



# Välkommen till oss när ni ska göra er fastighetsaffär!

Mäklarbyrån Andersson & Andersson ger er personlig service efter ert behov, blandat med lång erfarenhet och nytänkande.

Vi förmedlar och värderar villor, fritidshus, bostadsrätter, tomter samt hyres-och industrifastigheter.

En fastighetsaffär är en stor och viktig händelse. Att köpare och säljare känner trygghet och förtroende från början till slut är väldigt betydelsefullt för oss.

Mäklarbyrån Andersson och Andersson har en ständig strävan att kunderna får uppleva detta. Testa gärna vår mäklartjänst.

Vi marknadsför oss via Hemnet, Blocket, Booli, Hittahem, Facebook, Instagram, Objektvision och på vår egen hemsida.

Varmt välkommen till oss!



Mäklarbyrån  
Andersson & Andersson

Torggatan 4, 52231 Tidaholm  
Tel. 0502-59459  
[www.info@mbaa.se](http://www.info@mbaa.se)





## INFORMATION OM FÖRSÄLJNINGEN

*En försäljning av en bostad kan gå till på många sätt. Mycket beror på hur bostadsmarknaden och hur många intressenter det finns på bostaden. Ibland går det fort och därför är det bra att vara förberedd genom att ta kontakt med bank och räkna på din ekonomi och få ett lånelöfte. Då vet du vilka ekonomiska ramar du har när det är dags att ev. lägga bud på en bostad.*

### Ansvarig mäklare

För varje försäljning finns en ansvarig mäklare. Det är den mäklare som har ansvaret för att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt. På objektbeskrivningen framgår vem som är ansvarig mäklare. Tveka inte att kontakta mäklaren för information, frågor och funderingar.

### Budgivning ibland!

På objektbeskrivningen finns ett pris presenterat. Det är inte säkert att bostaden säljs för det priset. Bostaden kan säljas för lägre eller högre pris beroende på marknaden och säljarens beslut. På vissa orter jobbar mäklarna med så kallade acceptpriser. Det innebär att mäklaren har kommit överens med säljaren till vilket pris säljaren kan tänka sig sälja bostaden. Säljaren accepterar då det priset, men om det finns fler intressenter kan priset bli högre.

Är det en attraktiv bostad kan budgivning förekomma. För budgivningen finns inga lagar eller regler och det är upp till säljaren att besluta till vem han eller hon vill sälja. Slutpriset kan alltså efter en budgivning komma att avvika från det angivna priset.

Mäklaren är skyldig att, till säljaren, framföra alla bud och journalföra alla inkomna bud. När budgivningen är avslutad presenterar mäklaren budgivnings-sammanställningen till köparen. Enligt lag måste denna sammanställning innehålla förutom buden namn och kontaktuppgifter på alla budgivare. Därför kan aldrig en budgivare vara anonym.

### Att tänka på som köpare

Som köpare har du undersökningsplikt. Det innebär att fel som borde ha upptäckts vid noggrann undersökning inte kan göras gällande när affären är avslutad. Var därför noga med att undersöka bostaden och ta gärna hjälp av någon sakkunnig. Är det en bostadsrätt du köper är det också viktigt att du informerar dig om bostadsrättsföreningens status. Ta del av föreningens stadgar, ekonomi, planer och eventuella kommande renoveringar och avgiftsförändringar. Mäklaren har information om vem som är kontaktperson i föreningen.

### När affären är klar

När köpare och säljare till bostaden är överens, är det dags för kontraktskrivning. Kontraktskrivningen görs normalt på vårt kontor, men finns det andra önskemål kan vi lösa det. Ansvarig mäklare upprättar nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med köpare och säljare. Senast vid kontraktskrivningen kommer parterna överens om tillträdesdatumet, dvs den dag du får nyckeln till bostaden och kan flytta in.

### Tillträdet

Nu har dagen kommit då köparen får tillgång till bostaden. Köpare, säljare och mäklare träffas då för att slutföra affären antingen på mäklarens kontor eller hos någon av parternas bank. Mäklaren har då förberett juridiska dokument och presenterar också en avräkning för betalningen av bostaden. Köpeskillingen enligt avräkningen betalas nu till säljaren. Enligt lag skall även mäklaren överlämna en journal över försäljningsprocessen.



## 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 som 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.



## 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, till säljaren, 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 meddelanden till säljaren 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

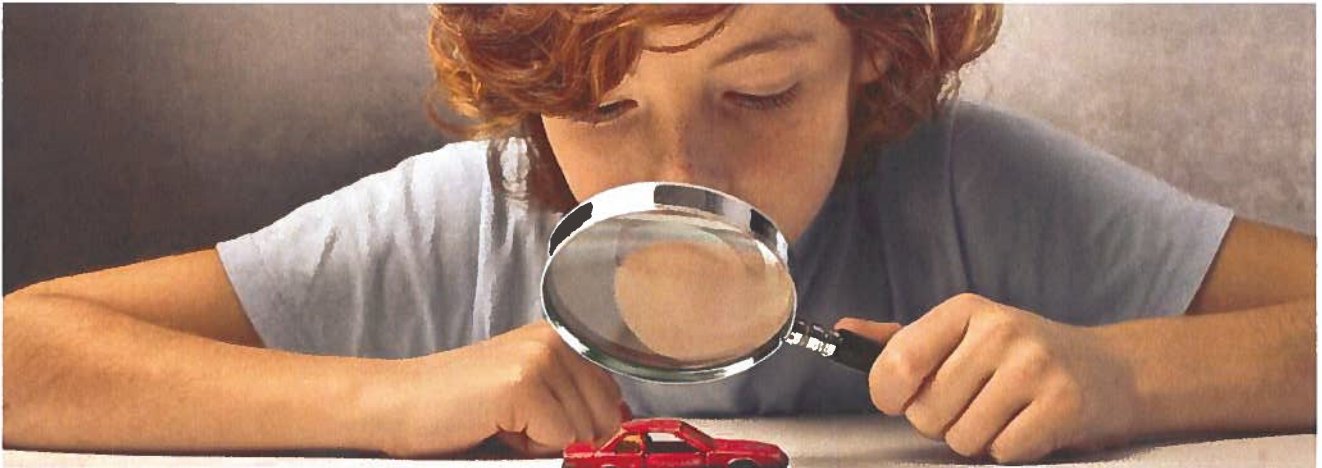
Det är säljaren som bestämmer till **vem** objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

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

Vid kontraktsskrivningen ska mäklaren överlämna 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.



# INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsgdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felell eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens 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 föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

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 fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta.

Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att

anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återrapportera upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå.

Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återrapportera villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant.

Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återrapportera att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återrapporteras av köparen.

## Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

## Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

## Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.