

# Juridisk information - nyproducerad bostadsrätt

## Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata parternas intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla fastighetsmäklare på Fastighetsbyrån 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 bostadsaffären. Entreprenören är normalt den som initierar ett projekt och den som själv, eller genom ett s.k. systerbolag, genomför byggnationen. I många fall bildar också entreprenören bostadsrättsföreningen som ska upplåta bostadsrätterna. Det är initialt inte ovanligt att samma fysiska personer företräder både entreprenören och bostadsrättsföreningen. Det är dock viktigt att vara införstådd med att bostadsrättsföreningen och entreprenören är två skilda juridiska personer, med olika rättigheter och skyldigheter.

## Samarbetsavtal och uppdragsavtal

Det lokala Fastighetsbyråkontoret ingår ett samarbetsavtal med entreprenören som initierat projektet. Entreprenören åtar sig att genomföra byggnation av bostadslägenheter och att bostadsrättsförening bildas. När bostadsrättsföreningen är bildad träder föreningen in som avtalspart i entreprenörens ställe.

I ett senare skede ingår bostadsrättsföreningen uppdragsavtal med ansvarig fastighetsmäklare. Det ska finnas en angiven mäklare för respektive bostad när marknadsföringen av projektet påbörjas.

## Fastighetsmäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren kommer överens om mäklarens ersättning. En mäklare har inte rätt att ta ut ersättning utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provision uppstår normalt när den av mäklaren anvisade köparen ingår avtal med bostadsrättsföreningen.

## Objektsbeskrivningen

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som i första hand bygger på uppgifter från säljaren. 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 normalt säljaren som ansvarar för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen. Om mäklaren misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren kontrollera den och vid behov rätta uppgiften. Det är viktigt att objektsbeskrivning och annan marknadsföring återger projektet och den nyproducerade lägenheten på ett korrekt sätt.

## Säljarens upplysningskyldighet

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

## Köparens undersökningsplikt

Bostadsrättslagen reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Det är till exempel föreningen som ansvarar för att lägen-

heten är brukbar för det avsedda ändamålet vid tillträdet och köparen som ansvarar för att betala avtalat pris.

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 och bostadsrättsföreningens ekonomi.

Inför inflyttningen gör en oberoende besiktningsman en besiktning av entreprenaden för att kontrollera utförda arbeten, en slutbesiktning. Vid slutbesiktningen kontrollerar besiktningsmannen att byggnationen som bostadsrättsföreningen beställt är fackmannamässigt utförd av anlitad entreprenör. Slutbesiktningen omfattar inte en kontroll av köparens gjorda tillval. I vissa fall bjuder bostadsrättsföreningen in köparen för att närvara på slutbesiktningen. Två år efter godkänd slutbesiktning görs i regel en garanti- och garantibesiktning av en oberoende besiktningsman. Vid garanti- och garantibesiktning 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. 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. Köparen har annars rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsföreningens bekostnad om inte styrelsen har gjort det efter uppmaning. I det fall bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om styrelsen efter uppmaning underlåter att avhjälpa bristen, kan köparen ha rätt att säga upp avtalet och frånträda lägenheten om bristen är väsentlig.

Eftersom lägenheten inte är färdigställd när bindande avtal ingås har lägenheten, och övriga eventuella upplåtna utrymmen, inte varit föremål för kontrollmätning. Det innebär att det kan förekomma avvikelser mellan den i förhandsavtalet/upplåtelseavtalet angivna arean i förhållande till den färdigställda arean.

Fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köpare och säljare. Ansvar för eventuella brister i en nyproducerad bostadsrätt ligger normalt hos säljaren och inte 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.

## Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera till bostadsrättsföreningen. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Anser bostadsrättsföreningen att det är ett entreprenadrättsligt fel får bostadsrättsföreningen i sin tur framställa sitt krav till entreprenören.



## 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. Det är viktigt att vara medveten om att kostnadskalkylen och den ekonomiska planen bygger på antaganden och att avvikelser kan uppkomma när bostaden väl är klar.

## Budgivning

Vid nyproduktion sker ofta ingen budgivning utan den nyproducerade bostadsrätten säljs till fast pris. Liket en förmedling på begagnatmarknaden är det säljaren som bestämmer vem den önskar sälja till. Trots att bostadsrätten säljs till ett fast pris är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att upprätta en budgivningslista som ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

I det fall budgivning förekommer gäller följande. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Mäklaren ska föra en förteckning över alla bud med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Budgivningslistan lämnas endast ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

## Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. I det fall köparen har ett skriftligt lånelöfte från bank, är det viktigt att komma ihåg att det ofta är villkorat av att inget förändras för köparen. Förlorar till exempel köparen sitt arbete, kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Vanligtvis är ett lånelöfte från banken också tidsbegränsat. Tala med mäklaren om förutsättningarna för finansiering av köpet.

## Avtalstyper

Förmedling av nyproducerade bostadsrätter sker normalt i olika steg under en längre tidsperiod. Det förekommer därmed olika typer av bindande avtal mellan parterna. 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

Det är vanligt att entreprenören som initierar bostadsprojektet vill försäkra sig om marknadens intresse för projektet och erbjuder därmed spekulanter att ingå bokningsavtal. Det utgör inte ett juridiskt bindande avtal mellan parterna om förvärv av bostaden, utan likställs med en intresseanmälan. Det är vanligt att den potentiella köparen betalar en bokningsavgift i samband med att bokningsavtalet undertecknas. Om kunden väljer att inte gå vidare med köpet ska betald bokningsavgift återbetalas, med eventuellt avdrag för en administrationskostnad. I det fall entreprenören beslutar att inte fullfölja 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 entreprenören, som är förhandstecknarens avtalspart. När förhandsavtalet ingås ska det finnas en intyggsgiven kostnadskalkyl. Intyggsgivarna utses av Bolagsverket. I det fall bostadsrättsföreningen har för avsikt att ta emot förskott, krävs tillstånd från Bolagsverket.

Om en bokningsavgift tidigare har betalats, ingår den i förskottet.

I samband med erbjudandet om att ingå förhandsavtal ska bostadsrättsföreningen till förhandstecknaren presentera klar och tydlig information som kan vara till betydelse för kundens beslut om att förvärva bostaden. Erbjudandet om förhandsavtal är bindande och förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet.

Ett förhandsavtal kan enligt bostadsrättslagen inte överlåtas till annan än förhandstecknarens make/maka eller sambo.

## UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen och regleras i bostadsrättslagen. För att bostadsrättsföreningen ska kunna upplåta lägenheten krävs att föreningen har en intyggsgiven ekonomisk plan som är registrerad hos Bolagsverket. Om den slutliga byggkostnaden inte redovisas i den ekonomiska planen 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 för bostadsrättshavaren. Den främsta rättigheten som medlem i en bostadsrättsförening är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid från tillträdesdagen. De främsta skyldigheterna är att betala aktuella avgifter till bostadsrättsföreningen och ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Bostadsrättsföreningen har ansvar för det gemensamma och utvändiga underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

## TILLTRÄDE

På tillträdet får köparen nycklarna och tillgång till den nyproducerade bostadsrätten. Tillträdet ska planeras till efter datumet för slutbesiktningen och slutbesked har erhållits. I samband med tillträdet erlägger köparen slutlikviden.

## 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 den lidit ekonomisk skada till följd av mäklaruppdraget ska en reklamation framställas till mäklaren. Den ska vara skriftlig och 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. Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan den begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs också detta i första hand av FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. 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. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på Hemnet kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 20–40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på Fastighetsbyråns hemsida.

## Kundombudsman

Fastighetsbyrån erbjuder våra kunder en funktion som heter Kundombudsman. Dit är alla kunder välkomna att höra av sig för opartisk vägledning och information i frågor om bostadsaffären och fastighetsmäklartjänsten. Kontaktuppgifter finns på Fastighetsbyråns hemsida.

## Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/Integritetspolicy](https://fastighetsbyran.com/Integritetspolicy)