

Juridisk information till dig som köper bostadsrätt genom fastighetsmäklare.

Vid ett bostadsrättsköp kan felvister uppkomma mellan köpare och säljare. Regler om fel i bostadsrätt i samband med köp återfinns i köplagen. Reglerna är i huvudsak desamma som vid fastighetsköp. Dock finns det vissa specifika saker en bostadsrättsköpare bör tänka på inför sitt förvärv.

Bostadsrätten avser oftast en bostadslägenhet i en flerfamiljsfastighet. För enkelhetens skull har vi i texten nedan därför valt att endast skriva "lägenheten".

1. Vilken standard kan en köpare förvänta sig att lägenheten har?

1.1 Standard då inget särskilt avtalats

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har "normal standard". Alla delar av en lägenhet har begränsad teknisk livslängd. Köparen måste alltså räkna med, att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten är desto lägre standard kan köparen förvänta sig.

En köpare kan förvänta sig, att olika delar av en lägenhet fungerar under dess normala tekniska livslängd. Om ett badrum är 3 år gammalt, har köparen rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer, men köparen kan knappast förvänta sig att badrummet fungerar felfritt om det är t ex 30 år gammalt.

Har lägenheten delvis renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de delarna jämfört med vad lägenhetens ålder i övrigt ger anledning till. Det går inte att entydigt beskriva "normal standard" och vad som är normala åldersförändringar. Först när lägenheten har betydligt lägre standard än vad som köparen haft anledning att räkna med, är det ett fel i köprättslig mening.

1.2 Standard som framgår av avtalet

Det är lättare att bedöma vad som är ett fel i köprättslig mening, om lägenhetens standard framgår av texten i

köpeavtalet med bilagor. Står det t ex att diskmaskinen är tillverkad 1998 har köparen rätt att förvänta sig att detta stämmer. Visar det sig senare att diskmaskinen i själva verket är tillverkad 1992, avviker lägenheten från den avtalade standarden.

Även i de fall säljaren muntligt eller på annat sätt lämnat detaljerade uppgifter som köparen tagit intryck av rör det sig om fel i köprättslig mening i de fall uppgifterna inte är korrekta.

2. Fel som säljaren ansvarar för

Finns det inget fel i köprättslig mening, enligt ovan, har säljaren inget felansvar. Säljaren kan också slippa ansvar för fel som är upptäckbara. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Säljarens felansvar för lägenheten upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen.

I praktiken kan man säga att den typ av "dolda fel" som säljaren slutligen har att ansvara för i första hand är fel i lägenhetens konstruktion eller utförande (förorsakade av t ex bygglarv/byggfusk).

3. Fel som köparen ansvarar för

3.1 Köparens undersökning av lägenheten

Köparens undersökning av lägenheten innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevärdad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne tillräckligt kunnige köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv.

Köparens undersökningsplikt omfattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är möjligt att se på. För att undersöka mörka utrymmen ska du alltså

använda ficklampa. Att lyfta på mattor och gardiner för att titta på ytskiktet på golv och väggar ingår i din undersökning av lägenheten.

En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en egen besiktningsman som yrkesmässigt utför besiktningar.

3.2 Besiktning genom besiktningsman

En undersökning av lägenheten ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har experthjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingått i besiktningen och om det har funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggteknisk undersökning av lägenheten. Det innebär att undersökningen normalt inte omfattar alla delar och installationer i lägenheten.

3.3 Reklamation

Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta (reklamation). Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

4. Regler om lägenhetsköpet och klausuler i avtalet

4.1 Skriftligt avtal

Ett lägenhetsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat köpeavtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Det är inte möjligt att muntligt avtala om köp av lägenhet.

4.2 Säljaren bestämmer

Det är säljaren som bestämmer när och med vem denne vill göra affär. Även om du lagt det högsta budet, kan säljaren välja någon annan att avsluta affären med.

4.3 Återgångsvillkor

Villkor som ger en part (vanligen köparen) rätt att fråntära köpet, måste tas in i köpeavtalet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill kunna fråntära köpet om han inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får sin gamla bostad såld eller att han får låta en fackman besiktiga lägenheten innan han blir definitivt bunden vid köpet. Fastighetsmäklaren ska vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet.

Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare, som kan välja mellan en köpare som kräver t ex ett låneförbehåll och en annan köpare som inte har det kravet, väljer antagligen den senare köparen om avtalet i övrigt är lika.

5. Kundombudsman

Fastighetsbyrån har en egen kundombudsman som du alltid är välkommen att kontakta, om det är något som du undrar över. När man befinner sig i en bostadsbytesprocess, kan det ofta uppstå en rad frågor, om hur själva bytet ska gå till, hur man går till väga för att köpa en bostad, vad mäklarens uppdrag innefattar och vilka regler som gäller etc.

6. Övrigt vid lägenhetsköp

6.1 Medlemskap i föreningen

Först när bostadsrättsföreningens styrelse har godkänt dig som medlem i föreningen är köpet giltigt. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala månadsavgiften till föreningen och ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Föreningen har ansvar för det gemensamma (yttre) underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

6.2 Månadsavgiften och föreningens ekonomi

Det är viktigt att en köpare av en lägenhet tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

6.3 Boarea

I vissa fall, speciellt i äldre bostadsrättsföreningar, är bostadsrättsföreningens uppgift om boarean inte korrekt. Mätmetoder och mätnormer har varierat under åren. Om du som köpare känner dig osäker på uppgiften om boarean eller om denna uppgift är av stor vikt för dig bör du anlita en fackman för en mätning av boarean.

7. Tilläggstjänster

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar från sidotjänster som erbjuds säljaren och tilltänka köpare. Nedan redovisas sidotjänster som ger viss ersättning. (Ersättningen är angiven innan avdrag för skatt och sociala avgifter).

Willis: Ax och OBM - Besiktning + Försäkring för Säljare. Mäklaren kan erhålla upp till 850 kr.

Willis Ax Försäkring - Enbart Försäkring för Säljare (enkel). Mäklaren kan erhålla upp till 600 kr.

Anticimex Energideklaration. Mäklaren kan erhålla upp till 200 kr. OBM Energideklaration. Mäklaren kan erhålla upp till 200 kr. OBM Enbart Besiktning. Mäklaren kan erhålla upp till 300 kr.

Willis Ax Försäkringar - Enbart Försäkring för Köpare. Mäklaren kan erhålla upp till 750 kr.