JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Det är bostadsrättsföreningen som köparen ingår bindande avtal med och som blir köparens motpart i affären. Byggbolaget är normalt den som initierar ett projekt och den som själv, eller genom ett s.k. systerbolag, genomför byggnationen. I många fall bildar också byggbolaget bostadsrättsföreningen som är den som ska upplåta (sälja) bostadsrätterna. Det är inte ovanligt att samma fysiska personer företräder både byggbolaget och bostadsrättsföreningen. Det är dock viktigt att vara införstådd med att bostadsrättsföreningen och byggbolaget är två skilda juridiska personer, med olika rättigheter och skyldigheter.

När marknadsföringen av projektet påbörjas ska det tydlig framgå vem som är ansvarig mäklare för vilken lägenhet. Mäklaren ska kunna ge information till köparen om vem som är ansvarig bostadsproducent med uppgift om dess kontaktperson samt vilka som sitter i bostadsrättsföreningens styrelse och är föreningens kontaktperson.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av förhandsavtalet/upplåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att objektsbeskrivning och annan marknadsföring återger projektet och den nyproducerade lägenheten på ett korrekt sätt t ex ska aktuella reservationer om projektet framgå. Av objektsbeskrivningen och övrig marknadsföring ska det även framgå en tidsplan för när tillträde (inflyttningsdag) planeras.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella brister i en förmedlad nyproducerad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren dvs. bostadsrättsföreningen, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner till, eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka, om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren har i vissa situationer ett ansvar att upplysa om sådana omständigheter eller fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse för en köpare. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köplagen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid upplåtelse från en bostadsrättsförening. Istället är det bostadsrättslagen som reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsförening och köpare, t ex att föreningen ansvarar för att lägenheten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet vid tillträdet.

Vid köp av en nyproducerad bostadsrätt är det praktiskt svårt att undersöka den faktiska bostaden innan köpet, eftersom bostaden ofta inte är byggd när bindande avtal undertecknas. Det ligger dock på köparen att undersöka omständigheter som i övrigt kan påverka bostaden, såsom planerade byggplaner för området, bostadsrättsföreningens ekonomi mm.

Inför inflyttningen är det vanligt att en oberoende besiktningsman besiktigar entreprenaden mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören för att kontrollera utförda arbeten, en s k slutbesiktning. Vid slutbesiktningen kontrollerar besiktningsmannen att byggnationen är fackmannamässigt utförd och omfattar inte en kontroll av att t ex specifika tillval är av rätt modell. Köparen erbjuds ofta möjligheten att vara med och lämna synpunkter om t ex tillval vid ett besiktningstillfälle innan inflyttning och vid en uppföljande besiktning efter inflyttningen. Två år efter godkänd slutbesiktning görs ofta en garantibesiktning. Vid garantibesiktningen kontrolleras om det har framträtt fel under tiden mellan slut- och garantibesiktning.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna dvs. vad som framgår av förhandsavtal/upplåtelseavtal och dess bilagor såsom bofaktablad, ritningar mm. Det är därför viktigt att köparen går igenom alla de handlingar som tillhandahålls i samband med att bindande avtal ingås. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten på tillträdesdagen vara i avtalsenligt skick och om annat inte är avtalat, ska lägenheten vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. I det fall köparen inte anser att lägenheten är fullt brukbar har köparen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsföreningens bekostnad om inte styrelsen har gjort det efter tillsägelse. I det fallet bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om styrelsen efter tillsägelse underlåter att avhjälpa bristen, kan köparen ha rätt att säga upp avtalet och frånträda lägenheten om bristen är väsentlig.

Fastighetsbyrån

Eftersom lägenheten inte är färdigställd när bindande avtal ingås har lägenheten, och övriga eventuella upplåtna utrymmen, inte varit föremål för kontrollmätning. Mindre justeringar kan komma att ske i lägenheten under byggnationen. Det kan till exempel handla om att hisschakt breddas eller förminskas, vilket kan påverka lägenhetens area. Det innebär att det kan förekomma en avvikelse mellan den i förhandsavtalet/upplåtelseavtalet angivna arean i förhållande till den färdigställda arean.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar del av kostnadskalkylen (vid förhandsavtal) och den registrerade ekonomiska planen, för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens framtida ekonomi. Om en bostadsrättsförening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka månadsavgiften om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att köparen innan köpet försöker bedöma hur månadsavgiften kan komma att öka och om köparen har marginal att klara en sådan kostnadsökning. Det är viktigt att vara medveten om att kostnadskalkylen och den ekonomiska planen bygger på antaganden och att mindre avvikelser kan uppkomma när bostaden väl är klar.

BUDGIVNING

Vid nyproduktion sker ofta ingen budgivning utan den nyproducerade bostadsrätten säljs till fast pris. Likt en förmedling på begagnatmarknaden är det säljaren, dvs. bostadsrättsföreningen som bestämmer vem försäljning ska ske till. Trots att bostadsrätten säljs till ett fast pris är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att föra en förteckning över budet som ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du som köpare har för finansieringen av köpet.

AVTALSTYPER OCH SITUATIONER

ALLMÄNT

I samband med förmedling av nyproducerade bostadsrätter förekommer olika typer av avtal. Förhandsavtal och upplåtelseavtal regleras i bostadsrättslagen och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och den som ska bli den första ägaren till en bostadsrätt. Bostadsrätter som upplåtits kan säljas vidare av bostadsrättshavaren genom ett överlåtelseavtal.

BOKNINGSAVTAL

Intresseanmälningar/bokningsavtal tecknas mellan byggbolaget och köparen och är inte ett juridiskt bindande avtal om att få köpa bostaden. Det är vanligt att köparen betalar en bokningsavgift i samband med att bokningsavtalet undertecknas. Om köparen väljer att inte gå vidare med köpet har köparen rätt att få tillbaka den inbetalade avgiften med eventuellt avdrag för en administrationskostnad. I det fall byggbolaget inte fullföljer projektet återbetalas hela avgiften.

FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren (den blivande köparen) och regleras i bostadsrättslagen. Förhandsavtalet är för parterna juridiskt bindande vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta (sälja) bostadsrätten till förhandstecknaren och förhandstecknaren är skyldig att köpa lägenheten. Det är bostadsrättsföreningen, och inte byggbolaget, som är förhandstecknarens motpart eftersom det är endast bostadsrättsföreningen som har rätt att upplåta bostadsrätten. När förhandsavtalet ingås ska det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl. Intygsgivarna utses av Bolagsverket. I det fall ett förskott ska betalas måste bostadsrättsföreningen även ha ett tillstånd från Bolagsverket för att ta emot förskottet. Om en bokningsavgift har betalats vid ett tecknat bokningsavtal, ingår avgiften i förskottet och ska avräknas.

SÄRSKILDA VILLKOR I FÖRHANDSAVTALET

Det finns vissa valbara villkor i förhandsavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om köparen inte beviljas lån. Andra villkor som kan förekomma är att bostadsrättsföreningen villkorar köpet av att en angiven teckningsgrad är uppnådd dvs. att visst antal lägenheter ska bli sålda inom viss tid, för att förhandsavtalet ska bli bindande. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen och regleras i bostadsrättslagen. För att bostadsrättsföreningen ska kunna upplåta lägenheten krävs att föreningen har en registrerad och intygsgiven ekonomisk plan. Om den slutliga byggkostnaden inte redovisas i den ekonomiska planen, eller på en föreningsstämma, krävs tillstånd från Bolagsverket att bostadsrättsföreningen får upplåta lägenheterna. Vid tidpunkten för upplåtelse ska bostadsrättsföreningen vara direkt ägare till föreningens fastighet.

I samband med att upplåtelseavtalet undertecknas blir köparen medlem i bostadsrättsföreningen. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala insats och upplåtelseavgift (priset för bostaden), månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Bostadsrättsföreningen har ansvar för det gemensamma och utvändiga underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

TILLTRÄDE

Tillträdet är när köparen får nycklarna till den nyproducerade bostadsrätten och ska planeras till efter det datum som slutbesiktningen är genomförd. Det är inte ovanligt att slutlikvid erläggs någon dag innan tillträdet vilket avviker från hanteringen vid en vanlig bostadsaffär.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du som köpare önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN
Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret. Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

TILLÄGGSTJÄNSTER
Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Energideklaration Anticimex/OBM - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.
Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 840 kr.

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på fastighetsbyran.se.

KUNDOMBUDSMAN
Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER
Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.se/Integritetspolicy