



Viktig info till köpare

Mäklarens roll

EN OPARTISK MELLANHAND

Er fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanhand och skall tillvarata både köparens och säljarens intressen. Mäklaren skall också ge råd till såväl spekulanter som säljare.

En mäklare är skyldig att kontrollera vissa uppgifter som exempelvis vem som äger bostaden, om den belastas av panträtt, inteckningar, servitut eller andra rättigheter.

Mäklaren ska också kontrollera om en fastighet har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Mäklaren är normalt inte skyldig att undersöka bostaden. Hen är dock skyldig att ge vissa råd och upplysningar som kan antas vara viktiga vid överlåtelsen, för såväl köpare som säljare. Mäklaren är skyldig att informera om de fel som hen känner till.

Objektsbeskrivning

ALL FAKTA OM BOSTADEN

Mäklaren är skyldig att upprätta en objektsbeskrivning som innehåller fakta om bostaden. Informationen kommer i huvudsak från säljaren samt olika myndighetsregister och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Intresserad?

MEDELA MÄKLAREN

Det är viktigt att vara förberedd när rätt bostad dyker upp. Se till att ha lånelöfte samt ev. värdering av er bostad klart redan innan visningen äger rum.

Är ni fortsatt intresserade efter visning så vänta inte med att meddela mäklaren även om ni inte är beredda att lägga bud direkt. Ibland blir det snabba avslut och ni vill inte missa er chans att vara med i budgivningen.

Personuppgifter

VI REGISTRERAR

När ni blir spekulanter, budgivare eller köpare så handhar mäklarföretaget era personuppgifter såsom namn, mail och telefonnummer. Detta för att kunna hålla er underrättade och ge er bästa tänkbara service. Men det sker också för att vi har ett ansvar genom fastighetsmäklarlagen att upprätta ex. budförteckning med samtliga budgivare.

Uppgifterna hanteras enligt gällande lagstiftning (GDPR). För mer ingående information om hur vi hanterar era personuppgifter så kan ni läsa mer på vår hemsida eller kontakta oss direkt så svarar vi gärna på era frågor.

Undersökningsplikt

MYCKET OMFATTANDE

Som spekulant är det viktigt att veta att köparens undersökningsplikt är mycket omfattande. Kort sammanfattat så kan en köpare inte åberopa fel i bostad som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden.

Undersökningsplikten omfattar bostadens alla utrymmen och funktioner. Undersök därför bostaden noggrant före köpet, gärna tillsammans med besiktningsman eller fackman inom berört område. Det är idag vanligt förekommande att säljaren anlitar ett besiktningsföretag innan försäljningen startar. Det är viktigt att veta att köparens undersökningsplikt omfattar mer än det som den okulära besiktningen innefattar.

Exempel på delar som normalt inte ingår i en okulär besiktning som ändå omfattas av undersökningsplikten är bland annat: VA, el, värme, ventilation, radon, eldstad, vitvaror, och andra installationer. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den.

Vid kontrakt kan man eventuellt avtala om en s.k. besiktningsklausul som ger er rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet. Detta villkor ska helst framföras redan när ni framför ert första bud.

Budgivning

VAD GÄLLER?

Budgivning är ett viktigt och nervöst moment vid en bostadsaffär. Det är viktigt att veta att det inte finns en lag som styr hur den ska gå till. Enkelt uttryckt så är det säljaren som bestämmer hur en budgivning ska genomföras.

Några punkter som är bra att ha koll på:

- **Säljaren bestämmer vem som får köpa – inte mäklaren.**
- **Bud är inte bindande.**
- **Budgivningen är öppen tills kontraktet är undertecknat.**
- **Mäklaren ska framföra alla bud till säljaren och göra en förteckning.**
- **Budgivningslistan lämnas till köparen.**
- **Bud kan förenas med olika typer av villkor.**

Om ni skall delta i en budgivning så se till att ha lånelöfte klart, meddela önskemål om tillträde samt eventuella villkor knutna till budet, exempelvis försäljning av ert nuvarande boende, lånevillkor, besiktningsvillkor etc.

Kontraktsskrivning

AFFÄREN BLIR BINDANDE

Tänk på att bud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först när köpekontrakt har undertecknats av båda parter och utväxlats. Det ligger därför i båda parter intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Digital signering via bank-ID är inte möjligt gällande köpekontrakt.

Mäklaren upprättar alla köpehandlingar och skall vara uppmärksam på frågor som behöver lösas mellan parterna. Det kan handla om frågor som är aktuella inför försäljningen och som skall regleras i köpekontraktet med exempelvis villkor.

Det kan också handla om så kallade återgångsavtal, ett avtal som ger köparen eller säljaren rätt att avbryta köpet och som gör att det rättsliga förhållandet går tillbaka till hur det var innan köpet. Mäklaren ska dokumentera vad parterna kommer överens om.

Handpenning

VID KONTRAKTSKRIVNING

Mäklaren skall verka för att köparen erlägger en handpenning vid tecknande av köpekontrakt. Vanligtvis handlar det om 10% av köpesumman. Vid svävarvillkor i köpekontraktet ex. besiktningsklausul så deponeras handpenningen på ett särskilt klientmedelskonto hos mäklaren tills dess att villkoret är uppfyllt. Därefter betalas handpenningen ut till säljaren.

Lagfart & Pantbrev

ANDRA KOSTNADER

Vid köp av fastighet så tillkommer en lagfartsavgift om 1,5% på köpesumman.

Vid lån så är det pantbrev man intecknar. Ni kan nyttja befintligt pantbrevsbelopp på aktuell fastighet, men om det helt saknas eller ej täcker hela ert lånebelopp så måste nya pantbrev tas ut. Då tillkommer en kostnad om 2% på pantbrevsbeloppet.

Vid köp av bostadsrätt så tar ofta föreningen ut en pantsättningsavgift vid belåning.

Tillträde

ÄGARBYTE SKER

Dagen då ägarbytet sker och ni erlägger slutbetalning samt mottager nycklarna till er nya bostad kallas tillträde.

Det sker normalt sett på mäklarens kontor.

Inför detta möte har mäklaren upprättat en likvidavräkning där det framgår vad som är betalt och vad som återstår att betala. Vid köp av fastighet signeras även ett köpebrev som används för att söka lagfart.

Ni mottager även en budförteckning samt en journal över förmedlingen.