



## En trygg bostadsaffär

### KÖPEAVTALET ÄR BINDANDE

För att köpet ska vara giltigt måste vissa formkrav i lagen följas. Köpet ska ske genom en skriftlig handling där både bostaden och priset anges. Sedan måste köpehandlingen skrivas under av både säljare och köpare.

En köpehandling där alla formkrav är uppfylla är ett bindande köpeavtal för båda parter som man inte utan vidare kan ångra. En köpehandling där alla formkrav inte är uppfylla är ogiltig. Då återgår köpet om någon av parterna kräver det. Säljaren lämnar då tillbaka pengarna och köparen lämnar tillbaka bostaden.

### BUD ÄR INTE BINDANDE

Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet. Inte ens om budet är skriftligt. Den som ska sälja bostaden är inte heller bunden av några bud utan har full frihet att välja sin köpare.

### FAST OCH LÖS EGENDOM

Alla tillgångar är antingen fast eller lös egendom. Lagen definierar vad som är fast egendom och resten anses vara lös egendom. Den fasta egendomen består av själva marken och, i normalfallet, byggnader på denna mark. Även andra saker tillhör kan ingå i den fasta egendomen. För att byggnader och andra tillhör ska räknas in i den fasta egendomen krävs att de ägs av den person eller de personer som också äger marken.

Man brukar tala om allmänna fastighetstillhör (t ex byggnader, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank, buskar och träd osv.) samt byggnadstillhör (t ex badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin,

torkskåp, torktumlare, spis, kylskåp, frysskåp, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlarm, fönstergaller och porttelefon osv.). Säljare och köpare kan alltid gemensamt bestämma vad som ska ingå - eller inte ingå - i ett fastighetsköp.

### ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

I samband med ett köp av en fastighet eller en bostadsrätt kan det ibland uppstå diskussioner mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta eventuella skador eller andra fel som upptäcks i bostaden efter köpet. Om man inte kan komma överens om det så ger lagen vägledning. För fastigheter finns lagreglerna i Jordabalken medan reglerna för bostadsrätter finns i Köplagen. Regelverken är inte identiskt lika för fastigheter och bostadsrätter men huvuddragen är ändå desamma när det gäller ansvaret för fel.

#### *Undersökningsplikt - upplysningsplikt*

Utgångspunkten är att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i då köpekontraktet eller överlåtelseavtalet skrivs under. För att skydda sig måste alltså köparen göra en noggrann undersökning av bostaden. Detta brukar kallas köparens undersökningsplikt. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den över huvudtaget i sådant skick, att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. För fastigheter är det särskilt viktigt att kontrollera fuktskador (speciellt i källare och yt-



## En trygg bostadsaffär

tertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. För bostadsrätter bör särskild uppmärksamhet ägnas fuktskador i kök och badrum.

Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha 'förväntat sig' med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning.

En närliggande fråga är om säljaren måste upplysa om alla fel och brister i bostaden som han känner till. Grundregeln är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots det kan en säljare i vissa lägen ha ett sådant ansvar om han före försäljningen känt till felet och ändå underlåtit att upplysa köparen om detta. En förutsättning för ett sådant ansvar är att köparen med fog borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om felet och att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet kan antas ha inverkat på köpet. Det ska alltså vara fråga om mer betydande fel eller brister.

### *Dolda fel*

De fel som säljaren kan bli ansvarig för är således sådana fel som köparen inte upptäckt, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastig-

hetens ålder, pris och skick. Det spelar då ingen roll om säljaren själv inte kände till felet - s k dolda fel.

### *Säljarens uttalanden*

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse om bostadens skick. I praktiken gäller det dock enbart om han gjort en klart

uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden anses inte som utfästelser.

### *Ansvarstid*

Säljarens ansvar för fel i en såld fastighet upphör tidigast tio år efter det att köparen tillträdde bostaden. Saken kan också uttrycka så att köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att han har tillträtt fastigheten. Köparen kan dock förlänga ansvarstiden genom att avbryta preskriptionen, t ex genom att skicka ett ersättningskrav till säljaren. Motsvarande ansvarstid efter försäljning av en bostadsrätt är två år.

### *Energideklaration*

Enligt lag har den som äger en byggnad skyldighet att se till att det finns en s k energideklaration för byggnaden. Från och med den 1 januari 2009 ska säljaren av ett småhus, som är en permanentbostad, enligt denna lag se till att en högst 10 år gammal energideklaration finns vid tiden för försäljningen. Om så inte är fallet har, enligt lagen, köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. En bostadsrättslägenhet ska inte energideklaras, men väl bostadsrättsföreningens hus. Föreningen ansvarar för att en sådan deklaration finns.



## En trygg bostadsaffär

### MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Ansvar för fel och brister ligger normalt hos säljaren eller köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren kan dock enligt lag undantagsvis också bli ersättningsskyldig, nämligen om han underlåter att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren råkar känna till. Någon ”undersökningsplikt” i vanlig mening har dock inte mäklaren.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden, som är en statlig myndighet. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder.

### MÄKLARENS ERSÄTTNING

Oftast får mäklaren sitt arvode genom provision, d v s en viss procent av köpeskillingen. Den varierar beroende på vilken sorts egendom det är som ska säljas (villa, bostadsrätt eller fritidshus). Det förmed-

lingsavtal som en säljare skriver med mäklaren ger rätt till provision om egendomen säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under avtalstiden. Men köpeavtalet måste vara juridiskt bindande. Så länge ett köp är ”svävande” kan inte mäklaren hävda sin rätt till provision.

Oftast innehåller förmedlingsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Ett sådant avtal ger mäklaren rätt till provision om egendomen säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till köpet. Säljs inte egendomen utgår inte provision.

### MER INFORMATION

Vill du ha mer information, läs följande webbsidor:

[www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)

[www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)

[www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)