

# INFORMATION TILL SPEKULANTER OCH KÖPARE

## *VARIT PÅ VISNING*

Vi rekommenderar fortsatt intresserade spekulanter att aktivt tar kontakt med mäklaren genom telefon/sms ifall ni är fortsatt intresserade av bostaden/fastigheten och gärna redan arbetsdagen efter visningen. Finansieringen bör då vara klar.

## *BUDGIVNING*

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljaren eller köparen bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av samtliga parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav samtidigt som andra spekulanter fortfarande kan lägga bud. Budgivningen är inte reglerad i lag utan kan ske på olika sätt där vanligast är s.k. öppen budgivning där spekulanterna får möjlighet att buda över varandra. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det skall vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Säljaren är aldrig juridisk bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet och är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen. Säljaren får när som helst avbryta en påbörjad försäljning och är inte juridisk bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt. Säljaren är först tvungen att sälja när det finns ett köpeavtal där samtliga parter har skrivit under. En spekulant har ingen ovillkorlig rätt att få buda över ett lämnat bud, men ofta ligger det i säljarens intresse och mäklaren måste framföra samtliga bud till säljaren till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av samtliga parter.

## *KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT*

Som köpare av en bostadsrätt uppmanas du att noggrant undersöka bostadsrätten då tanken är att den säljs i befintligt skick. Som köpare har du inte rätt att efter köpet (när köpekontrakt skrivits under av bägge parter) göra säljaren ansvarig för sådana fel och/eller brister som kunde ha upptäckts eller misstänkts vid den undersökning som gjordes eller borde ha gjorts. Om du upptäcker eller blir informerad om något som kan tyda på fel eller brist, ingår det i din undersökningsplikt att närmare utreda detta. Därför vill vi uppmana dig som spekulant att utnyttja de visningstillfällen som erbjuds till att undersöka bostadsrätten. Fel och brister i bostadsrätten som du vid en noggrann och ingående undersökning har möjlighet att upptäcka eller borde ha "förväntat dig", men hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning kan säljaren inte göras ansvarig för. Det är inte bara själva bostadsrätten som omfattas av undersökningsplikten. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar, årsredovisning/ekonomisk plan. Det är viktigt att påpeka att mäklaren inte kan eller har till uppgift att, utföra undersökningen för köparens räkning bland annat beroende av mäklarens skyldighet att vara opartisk mellan köpare och säljare. Mäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för fel som finns, utan förmedlar endast försäljningen. En mäklare utför alltså ingen besiktning och har inte någon skyldighet att undersöka objektet närmare. I samband med det så kallade intaget ska mäklaren, eller någon som mäklaren har anlitat, besöka objektet och göra en ytlig undersökning av det. Om mäklaren har iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen ska mäklaren upplysa köparen om

detta.

### *SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT*

Säljarens upplysningsplikt omfattas endast av fel och brister i bostadsrätten som han känner till och som inte kan anses vara normala i förhållande till fastighetens ålder och skick och som köparen inte kunnat upptäcka. Om säljaren upplyser om dessa typer av fel och brister kan han inte senare bli ersättningsskyldig för dem. För att säljaren ska bli skadeståndsskyldig måste han på ett svikligt sätt låtit bli att berätta att fastigheten har vissa fel och brister. Säljaren kan också bli skadeståndsskyldig för så kallade dolda fel, fel som varken han eller köparen känt till eller kunnat upptäcka ens vid en noggrann undersökning och inte heller borde räknat med, med hänsyn till fastighetens pris, skick och ålder.

### *BOAREA/ BIAREA/ ÖVRIG OMÄTBAR AREA*

Uppgift angående area är baserad på säljarens uppgift samt kontrollerad med bostadsrättsföreningen/bostadsföreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning. Hänsyn till eventuell övrig-/biarea har ej tagits. Mäklaren gör ingen mätning av objektet och om mäklaren får olika uppgifter om boarean ska objektsbeskrivningen innehålla samtliga uppgifter med information om varifrån respektive uppgift kommer.

### *OBJEKTBESKRIVNING BOSTADSRÄTT*

En objektsbeskrivning för en bostadsrätt ska innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Det ska också finnas uppgifter om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen och föreningens registrerade stadgar, dessa finns tillgängliga i annonsen på vår hemsida [www.lisenstedt.se](http://www.lisenstedt.se). Många uppgifter i objektsbeskrivningen kommer från säljaren. Mäklaren har rätt att lita på att säljarens uppgifter är korrekta om det inte finns omständigheter som ger anledning att ifrågasätta dem.

### *ENERGIDEKLARATION BOSTADSRÄTT*

Kravet på att visa upp en energideklaration för den som är spekulant och överlämna den till den nya ägaren omfattar fr.o.m. 1 juli 2012 även bostadsrätter. Ansvaret att upprätta själva deklARATIONEN ligger fortfarande på byggnadens ägare, dvs. på bostadsrättsföreningen, men skyldigheten att visa upp deklARATIONEN för spekulanten inför ett köp eller en upplåtelse och sedan överlämna den, ligger på ägaren av bostadsrätten. Finns ingen energideklaration så finns det inget krav på bostadsrättsinnehavaren att upprätta en sådan.

### *ÖVRIG INFORMATION*

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren/bostadsrättsföreningen/årsredovisningen och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Spekulanter som är intresserade av att undersöka möjlighet till exempelvis nedtagning av vägg eller övriga ombyggnationer uppmanas att själva undersöka dessa möjligheter. Det faktum att mäklaren har presenterat en alternativ planskiss i objektbeskrivningen innebär inte med automatik att förslaget är genomförbart.

### *BOENDEKOSTNADSKALKYL SAMT SIDOTJÄNSTER*

Ansvarig fastighetsmäklare erbjuder att upprätta en boendekostnadskalkyl. Lisenstedt Fastighetsförmedling AB får av samarbetspartner Hemnet 50 % av annonseringskostnaden exklusive moms.