

Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett

Copyright © Detta dokument r till id, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrt - Vitec Mklarsystem AB.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF

Copyright © Detta dokument r till id, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrtt - Vitec Mklarsystem AB.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798



Energideklaration

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan är sedan 2006 en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling.

Vad är en energideklaration?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklarationen får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftskostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan 2014 ett system med klassning av energiprestandan från A till G, där A är den bästa klassen. Samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

Energianvändningen beskrivs som energiprestanda och uttrycks i primärenergital. Energiklassen baseras på primärenergitalet i stället för den specifika energianvändningen. Specifik energianvändning finns dock med som tilläggsinformation i energideklarationens sammanfattning. Till skillnad från den specifika energianvändningen som anger köpt energi som går åt för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel, tar primärenergitalet även hänsyn till vilken energibärare som används och byggnadens geografiska placering. Det innebär att det är lättare att jämföra byggnader över hela landet.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

Vem utför en energideklaration?

Energideklarationen upprättas av en oberoende och certifierad expert som besiktigar byggnaden på plats. Denna skickas sedan till Boverket som är tillsynsmyndighet och har ett register över alla utförda energideklarationer.

Vem gör vad?

Det är ägaren till byggnadens ansvar att se till att det finns en aktuell energideklaration. När bostaden sedan säljs är det säljarens ansvar att visa och överlämna energideklarationen. Köparen kan kräva att säljaren överlämnar en energideklaration. Har en sådan inte överlämnats till köparen senast på tillträdesdagen har denne rätt att inom sex månader upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

Fastighetsmäklaren informerar parterna om säljarens ansvar för att en energideklaration upprättas, samt köparens rätt att erhålla en sådan. Om det saknas en energideklaration upplyser mäklaren om köparens lagliga rätt att låta upprätta en på säljarens bekostnad. Fastighetsmäklaren anger energiprestanda (om sådan finns) i marknadsföring och objektsbeskrivning, samt verkar för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.

Copyright © Detta dokument r till id, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrtt - Vitec Mklarsystem AB.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798



Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

Tack för ditt intresse för tomträtten Västerås Bandyspelaren 27 med adress Bandygatan 30, 722 40 Västerås.

Din fastighetsmäklare Fredrik Johansson är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver tomträtten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman.

Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag 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. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parters intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla kontraktshandlingar stämmer överens med vad som sagts/ överenskommits samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns villkor, t.ex. en besiktningsklausul som köpet är villkorat av. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar när man belånar den. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar låna, så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev på det överskjutande beloppet, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även betalar en kostnad för att få lagfart (dvs. registreras som ägare till fastigheten).

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798



Avflyttningsstädning

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 ska 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 i avtalet från säljare till köpare, förekommer ofta klagomål från den tillträdande fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren. Man ska observera att för avflyttningsstädning 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 något 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 avflyttningsstädning ställs mycket högt, och den bör vara utförd på ett sådant sätt att i de fall köparen före sin inflyttning skulle anlita en städfirma, ska en seriös städfirma kunna konstatera att inget arbete finns att utföra. Man bör komma ihåg att städningen är en del i 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 ska man aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. I stället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller anlitande 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 avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete.

Det är nästan omöjligt att ange hur städning och rengöring ska 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 ska 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 där detta kan ge bestående skador.

Copyright © Infoblad: Avflyttningsstdning - branschstandard, upprättat av Mklarsamfundet och revideras lpande i samrd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck frbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

Att i detalj redovisa städåtgärderna kanske inte låter sig göras, eftersom förhållandena är så skiftande, men vi ska ändå försöka ge information och anvisning om de åtgärder som ska vidtas.

Redovisningen är inte uttömmande utan endast en exemplifiering. Sammanfattningsvis kan sägas att avflyttningsstädning är en totalrengöring av en bostad och som sådan avsevärt omfattande.

Bostadsrum

Samtliga målade ytor ska rengöras på samtliga ytor och det är viktigt att man inte glömmer utrymmet mellan elementen och väggen. Samtliga fönster ska tas isär och tvättas på alla sidor. Fönsterbågar, snickerier och eventuella persienner ska torkas av. Garderober och garderobsinredningar ska våttorkas med rengöringsmedel. I det fall garderoben inte når taket ska även ytorna ovanpå garderoben rengöras noggrant. Golvlister, trösklar och golv torkas av. 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 lämnar kvar gardinstänger.

Kök

Köket ska tvättas i sin helhet. Detta innebär att även taket ska torkas av i den mån köket har målat tak. Förutom det som redan nämnts beträffande bostadsrum tillkommer i köket en mängd åtgärder. Spisen ska dras ut från väggen och rengöras på alla sidor, även bakstycke. Vägg och skåpsidor och golv där spisen stått ska rengöras. Själva spisen ska tvättas, särskilt kan påpekas kokplattornas kanter, ugnen och värmeskåpet. På långa spisar förekommer dubbla glas vid ugnsluckorna och här kan det vara nödvändigt att montera isär så att man kommer åt glaset på alla sidor. Skärbrädor som ingår i köksinredningen ska skuras både på över- och undersida. Fasta armaturer i köket ska monteras ned och diskas. Köksfläkt och ventiler ska rengöras in- och utvändigt såväl som galler i köksfläkten. Kyl- och svalskåp samt frys ska avfrostas, rengöras och luftas. Utrymmen under kyl, frys och sval samt ovanpå överskåp 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

Badrumsskåp ska torkas ur och speglar ska putsas. Toalettstolen ska rengöras och utsidorna ska torkas av med rengöringsmedel. Tvättstället ska rengöras både ovanpå och under. Badkar och dusch kräver ofta extra arbete då golvet under dessa ska torkas av. Man får inte heller glömma sidor på badkar eller duschkabin. Golvbrunnen ska rensas. Slutligen ska väggar och golv torkas av med rengöringsmedel.

Grovkök

Torkskåp rengörs in- och utvändigt. Tvättmaskin ska rengöras från tvättmedelsrester och torkas av utvändigt. Luddfilter, som kan förekomma i tvättmaskin och torktumlare, ska vara rent från ludd. Golvbrunnar och ventiler ska rengöras. Tvättkorgar och andra förvaringsutrymmen ska torkas av och rengöras.

Övriga utrymmen

Övriga utrymmen rengörs noggrant på motsvarande sätt.

Tomt och trädgård

Tomt och trädgård ska lämnas i 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 ska givetvis tas bort.

Copyright © Infoblad: Avflyttningsstdning - branschstandard, upprttat av Mklarsamfundet och revideras lpande i samrd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck frbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798



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 ska ingå i köpet. Nedan ska 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.

Fastighetstillbehör

Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

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

I det följande 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 är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen 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 tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör

Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstång. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienner. Tjuvlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom

Copyright © Infoblad: Fast och lös egendom - branschstandard, upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck förbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

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.





Copyright © Infoblad: Fast och lös egendom - branschstandard, upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck förbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Copyright © Infoblad: Undersökningsplikt - branschstandard, upprtat av Mklarsamfundet och revideras lpande i samrd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck frbjuds.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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 överhuvudtaget 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 sådan 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 ifrån att köparen själv i normalfallet ska 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska 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

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

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 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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel 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.

Copyright © Infoblad: Underskningsplikt - branschstandard, upprttat av Mklarsamfundet och revideras lpande i samrd med FMF och vriga i BG-gruppen. Eftertryck frbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

Information om behandling av personuppgifter

Bakgrund

Mäklarcentrum samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för . Denna informationstext anger vilka kategorier av personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av personuppgifter.

Med "personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från .

Ändamål med behandlingen av dina personuppgifter

Om du visar intresse för en fastighet som förmedlas av Mäklarcentrum behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarcentrum har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till spekulant som visat intresse för en fastighet förmedlad genom Mäklarcentrum. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att uppgifterna samlats in.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna föra ett spekulantregister och kunna förmedla andra objekt som spekulanten kan vara intresserad av. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarcentrum har ett berättigat intresse av att kunna kontakta spekulanter från tidigare försäljningar för att t.ex. kunna bjuda in dessa till nya visningar av liknande objekt. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att den fastighet då uppgifterna samlades in har försålts.

Vi behandlar dina uppgifter för att föra en budförteckning om du väljer att lägga bud på en fastighet. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer
- Lämnade bud

Behandlingen sker för att fullgöra rättsliga skyldigheter att föra budförteckning enligt fastighetsmäklarlagen. Dina

Copyright © Info, GDPR, spekulant, upprttat av Mklarsamfundet och BG-gruppen och revideras lpande i samrd med FMF. Eftertryck frbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från att budgivningen har avslutats.

Vi behandlar dina uppgifter för att administrera en intresseanmälan avseende en viss fastighet. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarcentrum har ett berättigat intresse av att kunna administrera fastighetsförsäljningen och fullgöra sina skyldigheter gentemot säljaren inom ramen för förmedlingsuppdraget. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål under den tid som fastigheten förmedlas och kommer efter detta inte längre att behandlas för detta ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som åligger Mäklarcentrum enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från försäljning av den fastighet du visat intresse för.

Överföring av personuppgifter

Vi kan komma att dela dina personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, finner du på . Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarcentrum har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarcentrum och som är hänförligt till sådan behandling av dina personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

Dina rättigheter

Mäklarcentrum kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina personuppgifter som vi behandlar.

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarcentrums legitima intresse att behandla dina personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändmål.

Copyright © Info, GDPR, spekulant, upprättat av Mklarsamfundet och BG-gruppen och revideras löpande i samrd med FMF. Eftertryck förbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina personuppgifter.

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina personuppgifter till att endast omfatta lagring av personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarcentrum att dina personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av personuppgifter som behandlas;
- mottagare av personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges häri;
- information om källan från vilken personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

När behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Mäklarcentrum

Org.nr: 556634-5798
Box 58, 740 03 ÖSTERVÅLA
0292-102 04
info@maklarcentrum.se

Copyright © Info, GDPR, spekulant, upprättat av Mäklarsamfundet och BG-gruppen och revideras löpande i samråd med FMF. Eftertryck förbjuds.

Mäklarcentrum
Box 58
740 03 ÖSTERVÅLA

Telefon: 0292-102 04
www.maklarcentrum.se
info@maklarcentrum.se

Org.nr: 556634-5798