

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT GÄLLANDE BOSTADSRÄTT

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum.

I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. 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 säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat

med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd". Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

UTFÄSTELSE

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.



INFORMATION OM BUDGIVNING

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande - inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet, tomträtt eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

MÄKLARENS SKYLDIGHET

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Det finns inga lagar eller uppsatta regler för hur budgivningen skall gå till. En budgivning kan därför genomföras på olika sätt. I praktiken finns två modeller, öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

VIDAREBEFORDRA BUD OCH MEDDELANDEN

Mäklaren är skyldig att redovisa alla bud som inkommit på bostaden. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från budgivarna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och med-

delanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

SÄLJAREN BESTÄMMER

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas. En mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

BUDFÖRTECKNING

Mäklaren är skyldig att upprätta en budförteckning över inkomna bud där uppgifter om budgivarnas namn, kontaktuppgifter samt bud finns presenterade. En budgivare kan därför inte vara anonym. Budförteckningen överlämnas till köparen efter avslutad affär.



FAST OCH LÖS EGENDOM - FASTIGHETSTILLBEHÖR

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan skall vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten. Som fastighetstillbehör räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet skall vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten. Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt,

om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt att notera är, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten resp. byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet Jordabalken.

Man bör också som säljare vara medveten om, att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är parabolantenn. När kabel-TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades parabolantennen till lös egendom, medan den numera enligt avgörande från Högsta domstolen får anses vara tillbehör till fastigheten. Fortfarande råder dock viss osäkerhet vad gäller den s.k. decodern varför köpare och säljare bör avtala huruvida den skall ingå.

EXEMPEL FASTIGHETSTILLBEHÖR

- BYGGNAD (INKL. LEKSTUGA, VÄXTHUS, UTHUS ELLER ANNAN ANLÄGGNING)
- FLAGGSTÅNG MED LINA
- FRIGGEBOD
- BUSKAR OCH TRÄD
- BOJSTENAR OCH BOJ
- BREVLÅDA
- TORKVINDA
- SOPTUNNA
- SOLUR
- LEDNING FÖR GAS, EL, VATTEN OCH AVLOPP
- SANDLÅDA
- GRINDAR
- STÄNGSEL
- OLJETANK
- FLYTBRYGGA

FAST OCH LÖS EGENDOM - BYGGNADSTILLBEHÖR

Som byggnadstillbehör räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och är, ägnat för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det skall finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

GRÄNSFALL OCH UNDANTAG

Exempel på gränfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och ut-

gör 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

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

EXEMPEL BYGGNADSTILLBEHÖR

- GARDEROBER (INKL. INREDNINGSDETALJER)
- CENTRALDAMMSUGARE
- SAMTLIGA DÖRRNYCKLAR
- SPISFLÄKT
- MARKISER
- TV-ANTENN
- BADKAR
- PERSIENNER
- PARABOLANTENN
- BADRUMSSKÅP
- TJUVLARM
- HELTÄCKNINGSMATTA (OM DENNA UTGÖR ORDINARIE GOLVBELÄGGNING)
- RADIATORER
- BRANDLARM
- STEGE FÖR SOTNING
- TORKSKÅP
- FÖNSTERLUCKOR
- SPIS
- TVÄTTMASKIN
- TORKTUMLARE
- INNANFÖNSTER
- KYLSKÅP
- MANGEL
- GNISTGALLER
- FRY
- DUSCHKABIN
- HATTHYLLA
- TOALET- OCH BADRUMSINREDNING
- FÖNSTERBRÄDEN
- PORTTELEFON
- LEDSTÅNG
- BRASKAMIN