

Information om försäljningen

Berätta innan budgivning om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad, etc. Vi använder oss av öppen budgivning där säljaren och alla budgivare får löpande information om inkomna bud via telefon, mail eller sms. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till en slutgiltig köpare med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men man kan lägga bud via ombud och då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Köparen uppmanas att före köpet noggrant undersöka lägenheten, gärna med hjälp av sakkunnig person, och sätta sig in i föreningens ekonomi och stadgar. Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. För personlig boendekalkyl kontakta mäklaren. Boyta kan variera på grund av olika uppmättningsnormer. Om den exakta ytan är viktig för dig som köpare uppmanar vi dig att mäta upp bostaden i god tid innan kontraktsskrivning. Köpare och säljare godkänner att slutpriset lämnas ut. Vid annonsering av bostaden på Hemnet erhåller Karlsson & Uddare en provisionersättning. Ersättningen baseras på hur stor andel av den förmedlade annonsvolymen som avser sålda Plus- och Premiumannonser och där också mäklaren lämnat en rekommendation till kunden om vald annons. Provisionen utgår till Karlsson & Uddare enligt följande:

Andel sålda plus- och premiumannonser med rekommendation

< 20%.	Provision = 0%
20% - < 35%	Provision = 10%
35% - < 55%.	Provision = 15%
55 % - < 75%.	Provision = 20%
> 75 %.	Provision = 30%

Procentandel och provisionsnivå beräknas utifrån andel objekt med Hemnet Plus och Hemnet Premium för Hemnet mottagit betalning under det innevarande kvartalet under förutsättning att mäklaren i Hemnets system även lämnat en rekommendation avseende Hemnet Plus eller Hemnet Premium. Provisionen beräknas på hela Hemnets intäkter som härrör från en och samma försäljning, dvs varje produkt som kund köper.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt
Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.