

Information om försäljningen

Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad, etc. 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 även 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 fastighetens skick, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. 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. För personlig boendekalkyl kontakta mäklaren. Köpare och säljare godkänner att slutpriset lämnas ut. Vid annonsering av bostaden på Hemnet erhåller Karlsson & Uddare en provisionsersättning. 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.

Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

Den så kallade undersökningsplikten innebär att du som köpare har en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

Konkret fel

Har fastigheten lägre standard än köparen har rätt att förvänta sig med tanke på fastighetens ålder och skick föreligger ett fel i fastigheten. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Konkret fel kan föreligga även då säljaren muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet, lämnat uppgifter om fastigheten som köparen tagit intryck av. Lämpligt är att sådana uppgifter dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

Normal förslitning

Att avgöra vad som är normal standard får betraktas som godtyckligt men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med – då föreligger ett fel i rättslig mening.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Detta är innebörden av att köparen har undersökningsplikt. Om felet hade kunnat upptäckas vid en tillräckligt noggrann undersökning av fastigheten, av en person med allmänna kunskaper och som på området kan klassas som en normalt bevandrad lekman, är felet upptäckbart. Vid detta scenario får köparen själv stå för felet och kostnader som härrör sig till det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet är felet dolt och då är säljaren ansvarig för felet.

Fel som är dolt

Vad som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen undersökt fastigheten eller ej. Säljaren ansvarar således om det finns ett fel och detta fel är dolt.

Påföljder

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med att häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

Reklamation, preskription

Köparen ska reklamera felet inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

Har säljaren upplysningsplikt?

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att han lämnar upplysningar. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

Mäklarens ansvar

Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnads-kalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Sägs inget annat, ska fastighetsmäklaren vara behjälplig vid upprättandet av köpehandlingar.

Friskrivningsklausuler

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning, egenskapsfriskrivning, till exempel angående fastighetens dräneringsbehov och gäller därför bara just den egenskap som berörs. En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten, innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel. Att säljaren kommer att friskriva sig för dolda fel skall tydligt framgå av fastighetens objektsbeskrivning samt i mäklarens kontakt med intressenter.