

KÖPARINFORMATION

ANDEL I BOSTADSFÖRENING

En bostadsförening är ett bostadsföretag och en ekonomisk förening, tillika en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades (1930). Inga nya bostadsföreningar av denna typ får idag bildas. I skatterettsligt hänseende behandlas en bostadsförening på samma sätt som en bostadsrättsförening. Banken vill ofta granska stadgarna innan lån beviljas. Som spekulant är det således viktigt att läsa igenom stadgarna innan man går vidare med ett köp.

Finansiering av bostadsköpet

Ansvarig fastighetsmäklare kommer att efterfråga ett länelöfte och kontaktuppgifter till din/er bankman. Saknar du ett giltigt länelöfte så hjälper vi gärna till att förmedla kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Fastighetsmäklaren erbjuder vidare att upprätta en skriftlig och individuell boendekostnadskalkyl. Fråga ansvarig fastighetsmäklare för mer information.

Budgivning

Om det finns flera intressenter till samma objekt tillämpas normalt budgivning, då kan slutpriset komma att avvika från utgångspriset. Berätta om dina önskemål kring tillträdesdag, besiktning och eventuella lånevillkor, som t.ex. försäljning av din nuvarande bostad, i samband med att du lägger bud. Fastighetsmäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare och får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Det finns enligt lag inga bestämda regler för hur en budgivning ska gå till, den kan ske på många olika sätt.

Säljaren bestämmer i samråd med fastighetsmäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Fastighetsmäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Säljaren har enligt lag fri prövningsrätt, det vill säga säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet och är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i annons eller på annat sätt marknadsförts under försäljningen.

MOHV tillämpar vanligtvis så kallad öppen budgivning, vilket innebär att samtliga inkomna bud redovisas öppet. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lagt bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Att en spekulant har lagt det högsta budet ger inte honom eller henne rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. En spekulant som inte har lagt något bud kan inte räkna med att få fortlöpande information om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lagts eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Fastighetsmäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpeavtal är undertecknat av både säljare och köpare samt utväxlat mellan parterna måste fastighetsmäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte fastighetsmäklaren göra. MOHV råder därför säljare och köpare att teckna köpeavtal så snart budgivningen är avslutad.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt till annan information än den att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas senast på tillträdesdagen till säljaren och slutgiltigt köpare med namn och kontaktuppgifter till samtliga budgivare. Budgivare kan därför inte vara anonyma. Dock kan en spekulant lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut.

Undersökningsplikt

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. En andel i bostadsförening är att betrakta som lös egendom. Av den anledningen regleras köpet av Köplagen och Lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. Parallellt dras också till 4 kap. jordabalken vad gäller hur felreglerna bör tolkas.

Utgångsläget är att du köper andelen i bostadsföreningen "i befintligt skick" med den utrustning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att exempelvis en äldre spisfläkt inte fungerar. Som köpare får du inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Det innebär att felet inte ska kunna misstänkas utifrån de förutsättningar som finns mot bakgrund av bostadens ålder och skick.

Inte heller ska felet ha kunnat upptäckas vid en ordentlig genomgång av andelen i bostadsföreningen. Detta gäller även om någon undersökning inte genomförts! Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren således för fel som har funnits vid köptillfället, men som inte gått att upptäcka vid en noggrann besiktning eller som köparen inte kan ha haft fog att förutsätta med tanke på bostadens ålder, skick och konstruktion. Undantagsvis kan säljarens ansvar sträcka sig i tio år.

Köparen uppmanas av säljaren och fastighetsmäklaren att noggrant undersöka andelen i bostadsföreningen, från ytterdörr till fönster. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Mäklaren tillhandahåller stadgar och senast tillgängliga årsredovisning och du uppmanas att läsa igenom dessa handlingar. Där får du en bra inblick i föreningens ekonomi. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka andelen i bostadsföreningens framtida årsavgift.

Som köpare uppmanas du även att kontrollmätta boarean. Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer, i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. För mer info, kontakta din fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren har inget strikt ansvar för andelen i bostadsföreningens skick. Fastighetsmäklaren kan dock bli ansvarig exempelvis om han eller hon känt till eller misstänkt ett fel, men inte informerat om det. Fastighetsmäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information, och ska enligt lag verka som opartisk mellanhand, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker andelen i bostadsföreningen.

Vad ingår i köpet

Om inget annat sägs i objektsbeskrivningen ska det som är fast monterat och som inte uppenbarligen är personliga tillhörigheter anses ingå i köpet. Exempel på detta är inbyggd mikrovågsugn, vitvaror, fastmonterade garderober, badrumsinredning som är fast monterad samt hatthylla. Parallellt dras till jordabalkens regler. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpeavtalet med tillhörande objektsbeskrivning.

Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar samtliga nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med parterna, vanligtvis sker avtalsskrivningen på fastighetsmäklarens kontor.

Handpenning

Köparen skall normalt sett betala en handpenning efter avtalsskrivningen, vanligen 10 % av köpeskillingen. Handpenningen deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda som t.ex. låneklausul, medlemskap i föreningen etc. När villkoren i avtalet är uppfyllda är det mäklarens skyldighet att redovisa handpenningen till säljaren.

Tillträde

Parterna träffas på fastighetsmäklarens kontor eller på köparens bank, där slutbetalning görs. Fastighetsmäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala samt eventuell reglering av månadsavgiften. Fastighetsmäklaren överlämnar även en journal över utfört arbete i förmedlingen av objektet. Vid tillträdet får köparen även nycklar, portkod m.m.

Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift

Båda parter svarar strikt för respektive avgifter/kostnader av typ medlemsavgift, expeditions-, överlåtelseavgift och liknande, som debiteras av föreningen på grund av föreliggande överlåtelse. Se föreningens stadgar för aktuella kostnader gällande den här bostadsföreningen.