

// INFORMATION VID

KÖP AV BOSTAD

ATT KÖPA EN ny bostad, ett nytt hem, är en stor investering. Det är viktigt att känna trygghet genom hela köpet. När ni börjar leta efter ett nytt hem rekommenderar vi som ett första steg att kontakta er bank för ett lånelöfte. En bostadsaffär kan gå snabbt, därför är det en god idé att redan ha finansieringen klar när rätt objekt dyker upp. Vi rekommenderar även att ta kontakt med mäklare för att få er nuvarande bostad värderad. Möjlighet finns att förbereda inför en framtida försäljning. Detta gör att bostaden snabbt kan publiceras på marknaden när ny bostad har hittats. Marknaden kan snabbt förändras och de allra flesta känner trygghet i att köpa och säga på samma marknad.

VIKTIGT ATT KÄNNA till är att en fastighetsmäklares ställning enligt fastighetsmäklarlag är att agera neutral mellanman mellan säljare och köpare.

VISNINGAR SKER enligt säljarens önskemål. Vi arbetar både med öppna utannonserade visningar och/eller privata visningar där förhandsanmälan krävs.

FASTIGHETSMÄKLAREN SKALL verka för att säljaren före överlåtelsen lämna de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren skall också skriftligen upplysa köparen om dennes undersökningsplikt. I detta ligger även ett krav på att mäklaren informerar om vad plikten innebär enligt 4 kap. 19 § jordabalken eller, såvitt avser bostadsrätt, enligt 20 § köplagen. Köparen skall få del av informationen i så god tid innan överlåtelsen att köparen ges möjlighet att låta undersöka fastigheten.

UNDERSÖKNINGSPLIKTEN ÄR långtgående och innebär att alla fel och brister som kan upptäckas vid undersökning av bostaden ingår i köpet. Utgångspunkten är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Som säljare ansvarar man för s.k. dolda fel men självklart ska även säljaren upplysa om uppenbara fel av betydelse. Mäklaren har skyldighet att upplysa om förhållanden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Vid besök på fastigheten antas mäklaren iakttagit brister som framgår redan vid en yttlig undersökning. Det föreligger dock ingen skyldighet för mäklaren

att mer ingående undersöka fastigheten. Jordabalken reglerar köp av fast egendom på liknande sätt.

VI REKOMMENDERAR KÖPAREN att göra en noggrann undersökning av bostaden innan tecknande av överlåtelseavtal/köpekontrakt.

ENLIGT § 18 i Fastighetsmäklarlagen är fastighetsmäklaren skyldig att tillhandahålla en objektsbeskrivning. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheter ger anledning till detta.

BOSTADENS AREA kan av olika skäl avvika. Den köpare som anser att arean kan vara av betydelse för köpet bör därför låta göra en uppmätning.

OM EN SPEKULANT väljer att vara med i budgivning så rekommenderar vi att framföra ev. villkor och/eller önskemål så snart som möjligt till fastighetsmäklaren som kan vidarebefordra dem till säljaren att ta ställning till. Varken säljare eller köpare är bundna till någon form av överenskommelse förrän skriftligt avtal har undertecknats av båda parter. Detta innebär att ingen av parterna är juridiskt bundna till en muntlig överenskommelse. Viktigt att känna till är att det alltid är säljaren som bestämmer till vem och till vilket pris de är beredda att skriva avtal på.

FASTIGHETSMÄKLAREN ÄR skyldig framföra alla bud till säljaren, även bud inkomna efter muntlig överenskommelse. När budgivningen är avslutad så brukar därför kontraktsskrivning oftast ske relativt omgående. En handpenning, vanligen 10 % av köpesumman, brukar inbetalas inom ca en vecka efter det att kontraktet har undertecknats.

MÄKLAREN ANSVARAR för att försäljningen fortlöper enligt köparen och säljarens önskemål till och med tillträdesdagen. Tillträdet bokas upp med köparens bank några veckor i förväg och en prel. likvidavräkning upprättas. Själva tillträdet sker sedan på mäklarens kontor eller på köparens bank. På tillträdesdagen ska bostaden vara väl avstädad. Köparna erlägger resterande köpeskilling och erhåller nycklarna till bostaden. ♥