

Information om försäljningen

Bostadsrättens skick och fel

Bostadsrätten ska efter köpet motsvara vad som avtalats mellan köpare och säljare, samt vad köparen med fog kan förvänta sig, med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Regler om fel i bostadsrätter finns i köplagen, eftersom en bostadsrätt betraktas som lös egendom, men vid bedömning av fel och ansvar hämtas ofta inspiration från jordabalkens regler. Viss praxis har också utvecklats genom domstolsbeslut i tvister om fel och ansvar.

Köparens undersökningsplikt

Köparen ansvarar för att undersöka bostadsrätten innan köp. Detta sker normalt genom visning av bostaden.

- Om köparen har genomfört en undersökning kan man inte i efterhand åberopa fel som borde ha upptäckts vid denna undersökning.
- Om något uppmärksammas under undersökningen men inte kan bedömas av köparen, bör sakkunnig anlitas för att fullgöra undersökningsplikten.

Köparen måste även beakta bostadsrättsföreningens förhållanden, exempelvis planerade renoveringar eller avgiftshöjningar. Kontakt med föreningens representanter, genomgång av stadgar och senaste årsredovisning ingår därför i undersökningsplikten.

Säljarens upplysningsplikt

När bostadsrätten säljs i befintligt skick gäller att bostaden måste vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kan förvänta sig för att säljaren ska bli ansvarig.

Att bostadsrätten säljs i befintligt skick innebär en form av ansvarsbegränsning för säljaren, men säljaren måste ändå upplysa om väsentliga fel eller omständigheter som kan påverka köparen. Om säljaren undanhåller viktig information kan bostaden anses vara felaktig, även om den säljs i befintligt skick.

- Säljaren ansvarar också för utfästelser som lämnas till köparen.
- Allmänna lovprisande uttalanden räknas dock inte som utfästelse.

Det är i säljarens intresse att upplysa om kända eller misstänkta fel – information som säljaren redovisat kan normalt inte senare åberopas som fel.

Öppen budgivning

Bud lämnas till mäklaren, som löpande redovisar dem till säljaren. Det finns inga lagregler för hur budgivning ska ske – det är alltid säljaren som avgör hur och till vem bostaden säljs.

Efter att köpeavtalet har undertecknats (senast på tillträdesdagen) får den slutgiltige köparen en skriftlig budförteckning över alla lagda bud, inklusive namn, telefonnummer, tidpunkt och belopp. Som deltagare i budgivningen accepterar du att ditt namn och telefonnummer kan redovisas i budhistoriken.

Övrigt

- Kontrollera allt som är viktigt för dig som köpare innan köp.
- Administrationsersättning för annonsering på Hemnet:
Bergets Ro Fastighetsförmedling har ett aktivt provisionsavtal för tilläggsprodukter på Hemnet. Detta innebär att kontoret erhåller ersättning för annonser publicerade på Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons. Utbetalning sker via självfakturering.
- Boarebeskrivning:
Om bostadens area är särskilt viktig bör köparen själv mäta eller låta mäta bostaden före köp.
- Boendekostnadskalkyl:
Behöver du hjälp att beräkna framtida boendekostnader kan våra ansvariga mäklare hjälpa dig med en detaljerad kalkyl.

BERGETS

RO™