden. Ägaren och/eller GESON MÄKLARE förbehåller sig rätten att ändra PM, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.