

# BUDGIVNING

Utifrån budgivningsprocessen är grundläggande principen att bud inte utgör juridiskt bindande avtal – även om de dokumenteras skriftligt. Först när både säljaren och köparen har signerat en fastighets-, tomträtts- eller bostadsrättsöverenskommelse blir köpet en rättsligt bindande transaktion. Innan detta skede är det möjligt för antingen säljaren eller köparen att ändra sig utan att den andra parten har rätt att framställa några krav.

## MÄKLARENS SKYLDIGHETER

Mäklaren har ansvaret för att förse alla potentiella köpare med klar och tydlig information angående den eventuella budgivningsprocessen samt hur bud bör lämnas. Dessutom är det mäklarens uppgift att kommunicera eventuella krav eller önskemål från säljaren rörande försäljningen. Det finns ingen fastställd lagstiftning eller officiella riktlinjer för hur en budgivning ska genomföras, vilket innebär att det finns utrymme för olika tillvägagångssätt. I praktiken har två huvudsakliga modeller etablerats: öppen budgivning och sluten budgivning. Vid öppen budgivning lämnar intressenterna sina bud till mäklaren, som löpande delger både säljaren och övriga potentiella köpare de inkomna buden. Detta ger möjlighet för intressenterna att överväga och eventuellt lägga högre bud under budgivningens gång. Vid sluten budgivning får de potentiella köparna en förutbestämd tidsram att lämna sina bud, oftast skriftligen. Mäklaren samlar in dessa bud och presenterar dem för säljaren. I denna modell är varje budgivare ovetande om övriga bud, vilket skapar en mer konfidentiell process. Sammanfattningsvis har mäklaren en central roll i att förmedla processen för budgivning till alla involverade parter. Oavsett om det är en öppen eller sluten budgivning är det mäklarens uppgift att skapa en smidig och transparent process för alla inblandade i försäljningen.

## BUD OCH MEDDELANDEN

Mäklaren måste informera säljaren om samtliga bud som har mottagits för bostaden. Denna information ska inkludera alla bud och övriga meddelanden från de personer som lämnat bud. Denna regel gäller oavsett om buden inte har lämnats på det förutbestämda sättet. Mäklaren har ansvar för att överföra bud och meddelanden till säljaren fram tills ett köpekontrakt har blivit undertecknat av både säljaren och köparen. Endast säljaren har förmågan att bedöma om ett bud är av intresse eller ej. Trots detta, har mäklaren möjligheten att ge objektiva råd till säljaren när det kommer till att välja mellan olika potentiella köpare.

## SÄLJAREN BESTÄMMER

Försäljningsbesluten ligger i säljarens händer och denne avgör till vem objektet ska säljas. En mäklare har därför inte möjlighet att garantera en spekulant att de kommer att få köpa objektet. Det är säljaren som bestämmer tidpunkten för försäljningen av objektet. En mäklare har inte befogenhet att utlova ytterligare tid åt en spekulant för att lägga nya bud. Beslutet om försäljningspriset ligger hos säljaren och denne bestämmer till vilket pris objektet ska säljas. En mäklare får inte avsluta pågående marknadsföringsinsatser utan samtycke från säljaren.

## BUDFÖRTECKNING

Vid avtalets undertecknande måste mäklaren tillhandahålla en förteckning över de bud som har inkommit, innehållande information om budgivarnas namn, kontaktuppgifter och budbelopp. Det är alltså inte möjligt för en budgivare att förbli okänd. Efter att affären har avslutats överlämnas budförteckningen till köparen.

# FÖRSÄLJNINGEN

Försäljningen av en bostad kan genomföras på olika sätt, och utfallet påverkas till stor del av bostadsmarknadens situation samt antalet potentiella köpare som visar intresse för bostaden. Ibland kan processen gå snabbt och därför är det klokt att vara väl förberedd genom att ta kontakt med din bank i förväg. Det är även fördelaktigt att noggrant granska din ekonomi och erhålla ett lånelöfte. Genom att göra detta skapar du en tydlig uppfattning om dina ekonomiska möjligheter innan det är dags att eventuellt lägga ett bud på en bostad.

## ANSVARIG MÄKLARE

För varje försäljning utses en dedikerad mäklare som tar på sig ansvaret för att förmedla bostaden. Det är denna mäklare som har huvudansvaret för hela processen. För att säkerställa en smidig och korrekt bostadsförmedling kan mäklaren samarbeta med andra kompetenta medarbetare. Deras gemensamma insatser syftar till att effektivisera hela processen och säkerställa dess noggrannhet.

Information om den ansvarige mäklaren framgår tydligt i objektbeskrivningen. Tveka inte att ta kontakt med mäklaren för att få mer information, ställa frågor eller diskutera eventuella funderingar. Mäklaren finns tillgänglig för att bistå dig genom hela processen.

## BUDGIVNING

I objektbeskrivningen återfinns ett angivet pris, men det är ej definitivt att fastigheten kommer att säljas för denna summa. Priset kan variera beroende på marknadens förutsättningar samt beslutet som tas av säljaren. Vissa områden tillämpar vad som kallas för "acceptpriser". Det innebär att mäklaren och säljaren har enats om en prisnivå där säljaren kan tänka sig att avyttra fastigheten. Säljaren godkänner då detta pris, men om det finns fler intressenter kan priset höjas. I händelse av att fastigheten är attraktiv kan en budgivningsprocess uppstå. När det kommer till budgivning finns ingen fastställd lagstiftning eller regelverk. Beslutet om vilket bud som ska accepteras ligger helt i säljarens händer. Slutpriset efter en budgivning kan således skilja sig från det ursprungliga angivna priset. Mäklaren har en plikt att förmedla samtliga bud till säljaren och dokumentera varje inkommet bud. När budgivningen är avslutad sammanställer mäklaren budgivningsresultaten och presenterar detta för köparen. Enligt lag måste denna sammanställning innehålla namn och kontaktuppgifter för samtliga budgivare. Som följd av detta är det aldrig möjligt för en budgivare att vara anonym.

## INFORMATION TILL KÖPAREN

Som köpare åligger det dig att genomföra en noggrann undersökning. Det betyder att eventuella brister eller fel som skulle vara uppenbara vid en grundlig granskning inte kan påtalas efter att affären har avslutats. Det är därför av yttersta vikt att du noggrant undersöker bostaden och att du gärna tar hjälp av en expert om så behövs. Om ditt köp gäller en bostadsrätt är det även väsentligt att du samlar information om bostadsrättsföreningens nuvarande situation. Det är klokt att studera föreningens stadgar, ekonomi, framtida planer samt eventuella kommande renoveringar och förändringar av avgifter. Mäklaren har information om vilka du bör kontakta inom föreningen.

## FÄRDIG AFFÄR

När både köparen och säljaren av bostaden har nått enighet, är tiden mogen för att upprätta ett avtal. Detta kontraktarbete utförs vanligtvis på vår kontorsplats, men om det finns specifika önskemål kan vi vara flexibla. Den ansvariga mäklaren tar fram de nödvändiga juridiska dokumenten för köp och går noggrant igenom dem tillsammans med både köparen och säljaren. Vid kontraktsskrivningen enas båda parter också om det datum då äganderätten ska övergå, vilket innebär den exakta dagen då du kommer att erhålla nycklarna till bostaden och kunna påbörja din flytt.

## TILLTRÄDET

Dagen är äntligen här då köparen får tillgång till sin nya bostad. Köparen, säljaren och mäklaren samlas för att genomföra affären, antingen på mäklarens kontor eller i en av parternas banklokaler. Mäklaren har noggrant förberett alla juridiska handlingar och presenterar även en detaljerad avräkning av betalningen för bostaden. Nu överförs köpeskillingen enligt avräkningen till säljaren. Enligt lag är mäklaren även skyldig att överlämna en dokumenterad journal som beskriver hela försäljningsprocessen.

# FAST OCH LÖS EGENDOM

Inte sällan uppstår tvister mellan köpare och säljare vid fastighetsköp då oenigheter uppstår kring föremål som säljaren har tagit med sig i samband med utflyttningen och som köparen anser borde vara en del av köpet. I det följande avsnittet kommer vi att presentera råd och riktlinjer som Mäklarsamfundet tillämpar i dessa situationer.

I jordabalken återfinns bestämmelser och exemplifierande fall som klargör vad som utgör fast egendom och vad som räknas som tillbehör till en fastighet eller byggnad, och därmed utgör en integrerad del av den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av reglerna kring fast egendom och dess tillbehör klassificeras som lös egendom. Vid fastighetsöverlåtelser uppstår ofta frågor för såväl köpare som säljare gällande dessa definitioner. Vid eventuell osäkerhet rekommenderas en skriftlig överenskommelse för att tydliggöra vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten. Som fastighetstillbehör räknas objekt som fastighetsägaren har anslutit till fastigheten med avsikt att de ska användas permanent. Detta syfte ska vara tydligt vid tidpunkten för installationen för att föremålet ska anses vara permanent knutet till fastigheten. Här följer exempel på tillbehör som klassificeras som fast egendom och därmed ingår i försäljningen. Om säljaren av någon anledning önskar undanta vissa fasta tillbehör, kan detta avtalas mellan parterna i kontraktet. Det är viktigt att notera att ett föremål inte anses vara lös egendom förrän det faktiskt har tagits bort från fastigheten eller byggnaden.

Listan är inte uttömmande, utan snarare ett försök att komplettera de exempel som redan finns i jordabalkens andra kapitel. Det är också relevant för säljaren att vara medveten om att definitionen av fastighetstillbehör utvecklas i riktningen att allt fler objekt kan klassificeras som sådana. Ett exempel är parabolantennar. Under tiden då kabel-TV var ovanligt i svenska hem, ansågs parabolantennar vara lös egendom. Emellertid har Högsta domstolen beslutat att de nu bör anses som tillbehör till fastigheten, medan viss osäkerhet fortfarande råder kring s.k. decoder. Därför rekommenderas köpare och säljare att klargöra i avtalet om decodern ska inkluderas som fastighetstillbehör.

## **BYGGNADSTILLBEHÖR**

Som byggnadstillbehör räknas föremål som ägaren av fastigheten har installerat i byggnaden och är avsedda för stadigvarande bruk. Begreppet " stadigvarande bruk" innebär att det bör finnas ett tydligt syfte eller en funktionell koppling mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen bör vara objektiv och oberoende av individuella åsikter. Normalt sett bör föremålet vara användbart oavsett vem som äger eller använder fastigheten.

## **GRÄNSFALL OCH UNDANTAG**

Exempel på gränfall inkluderar lösa mikrovågsugnar och dekodrar för parabolantennar. Ytterligare tillbehör, såsom extra frysboxar, utgör undantag och kan inte klassificeras som byggnadstillbehör. Om det uppstår osäkerhet rekommenderas att en skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren önskar undanta specifika fasta tillbehör, är detta möjligt genom en överenskommelse mellan parterna i kontraktet.

## **BOSTADSRÄTTER**

Bostadsrätter utgör lös egendom och faller under regleringen av köplagen. Vid bedömningen av vad som inkluderas i köpet tillämpas i stort sett samma bestämmelser som för fastigheter. Det innebär att den befintliga utrustning som är specificerad ovan automatiskt ingår i köpet. Denna princip tillämpas även vid beskattningen av bostadsrätter.

# FAST OCH LÖS EGENDOM

## EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning)
- Flaggstång med lina
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Grindar
- Oljetank
- Friggebod
- Buskar och träd
- Flytbrygga
- Brevlåda
- Soptunna
- Sandlåda
- Stängsel

## EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- Garderober (inkl. inredningsdetaljer)
- Centraldammsugare
- Samtliga dörrnycklar
- Spisfläkt
- Markiser
- TV-antenn
- Badkar
- Persienner
- Parabolantenn
- Badrumsskåp
- Inbrottslarm
- 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

# UNDERSÖKNINGSPLIKT BOSTADSRÄTT

## UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNING VID FÖRMEDLING AV BOSTADSRÄTT

Efter köpet av en bostadsrätt bör den vara i enlighet med det som har avtalats mellan köparen och säljaren. Dessutom bör den motsvara de förväntningar som köparen rimligen kan ha med tanke på faktorer som bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. De juridiska bestämmelserna som rör eventuella fel i bostadsrätten återfinns i köplagen, då en bostadsrätt betraktas som lös egendom. Vid bedömning av fel och ansvar för fel hämtas ofta vägledning från reglerna i jordabalken. Vissa aspekter av dessa bestämmelser har även utvecklats genom rättspraxis, som en följd av rättsliga tvister gällande fel och ansvar för fel som har avgjorts av domstolar.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Undersökning av bostadsrätten från köparens sida brukar vanligen ske genom en visning av själva bostaden. Om köparen har genomfört en sådan undersökning före köpet, kan de inte i efterhand åberopa att det finns fel som borde ha upptäckts vid undersökningen. Om köparen märker något under undersökningen som de inte själva kan tolka konsekvensen av, är det deras ansvar att vidta åtgärder. Till exempel kan de anlita en expert för att utföra en grundligare undersökning och därmed uppfylla sin skyldighet att undersöka. Med andra ord kan köparen inte senare påstå att det finns ett fel om det kan fastställas att de skulle ha upptäckt det om de hade genomfört den nödvändiga undersökningen. Vidare bör köparen ha i åtanke att säljaren inte är ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha förutsett eller förväntat sig. Om det exempelvis skulle uppstå ett fel i någon av bostadens vitvaror, kan det vara något som köparen rimligen borde ha förutsett med tanke på vitvarornas ålder och förväntade livslängd.

## SÄLJARENS SKYLDIGHETER SAMT BETYDELSEN AV BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska kunna hållas ansvarig för påstådda brister när en bostadsrätt säljs i befintligt skick, krävs det att dessa brister väsentligt försämrar bostadsrättens skick i jämförelse med vad köparen rimligen skulle kunna förvänta sig med tanke på ålder, pris, användning och andra relevanta faktorer. Att överlåta en bostadsrätt i befintligt skick kan ses som en begränsning av säljarens ansvar.

Trots detta är säljaren skyldig att informera om viktiga förhållanden som gäller bostadsrätten. Även om försäljningen sker i befintligt skick, kan det ändå anses vara fel om säljaren har tigit om relevanta omständigheter före köpet. Om säljaren agerar ohederligt eller bedrägligt på detta sätt, kan säljaren inte argumentera att köparen inte har uppfyllt sin skyldighet att undersöka. Det är således i säljarens eget intresse att informera köparen om kända eller misstänkta fel eller tecken på fel. Det som säljaren har informerat om kan normalt inte senare användas av köparen som grund för att påstå fel.

Dessutom är säljaren ansvarig för eventuella uttalanden eller löften som säljaren ger. Sådana uttalanden kan också påverka köparens skyldighet att undersöka vissa förhållanden, om de har fört till en minskad undersökningsplikt. Generella eller överdrivna uttalanden betraktas dock inte som bindande löften.

## AVTALSFRIHET

Här ges en sammanfattning av den rättsliga uppdelningen av ansvar mellan köpare och säljare. Trots detta är det viktigt att notera att det finns utrymme för avtalad flexibilitet när det gäller ansvarsfördelningen. Parterna har möjlighet att överenskomma om en annan fördelning än den som tidigare beskrivits. Ett praktiskt exempel på detta är när en säljare befriar sig från ansvar genom användning av en friskrivningsklausul, eller när en försäkring för dolda fel tecknas för den aktuella bostaden.

# UNDERSÖKNINGSPLIKT FASTIGHET

## UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNING FASTIGHET

Enligt jordabalken utgår principen att fastigheten ska överensstämma med det som har avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen rimligen kunde förvänta sig vid köptillfället. Dessutom gäller att fastigheten säljs i det skick den faktiskt befinner sig i vid tidpunkten för kontraktet. För att säkerställa sitt intresse har köparen möjlighet att noggrant undersöka fastigheten. Fel eller skador som köparen skulle ha kunnat upptäcka eller förvänta sig med hänsyn till fastighetens ålder och skick är inte säljarens ansvar. Säljaren är emellertid ansvarig för så kallade dolda fel, vilket innebär fel i fastigheten som köparen inte borde ha kunnat upptäcka, oavsett om säljaren var medveten om dessa fel eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel sträcker sig över en tidsperiod av 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 skorstenstock. 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. Köparen 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 reovering.

## BESIKTNINGSMAN

Jordabalken grundar sig på att köparen normalt ska kunna uppfylla sin grundläggande skyldighet att undersöka fastigheten själv. Det finns inget krav att anlita en expert för detta ändamål. Ändå väljer många köpare att ta hjälp av en besiktningsman eller annan specialist, särskilt om de inte har specialkunskaper inom byggnadsteknik. Detta råd är särskilt värdefullt om köparen har begränsad erfarenhet av fastighetsinspektion.

Detta gäller särskilt när köparen själv har genomfört en inledande undersökning av fastigheten och upptäckt potentiella fel eller problem som kan vara svåra att bedöma i termer av deras allvar.

Enligt jordabalken förväntas köparen utforska alla aspekter och funktioner av fastigheten. Om en köpare väljer att anlita en expert, är det viktigt att vara medveten om omfattningen av den beställda besiktningen. Normalt sett täcker inte en sådan besiktning alla detaljer i fastigheten, exempelvis elsystem, vatten och avlopp, skorstenar med mera. Därför bör köparen överväga att komplettera undersökningen med egna åtgärder.

En viktig princip i jordabalken är att den undersökning som köparen utför, eller anlitar någon att utföra, bör ske före själva köpet. Med andra ord, undersökningen bör äga rum innan köpekontraktet undertecknas av parterna. Emellertid finns det inget som hindrar parterna från att i kontraktet avtala om att köparen får tid att undersöka fastigheten efter köpet och sedan följa kontraktets bestämmelser för att påvisa upptäckta fel och begära prisavdrag eller, i vissa fall, häva köpet helt och hållet. Denna typ av överenskommelse kallas vanligen en "besiktningsklausul" och är nu vanligt förekommande. Om en sådan klausul inkluderas är det viktigt att båda parter förstår kraven för att köparen ska kunna åberopa klausulen och också noga följer de tidsgränser som anges i avtalet. I vissa fall låter säljaren själv genomföra en fastighetsbesiktning innan försäljningen, ofta som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa situationer är det kritiskt för köparen att noggrant granska besiktningsprotokollet, gärna tillsammans med den besiktningsman som utförde inspektionen, i en så kallad "köpargenomgång". Köparen bör också komma ihåg att undersökningsplikten gäller hela fastigheten och inkluderar alla dess delar och aspekter.

# UNDERSÖKNINGSPLIKT FASTIGHET

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Det finns ingen allmän skyldighet att ge information jämförbar med köparens skyldighet att undersöka i egentlig mening. Avgörande för att bedöma om ett faktiskt fel är relevant eller inte är om felet är möjligt för köparen att upptäcka. Endast om felet är upptäckbart är det relevant. Ändå kan det påstås att säljaren har en plikt att informera. Om säljaren medvetet håller tillbaka information och agerar bedrägligt eller ohederligt, kan säljaren förlora rätten att påpeka att köparen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns även andra situationer där säljaren måste informera om förhållanden som han är medveten om och som köparen borde ha märkt men inte gjorde det. Det handlar huvudsakligen om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren bör förstå att köparen är felinformerad om något och där säljaren inser att detta kan påverka köparens beslut att köpa. Säljaren får med andra ord inte medvetet dra nytta av köparens okunskap om något. Vidare kan säljaren anses ha en informationsplikt eftersom han kan hållas ansvarig för skadestånd om han faktiskt visste eller borde ha känt till felet men inte informerade köparen om det. Det här följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försumlighet. Det ligger alltså i säljarens intresse att informera köparen om fel eller symptom som han är medveten om eller misstänker. Vad säljaren har presenterat är dessutom inte dolt och kan normalt sett inte användas av köparen.

## SÄLJARENS UTFÄSTELSER

Säljarens utfästelser angående fastighetens skick kan föranleda rättsliga förpliktelser. Denna situation uppstår framför allt när säljaren tydligt och detaljerat har utlovat en viss standard för fastighetens skick. Däremot betraktas övergripande positiva eller allmänna uttalanden inte som bindande utfästelser.

## ANSVARSFRIHET OCH FRISKRIVNING

Parterna har möjlighet att själva avgöra fördelningen av ansvar gällande fastighetens skick, vilket innebär att de inte är bundna till några förutbestämda avtal. Detta gör det möjligt för dem att komma överens om en annan fördelning av ansvar än den som tidigare nämnts. Ett praktiskt exempel på detta är en s.k friskrivning där säljaren befrias från ansvar för fastighetens skick, antingen på övergripande nivå eller när det gäller specifika funktioner.

## ANSVARSFÖRSÄKRING

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring ges säljaren möjlighet att inom försäkringens gränser minska sin ekonomiska risk gällande eventuella dolda fel i fastigheten. Samtidigt säkerställs köparens rätt till ersättning för sådana fel genom försäkringen, vilket skapar en trygg affärssituation för både säljaren och köparen. Med säljaransvarsförsäkringen kan båda parter känna sig försäkrade och skyddade vid fastighetsaffären.