

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 - 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

AVFLYTTNINGSTÄDNING

Flyttstädning är en viktig del vid en försäljning. Wrede rekommenderar starkt att ni anlitar en städfirma som har erfarenhet av flyttstäd.

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. Det senare förekommer ibland, när bostaden skall genomgå en mycket omfattande renovering, och man kan finna det helt meningslöst att lägga ner all den kraft och energi som behövs för en riktigt genomförd flyttstädning. Trots att städningen är en del av avtalet från säljare till köpare, förekommer ofta klagomål från den tillträdande fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren. Man skall 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.

Detta innebär ofta praktiska problem, eftersom utflyttning och inflyttning pågår parallellt. Tillträdande ägare vill så snabbt som möjligt ta bostaden i besittning. Det är därför lämpligt och praktiskt, att köpare och säljare redan före den aktuella dagen försöker åstadkomma någon slags plan för utflyttning och städning.

Målsättningen för rengöringen är att avlägsna all smuts och alla fläckar, så att endast sådant som beror på nötning och ålder kan märkas i bostaden. Säljaren bör tänka på, att köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen. Kravet på en avflyttningsstädning ställs mycket högt, och den bör vara utförd på ett sådant sätt, att i de fall köparen före sin inflyttning skulle anlita en städfirma, skall en

seriös städfirma kunna konstatera, att inget arbete finns att utföra. Man bör komma ihåg, att städningen är en del av avtalet mellan köpare och säljare. 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 skall man aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. Istället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, såatt denne genom egna åtgärder eller anlåtande 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.

Att i detalj redovisa städåtgärderna kanske inte låter sig göras, eftersom förhållandena är så skiftande, men vi skall ändå försöka ge information och anvisning om de åtgärder som skall vidtas. I detta sammanhang får inte glömmas, att även tomt, om sådan ingår i överlåtelsen, skall lämnas i ett vårdat skick och städas, så att endast sådant, som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Föremål som trasiga kylskåp, burkar, bilbatterier, skrot och byggavfall skall givetvis bort.

Källa: Mäklarsamfundet



BOSTADSRUM

Samtliga målade ytor skall rengöras på samtliga ytor och det är viktigt att man inte glömmer utrymmet mellan elementen och väggen. Samtliga fönster skall isärtagas och tvättas på alla sidor. Fönsterbågar, snickerier och eventuella persienner skall avtorkas.

Garderob och garderobsinredningar skall våttorkas med rengöringsmedel. I det fall garderoben inte når taket skall även ytorna ovanpå garderoben rengöras noggrant. Golvlistor, trösklar och golv avtorkas.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att få bort dekaler och andra klistermärken. Krokare och tavlor och andra upphängningsanordningar bör avlägsnas. Det är dock vanligt att man efter överenskommelse med köparen kvarlämnar gardinstänger.

KÖK

Köket skall tvättas i sin helhet. Detta innebär att även taket skall avtorkas i den mån köket har målat tak.

Förutom det som redan nämnts beträffande bostadsrum tillkommer i köket en mängd åtgärder.

Spisen skall dras ut från väggen och rengöras på alla sidor, även bakstycke. Vägg, skåpsidor och golv där spisen stått skall också rengöras. Själva spisen skall tvättas, särskilt kan påpekas kokplattornas kanter, ugnen och värmeskåpet. På många spisar förekommer dubbla glas vid ugnsluckorna och här kan vara nödvändigt att montera isär så att man kommer åt glaset på alla sidor. Skärbrädor som ingår i köksinredningen skall skuras både på över- och undersida.

Köksfläkt och ventiler skall rengöras in- och utvändigt såväl som galler i köksfläkten. Kyl- och svalsåp samt fryser skall avfrostas, rengöras och luftas. Utrymmen under kyl, fryser och sval samt ovanpå överskåp brukar samla mycket damm och

smuts och får inte glömmas. Sidokanter på diskmaskinen vid luckan tillhör också de ställen som måste ägnas särskild uppmärksamhet.

BADRUM, WC

Badrumsskåp skall urtorkas och speglar putsas. Toalettstolen skall rengöras och utsidorna skall avtorkas med rengöringsmedel. Tvättstället skall rengöras både ovanpå och under. Badkar och dusch kräver ofta extra arbete då golvet under dessa skall avtorkas. Man får inte heller glömma sidor på badkar eller duschkabin. Golvbrunnen skall rensas. Slutligen skall väggar och golv avtorkas med rengöringsmedel.

GROVKÖK

Torkskåp rengöres in- och utvändigt. Tvättmaskin skall rengöras från tvättmedelsrester och avtorkas utvändigt.

Luddfilter, som kan förekomma i tvättmaskin och torktumlare, skall vara rent från ludd. Golvbrunnar och ventiler skall rengöras. Tvättkorgar och andra förvaringsutrymmen skall avtorkas och rengöras.

ÖVRIGA UTRYMMEN

Rengöres 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.

SKROT OCH BYGGAVFALL TAS BORT

Det är nästan omöjligt att ange hur städning och rengöring skall 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 skall 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.



Källa: Mäklarsamfundet

ENERGIDEKLARATION - ETT LAGKRAV

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.

VAD ÄR ENERGIPRESTANDA?

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.

STÖD FÖR KÖPARE

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.

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

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.

UNDANTAG

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

FASTIGHETSMÄKLARENS SKYLDIGHET

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.

SKA ANGES I ANNONSEN

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).

ÄGARES OCH SÄLJARES ANSVAR VID FÖRSÄLJNING

Det är säljarens 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.

ENERGIDEKLARATIONENS GILTIGHETSTID

En energideklaration gäller i tio år efter det att den har upprättats.

Källa: Mäklarsamfundet

