

Information om FÖRSÄLJNING

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 förbredd 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 sälja 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 framföra alla bud till säljaren och journalföra alla inkomna bud. På tillträdet presenterar mäklaren budgivningssammanställningen till parterna. 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 kontraktsskrivning. Kontraktsskrivningen 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 kontraktsskrivningen 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.



Information om FÖRSÄLJNING

FASTIGHETSMÄKLARLAGEN

Bestämmelser om mäklarens skyldigheter och ansvar finns i en särskild lag, fastighetsmäklarlagen.

Där står att:

- Mäklaren skall utföra uppdraget om sorgsfullt och enligt god mäklarsed.
- Mäklaren skall ge säljare och köpare de råd och upplysningar som de behöver.
- Mäklaren har att verka för att säljare lämnar korrekta upplysningar om fastigheten.
- Mäklaren måste också upplysa köparen om skyldigheten att undersöka fastigheten.
- Mäklaren skall hjälpa säljare och köpare att lösa alla frågor i samband med köpet.
- Mäklaren kontrollerar bl.a. vem som är ägare och vilka servitut och inteckningar som belasta fastigheten.
- Mäklaren gör också beskrivningar av objektet och en boendekostnads kalkyl.
- Mäklaren upprättar köpehandlingar och annat som behövs för att fastighetsaffären skall kunna genomföras.

Det här är naturligtvis inte allt - men något av vad mäklaren skall göra när han hjälper Dig.

MÄKLARENS ANSVAR

Fastighetsmäklarlagen anger vissa minikrav och vilket ansvar mäklaren har. Mäklarsamfundet har dessutom en egen ansvarsnämnd, som prövar vad som är god mäklarsed och ser till att de etiska reglerna som gäller särskilt för ledamöter i Mäklarsamfundet följs. Ledamöterna har tillgång till specialistkunskap i tex juridiska frågor. Dessutom genomgår ledamöterna kontinuerlig vidareutbildning och servas med alla nyheter.

MÄKLARENS ERSÄTTNING

För att en fastighetsmäklare skall ha rätt till provision, som ersättningen vanligtvis kallas, krävs att ett bindande överlåtelseavtal kommit till stånd med en köpare, som mäklaren anvisat under uppdragstiden. Normalt kostar det således inte något om en affär inte kommer till stånd.

Förmedlingsuppdraget skall vara skriftligt och det skall klart framgå vilka villkor som gäller mellan parterna vad gäller ersättning, uppdragstidens längd och innebörd. I avtalet skall alltid stå om mäklaren skall ha någon ersättning för sina kostnader, för det fall att försäljning inte kommer till stånd. Det är en säkerhet för uppdragsgivaren att veta exakt vad som gäller. I många fall begär mäklaren att få uppdraget med ensamrätt, vilket innebär att mäklaren har rätt till ersättning även om säljaren själv hittar en köpare eller att bostaden säljs genom en annan mäklare. Ensamrätt används därför att mäklaren skall kunna satsa rejält just på Ditt uppdrag och våga lägga ner kostnader på marknadsföring.

Ett ensamrättsavtal får inte gälla längre tid än tre månader åt gången. Alla kostnader täcks normalt av provisionen. Du behöver aldrig riskera att betala mer om ni inte särskilt har kommit överens om detta i förväg. För att arbeta som fastighetsmäklare måste man vara registrerad hos fastighetsmäklarnämnden. Registreringen innebär att man har en för mäklaryrket godkänd utbildning och att man har en ansvarsförsäkring om något, trots allt, skulle gå på tok. Fastighetsmäklarnämnden gör en bedömning om man är lämpad att utöva yrket.



Information om FÖRSÄLJNING

FASTIGHETSMÄKLARENS FÖRSTA BESÖK

När mäklaren kommer hem till Dig första gången går ni tillsammans igenom Dina önskemål i samband med försäljningen. Det är frågor om hur visningen skall gå till, när det passar med visning, när Du har tänkt flytta, hur en fastighetsaffär går till och vad säljaren måste tänka på - och mycket mer. Du kanske vill ha hjälp med en ny bostad eller har andra frågor som har med flyttningen att göra. Vid det första besöket bildar mäklaren sig en uppfattning om Din bostad och skaffar sig underlag för det fortsatta arbetet samt informerar Dig om sin marknadsplan.

ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR

Det är viktigt att Du ger fastighetsmäklaren kopior på alla handlingar som rör fastigheten, bland annat ritningar, tomtkartor, lånehandlingar, servitutsavtal och en sammanställning av dina driftskostnader. Fastighetsmäklaren gör utifrån denna information en objektbeskrivning.

KONTROLL AV FAKTA

Efter besöket hos Dig, när mäklaren kommer tillbaka till sitt kontor, kontrolleras alla tillgängliga data, t.ex. ägarförhållanden och inteckningar hos tingsrätten men också lån, taxeringsvärde, delar i samfälligheter och annat som en köpare kan vara intresserad av.

OBJEKTBESKRIVNING OCH BOENDEKOSTNADSKALKYL

När alla fakta är insamlade sammanställs en objektbeskrivning och en boendekostnads-kalkyl. Kalkylen är en uppskattning av vad det kostar att bo i bostaden för en potentiell köpare, med hänsyn taget till alla utgifter och är ett viktigt underlag i marknadsföringen. Objektbeskrivningen innehåller vissa basfakta men också uppgifter om det område där

fastigheten ligger och den service som finns eller är planerad på orten. I många fall tas också med uppgifter om kommunikationer, skolor och annan lokal information, som kan vara positivt för en tänkt köpare och vara avgörande vid valet av bostad. Du får naturligtvis ett exemplar av beskrivningen så att Du kan kontrollera att allt är rätt i sammanställningen. Var noggrann med att uppgifterna är korrekta. Läs alltid igenom och godkänn beskrivningen innan försäljningsarbetet startar. Det är en trygghet för Dig att veta vad vi skriver om Din fastighet.

NU SKALL VI HITTA RÄTT KÖPARE

I de flesta bostadsaffärer finns det flera spekulanter - bara en är rätt köpare! Konsten är just att välja vem man skall sälja sin bostad till. Mäklarens långa erfarenhet och kunnande är en mycket viktig tillgång för Dig när valet skall ske. Det handlar inte bara om pengar utan även om att undvika problem för framtiden.

KUNDREGISTER

Det egentliga försäljningsarbetet börjar med genomgång av kundregistret. Här finns många köpare, som anmält sig från alla landets hörn, som söker bostad i olika områden - däribland Ditt område. I kundregistret finns de mest intresserade köparna som aktivt söker ett nytt boende. Det är ofta i den här gruppen den slutliga köparen finns. Mäklaren kommer att ta fram ett antal intressenter som kontaktats och som får objektbeskrivning.

MARKNADSFÖRING AV DIN BOSTAD

Som mäklare finns flera möjligheter att marknadsföra Din bostad. Fastighetsmäklaren når ut till en stor kundkrets och genom erfarenhet och kontakter vet han vilken marknadsföring som passar just Din bostad.



Information om FÖRSÄLJNING

Vi kan ha utställningar där aktuella bostäder presenteras med bild och fakta. Vårt kontor besöks av många människor, som söker bostad och vi får många kontakter dagligen. Vi annonserar i dagspress både lokalt och rikstäckande, och även om vi annonserar en annan bostad än Din, har vi möjlighet att prata med kunder som ringer även om Din bostad. Din bostad kan också läggas ut på Internet vilket brukar ge bra resultat. Vi deltar många gånger i utställningar, Bo-dagar mm, där det också kan bli aktuellt att marknadsföra Din bostad. Vår kontaktyta är stor och det kommer Du att ha nytta av.

VISNING

Visningen är det viktigaste ledet i försäljningen. Det är nu som de tänkta köparna kommer och skall få det första intrycket av Din bostad och kanske fatta tycke för dess möjligheter och charm. Kom ihåg hur viktigt det första intrycket är och Du har många möjligheter att hjälpa till och skapa en bra atmosfär i Din bostad. Det kan löna sig både vad gäller pris och försäljningstid. Det är viktigt för en köpare att ha möjlighet att gå igenom bostaden grundligt och få svar på alla frågor. Därför har alla mäklare en viktig uppgift vid visningen.

Köparen är skyldig att noggrant undersöka bostaden före köpet och Du som säljare är skyldig att upplysa om fel och brister som Du känner till, men det här tar mäklaren upp med Dig.

FÖRHANDLINGEN

Vid visningen får spekulanterna ta del av den preliminära boendekostnadskalkylen. Vi går också igenom ekonomiska och praktiska förutsättningar och upprättar en personlig boendekostnadskalkyl, som grundar sig på den enskilde spekulantens förutsättningar.

Det betyder att vi också kan göra en bedömning av spekulantens möjligheter att få lån och fullfölja affären, vilket är viktigt för Dig när Du skall välja köpare. Mäklaren sköter förhandlingarna och försöker finna en lösning, som gör att såväl säljare som köpare blir nöjda och att affären kan fullföljas på bästa sätt. Köparen står naturligtvis inför ett mycket stort beslut och många gånger behövs fler än en visning. Som mäklare deltar vi aktivt i förhandlingarna om pris, tillträdesdag, betalningsvillkor och annat som är viktigt för att affären skall kunna genomföras till ett lyckligt slut. Det är viktigt att förhandlingarna sköts så att inga frågor kvarstår när det är dags för köparen att flytta in.

Följ mäklarens råd och upplys köparen om allt Du känner till om fastigheten. Undanhåll ingen information eftersom det kan vara betydligt svårare att komma till rätta med eventuella problem senare.

KÖPEAVTAL

För att en bostadsaffär ska gälla måste den ha skriftlig form och följa vissa regler som finns i lag. Därför upprättar mäklaren ett köpeavtal, som både säljare och köpare skall skriva under. Vissa överenskommelser måste finnas intagna i köpeavtalet för att de överhuvudtaget skall gälla. Mäklaren skriver också in speciella villkor, som överenskommit under förhandlingarna. Dessa villkor måste vara tydliga, utformade på ett korrekt sätt och överensstämna med vad som sagts muntligen under förhandlingen. Detta svarar mäklaren för. Vid behov kan separata avtal upprättas. Det kan t.ex. röra sig om lånereverser, nyttjanderättsavtal, hyresavtal m.m. Genom hela förmedlingsverksamheten ska du känna att fastighetsmäklaren tryggt och säkert lotsar Dig fram till en bra affär. Det är mycket vanligt att mäklaren före överlåtelsen rekommenderar



Bulow & Lind

Information om FÖRSÄLJNING

köparen att låta göra en besiktning av fackman.

EKONOMI - FINANSIERING

Självfallet hjälper mäklaren till med finansiering. Goda kontakter med banker och låneinstitut ger möjlighet att arbeta fram bra ekonomiska lösningar för köparen. I många fall finns det också anledning att gå igenom den privatekonomiska situationen och förbättra köparfamiljens totalekonomi.

BYTE AV BOSTAD

I många fall vill köparen först sälja sin bostad innan en affär kan komma till stånd. Det här blir en avvägning mellan Ditt intresse att sälja och köparens intresse av att avvakta ett köp innan hans egen bostad är såld. För nästan alla är det fråga om att byta bostad och vi hjälper naturligtvis köparen i den här situationen. I vårt kundregister kan vi snabbt hitta spekulanter som efterfrågar bostad i just det område, och med den kvalité som köparen önskar, så att affären kan komma till stånd. Det är viktigt att också köparen har förtroende för mäklaren, i annat fall kanske det inte blir någon affär.

TILLTRÄDE

När köpeavtalet är undertecknat är affären ingalunda slut för mäklaren. Kontakter med myndigheter och låneinstitut vidtar, ytterligare handlingar skall upprättas och kontroller

genomföras. Den dagen Du skall flytta kallas tillträdesdag och det är då köparen tillträder och slutligen övertar ansvaret för bostaden. I en fastighetsaffär skrivs köpebrev, som sedan skall skickas till tingsrätten för lagfart och bostadsrättsköparen skall vara antagen av bostadsrättsföreningen. Lån övertas och löses, köpeskillingen betalas. Allt detta finns reglerat i en sammanställning som mäklaren har upprättat. Där framgår t.ex. vem som betalar vilken ränta och andra saker som regleras mellan parterna, t.ex. förutbetalda kostnader eller sådant som betalas i efterskott, t.ex. räntor på lån som skall övertas, sopavgifter, bränsleförråd m.m. Normalt betalas avgifter och andra kostnader av säljaren fram till tillträdesdagen och därefter av köparen. El- och vattenmätare bör läsas av när man flyttar ur bostaden.

EKONOMISK RÅDGIVNING

En bostadsförsäljning innebär alltid att den privata ekonomin påverkas. En ny bostad skall kanske köpas och mäklaren finns till hands med många förslag. Realisationsvinstbeskattningen skall beräknas och pengar till skatt erläggas. Kanske finns det ett överskott, som bör placeras på bästa sätt - i en pensionsförsäkring, obligationer eller aktier. Mäklaren har kontakter som Du kan utnyttja och hänvisar gärna till experter för planering och skatterådgivning.

VI BER ATT TACKA FÖR FÖRTROENDET

Det är vår målsättning att motsvara det förtroende som våra kunder ger oss. Har Du frågor eller funderingar är det viktigt för oss att få veta detta så att vi kan lämna besked och så att vårt arbete kan motsvara Dina förväntningar. Först när både säljare och köpare är nöjda är vi nöjda.



Information om UNDERSÖKNINGSPLIKT

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 kontraktsdagen 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 felet 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 s k 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 symptom 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, rökångar 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, d v s innan köpekontrakt under-tecknas 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 åberopa 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 åberopa 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, s k köpargenomgång. 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 åberopa 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 kö-

paren 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 åberopas 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.



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 meddelanden 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 tillträdet 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 FAST OCH LÖS EGENDOM

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 parabol-

antennen 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

Information om FAST OCH LÖS EGENDOM

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 gränsfall är fristående mikro-vågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör 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
- Frys
- Duschkabin
- Hatthylla
- Toalett- och badrumsinredning
- Fönsterbräden
- Porttelefon
- Ledstång
- Braskamin

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 energi-användning 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 AVFLYTTNINGSTÄDNING

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 bostadsrätts-havaren. Man skall observera att för avflyttningstädning 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 avflyttningstädning 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, så att denne genom egna åtgärder eller anlitan 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 avflyttningstädning, 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.



BOSTADSRUM

Samtliga målade ytor skall rengöras på samtliga ytor och det är viktigt att man inte glömmet 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. Golvlister, trösklar och golv avtorkas. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att få bort dekaler och andra klistermärken. Krokar 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 ugnluckorna 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.

Fasta armaturer i köket skall monteras ned och diskas. Köksfläkt och ventiler skall rengöras in- och utvändigt såväl som galler i köksfläkten. Kyl- och svalsåp samt frys skall avfrostas, rengöras och luftas. Utrymmen under kyl, frys och sval samt ovanpå översåp 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

Badrumssåp 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 duschåabin. Golvbrunnen skall rensas. Slutligen skall väggar och golv avtorkas med rengöringsmedel.

GROVKÖK

Torksåp 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 är detta kan ge bestående skador.



Redovisning av **SIDOTJÄNSTER**

Enligt fastighetsmäklarlagen har svenska fastighetsmäklare rätt att tillhandahålla sidotjänster. Sidotjänsterna får dock ej vara av sådan karaktär att förtroendet kan anses rubbas och eventuell ersättning får endast vara obetydliga summor. Fastighetsmäklarlagen kräver också att fastighetsmäklaren informerar sina potentiella kunder om eventuella sidotjänster innan avtal ingås. Detta dokument redovisar en fullständig överblick över de sidotjänster vi tillhandahåller samt den ersättning som kan tänkas utgå till fastighetsmäklaren. Skulle du vara intresserad av någon av dessa tjänster är du välkommen att kontakta oss.

TJÄNSTER

Marknadsföring på Hemnet

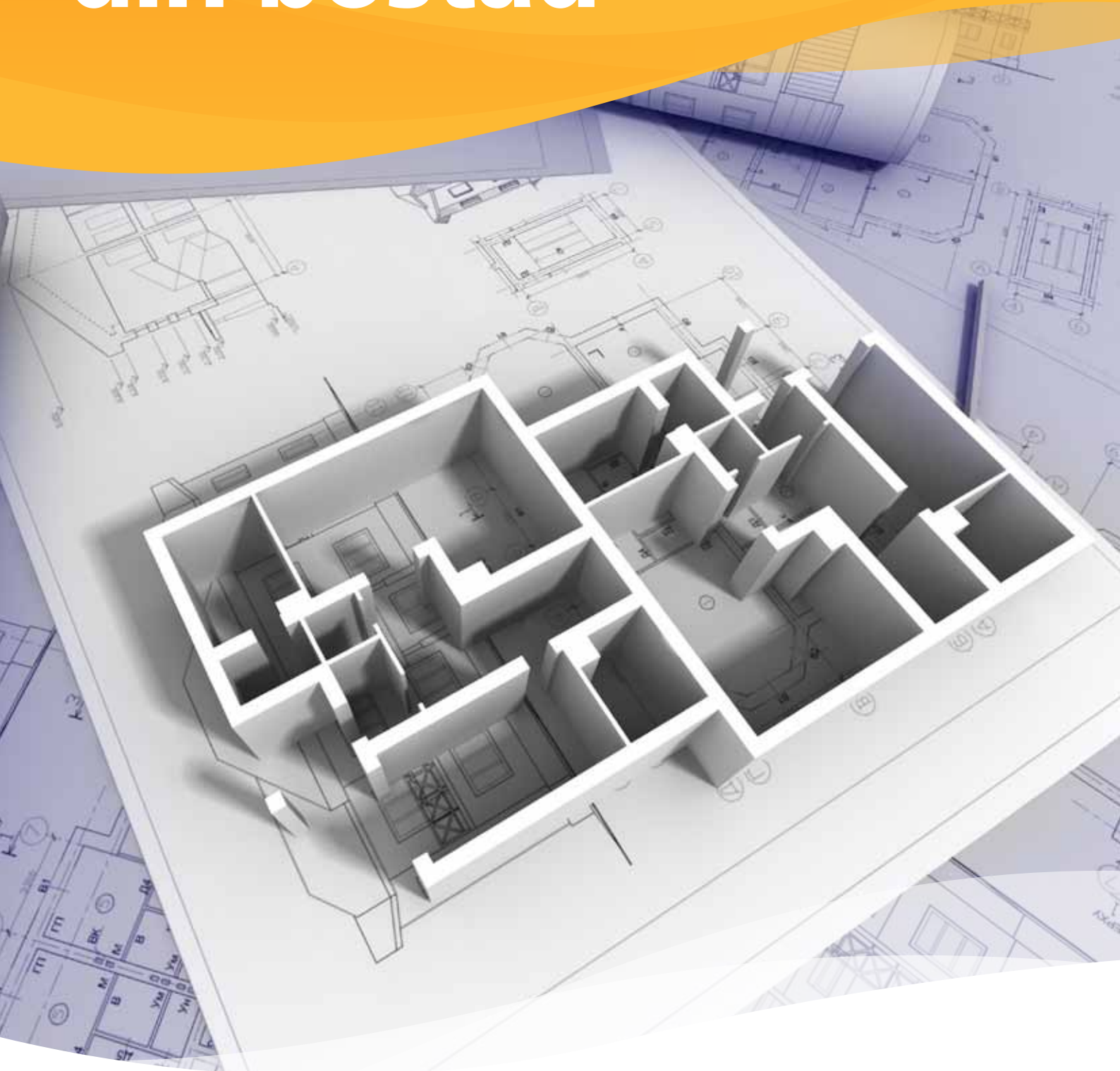
Hemnet debiterar annonskostnaden direkt till uppdragsgivaren.

ERSÄTTNING

Administrationsersättning på 30 % av publiceringsavgiften.



Så mäter du din bostad



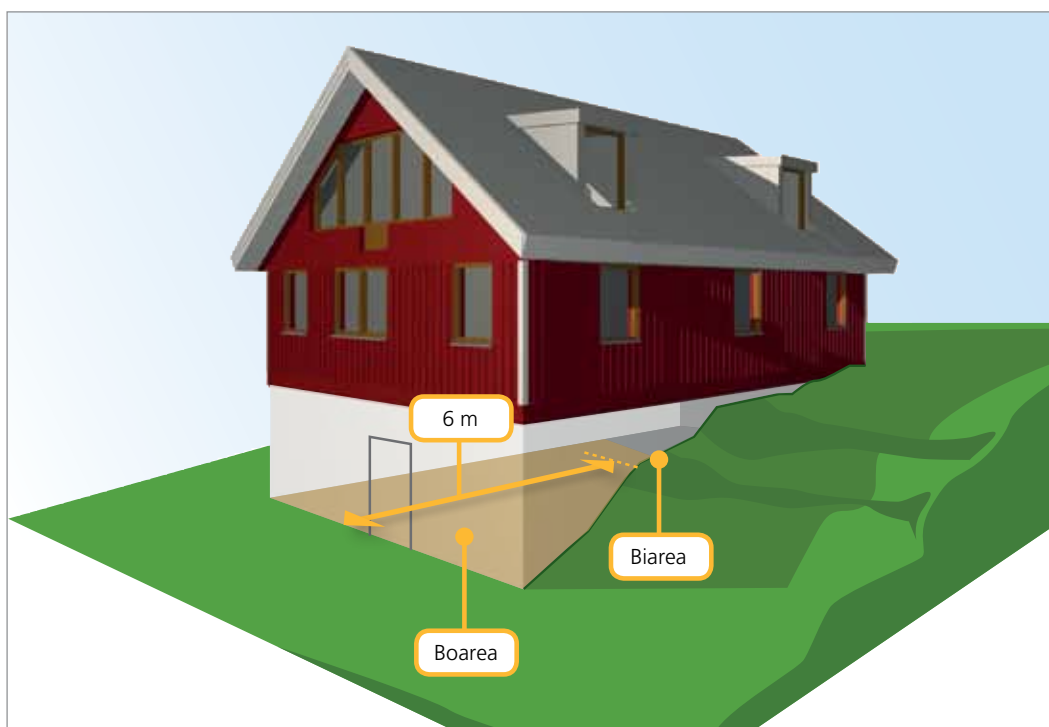
En översikt av mätreglerna för småhus och lägenheter enligt
den svenska standarden, SS 21054:2009

Broschyren har tagits fram i samarbete med Svensk Areamätning AB.



SWEDISH
STANDARDS
INSTITUTE

Bild 1



Denna broschyr är framtagen för dig som behöver en översiktlig beskrivning av reglerna i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009. Broschyren ersätter inte standarden utan ger en kortfattad sammanfattning* av vissa vanligt förekommande regler och moment vid bostadsmätning.

Mätreglerna används i de flesta sammanhang vid redovisning av arean på en bostad, till exempel vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Mätreglerna har i princip gällt sedan 1978. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i exempelvis kontrakt kan därför avvika från den vi får vid uppmätning enligt nuvarande regler, som gäller sedan 2009. Olika krav på redovisning kan ställas i olika sammanhang.

Skillnad mellan yta och area

En yta är något du kan ta på, till exempel en bords- eller golvyta. Med area menar vi den uppmätta storleken på en yta. När du mäter ett utrymme ska du i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Du bör alltså skilja på yta och area.

Skillnad mellan småhus och lägenhet

Ett småhus är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi för lägenhet.

Huvudregel

I lägenheter mäter du bara de utrymmen som ligger inom lägenheten. Vid mätning av småhus mäter du alla utrymmen som tillhör småhuset, det vill säga även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Du delar upp arean på:

- utrymmen *inom* bostaden
- utrymmen *utanför* bostaden.

Först mäter du bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 och så vidare). I alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska du mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsöckeln. Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen med en rumshöjd som är lägre än 1,90 m
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

*För en grundlig mätning av din bostad behöver du fortfarande tillgång till den kompletta standarden. Den finns att köpa hos SIS Förlag på sis.se

Bild 2

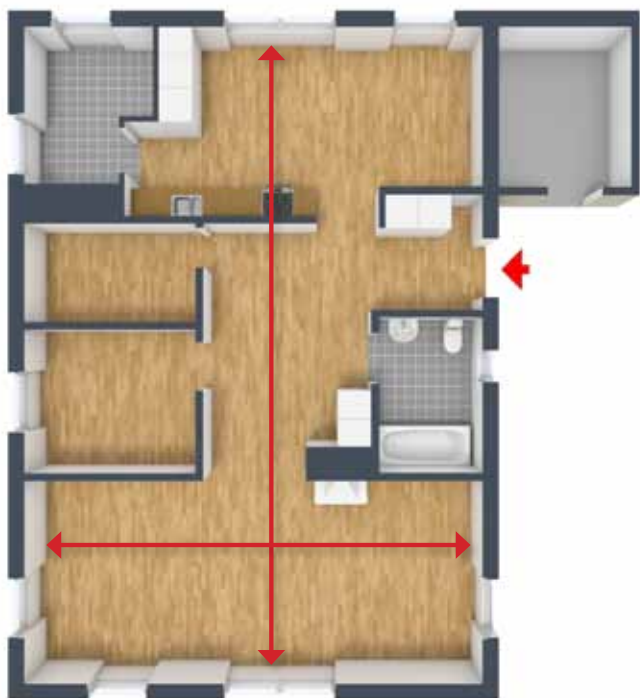
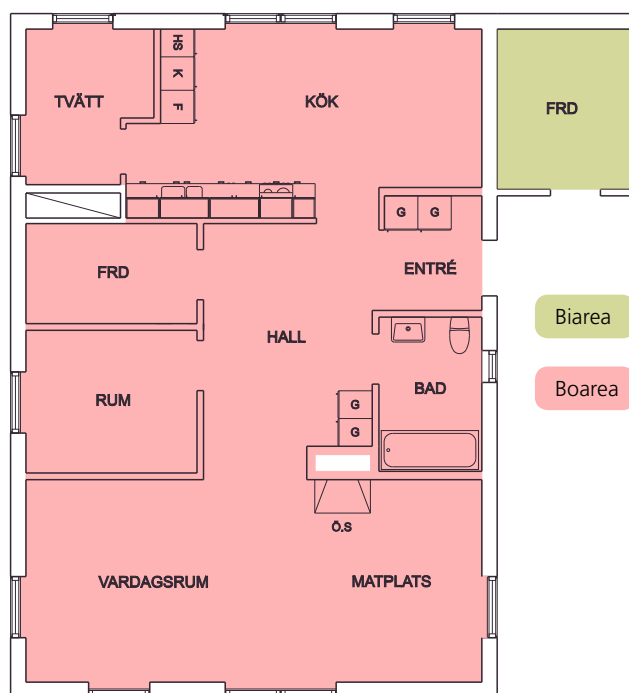


Bild 3



Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delas arean upp i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttnings- och källarvåning.

Våningsplan ovan mark

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, till exempel helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind. I småhus undantas även följande utrymmen vilka alltid räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum

Sluttningsvåning (se Bild 1)

I en sluttningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelas arean mellan boarea och biarea på följande sätt:

- Boarea är den area som ligger inom 6,00 m från en yttervägg mot det fria där golvet ligger i nivå med eller över den omgivande marknivån.
- Övriga delar av våningsplanet är biarea.

Glöm inte att i småhus räknas dessutom alltid garage, pannrum och soprum som biarea.

Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

Mätregler (se Bild 2)

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på föregående sida.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter du 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean. Exempel: Om du inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar du med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

Omslutande väggar

Ytterväggar och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

Schakt, skorstenstock, pelare med mera

Om det finns ett schakt, en skorstenstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- inne i bostaden mäter du 15 cm in i det/den från varje angränsande rum.
- i direkt anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, till exempel vägg mot trapphus eller granne, mäter du det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

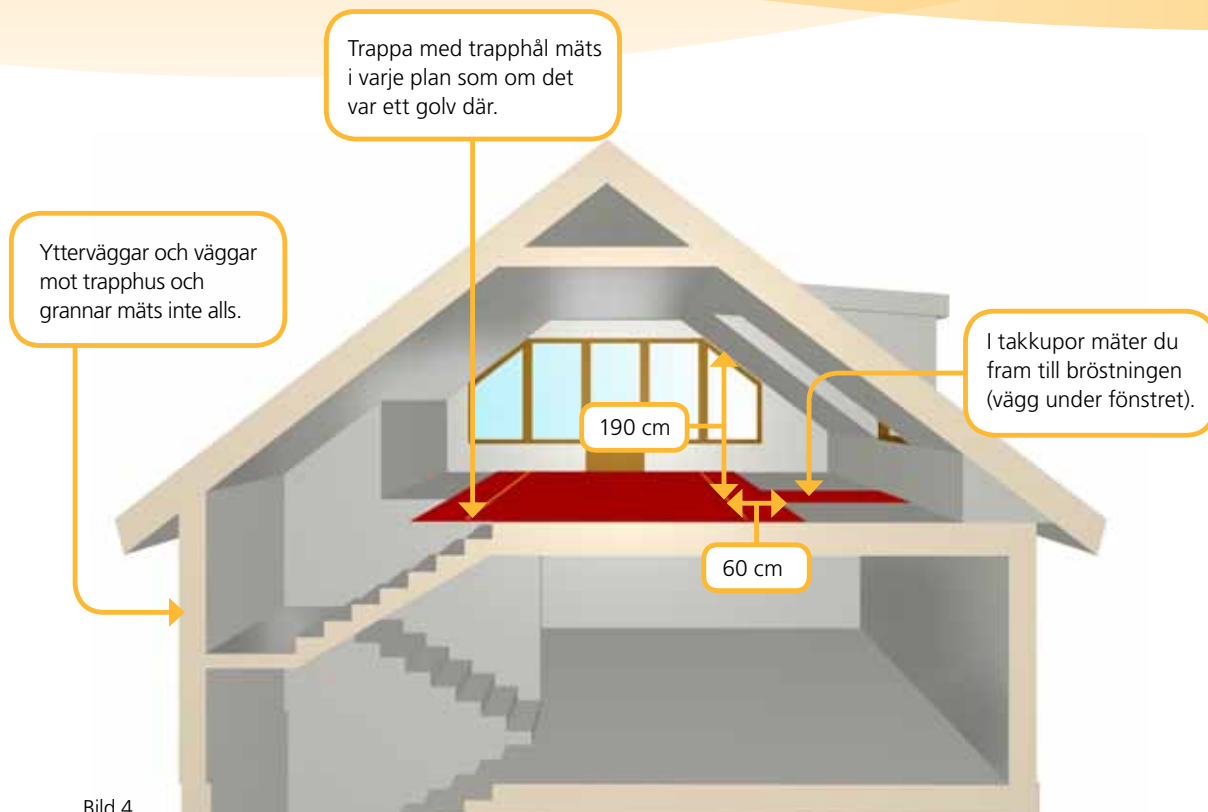


Bild 4

Fönsterbänkar och värmeelement

Utskjutande fönsterbänkar från väggen och värmeelement påverkar inte mätningen, det vill säga golvet under dessa räknas in i arean. Nischer i samband med fönster ingår i arean om de är högre än 1,90 m.

Öppen spis och kakelugn

En eldstad som en öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, det vill säga räknas in i arean.

Trappa

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om det var ett golv där. Du räknar alltså inte bort trapputrymmet i något plan.

Förråd med ingång inifrån bostaden

Förråd med ingång inifrån bostaden räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden

Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea, exempelvis vinds- eller källarkontor.

Köks- och badrumsinredning och garderober (se Bild 3)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin och dylikt påverkar inte mätningen, det vill säga, ska räknas in i arean.

Söker du en bostadsmätare som är utbildad enligt svensk standard?

På sis.se/tema/personcertifiering kan du se vilka bostadsmätare som har genomgått SIS diplomeringsprogram, Areamätning av bostäder. Programmet vänder sig till mäklare, mätexperter, besiktningsmän, arkitekter med flera som vill kunna erbjuda kvalitet i sina mättjänster till kunderna. För mer information om diplomeringsprogrammet, gå in på sis.se/areamatare



Snedtak (se Bild 4)

För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 m på en bredd av minst 60 cm. Du mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 m. Om golvet går längre ut mäter du ytterligare 60 cm ut under snedtaket – eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.

Vill du köpa standarden?

Standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009, kan du köpa hos SIS Förlag på sis.se

Har du frågor?

Mer detaljerad information om mätreglerna och mätprocessen får du i standarden som du kan köpa hos SIS Förlag (se ovan). För frågor om mätning och innehållet i standarden hänvisas du som enskild konsument till din lokala konsumentrådgivare och/eller till Konsumentverkets och Boverkets gemensamma webbplats: omboende.se. Du kan även vända dig till din närmaste hyresgäst- eller bostadsrättsorganisation.

Följande har medverkat i framtagningen av denna broschyr:

BoKunskap • Bostadsrätterna • Bostadsrättsägarnas Riksförbund • Byggnalys AB • Fastighetsmäklarförbundet FMF • Fastighetsnytt • Fastighetsägarna Sverige • Hyresgästföreningen Riksförbundet • Konsumentverket • Mäklarsamfundet • Riksbyggen • Riksorganisationen för bostadsrättsinnehavare • SABO • Samhällsbyggarna • SBR Byggingenjörerna • SIS, Swedish Standards Institute • Skatteverket • Svensk Areamätning AB