

# Juridisk information: Bostadsrätt



## Information om behandling av personuppgifter

För säljare, köpare och spekulanter behandlas samtliga personuppgifter i enlighet med GDPR.

## Information om sidotjänster

Fastighetsmäklare får enligt lag erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning är obetydlig. Innan avtal ingås ska säljare och köpare informeras om eventuella sidotjänster.

## Boarea

Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

## Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin 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 leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter med mera. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

## Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även 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 kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## Information

Uppgifterna i denna annons är grundade på information lämnad av säljaren och berörd förening. Uppgifter från säljaren kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Information har lämnats av föreningens kontaktperson. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

**Budgivning**

Vi tillämpar primärt så kallad öppen budgivning vilket innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljare har fri prövningsrätt vilket innebär att säljare avgör när, hur, till vem samt för vilket pris han/hon säljer. Samtliga som deltar i budgivningen registreras i en anbudsförteckning vilken överlämnas till köpare och säljare på tillträdesdagen. I anbudsförteckningen framgår personuppgifter, kontaktuppgifter, vilket bud och eventuella villkor samt tidpunkt för respektive bud.

**Överlåtelseavtal**

Bostadsaffären är inte klar förrän skriftligt överlåtelseavtal är undertecknat och eventuella villkor uppfyllda. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. För att undvika eventuella problem i och med detta rekommenderar vi köpare och säljare att snarast möjligt efter avslutad budgivning få överlåtelseavtal undertecknat.

**Depositionsavtal**

Ett depositionsavtal erbjuds parterna för deras trygghet i vilket handpenningen sätts in på ett separat kundklientmedelskonto hos fastighetsmäklaren. Handpenningen på 10 procent betalas i regel in inom en vecka från undertecknat överlåtelseavtal och betalas ut av mäklaren till säljare först när samtliga villkor för köpet är uppfyllda. Vanligtvis dras arvodet av från handpenningen och en särskild redovisning och kvittens upprättas.

**Tillträde**

Tillträdesdagen regleras i överlåtelseavtalet. Om parterna överenskommer kan denna dag ändras skriftligen genom ett tilläggsavtal. I annat fall är tillträdesdagen i överlåtelseavtalet juridiskt bindande. Anbudsförteckning och mäklarjournal överlämnas till köpare och säljare där köpare erhåller ett överlåtelsebevis, samtliga nycklar och eventuella handlingar för bostadsrätten när tillträdet är genomfört. Berörd bank utfärdar en transaktionsbekräftelse när affären är klar.