

Finansiering av bostadsköpet

Ansvarig fastighetsmäklare kommer att efterfråga länelöfte eller motsvarande intyg från din bank. Saknar du ett giltigt länelöfte så hjälper vi gärna till att förmedla kontakt med bank. Vi erbjuder oss vidare att upprätta en 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 slutgiltig 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

Utgångspunkten är att fastigheten överläts i befintligt skick. Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av fastigheten. Säljaren och fastighetsmäklaren uppmanar därför köparen att undersöka fastigheten noga, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Dolda fel ansvarar säljaren för i tio år. Det innebär att felet inte skall kunna misstänkas utifrån de förutsättningar som finns mot bakgrund av fastighetens ålder, när senaste renovering är genomförd, hur fastigheten ser ut etc. Inte heller skall felet ha kunnat upptäckas vid en ordentlig genomgång av fastigheten. Den lag som styr ett fastighetsköp är Jordabalken.

Vad ingår i köpet

Om inget annat anges i objektsbeskrivningen skall det som räknas till byggnadstillbehör samt fastighetstillbehör ingå i köpet. Vad som räknas till byggnadstillbehör är sådant som byggnaden har blivit försedd med samt som anses vara till gagn för alla (exempelvis: hatthylla, vitvaror, badrumsinredning m.m). Fastighetstillbehör är sådant som har anbragts en fastighet för stadigvarande bruk. Dessa regler styrs av Jordabalken (JB 2:1, 2:2). Bäst är att alltid rådfråga sin mäklare för att undvika missförstånd vad gäller vad som ingår i köpet.

Boarea

Tänk på att en bostads boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Om uppgifter finns, gällande vilken mätmetod som använts, informerar fastighetsmäklaren om detta i objektsbeskrivningen. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för denne, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar samtliga nödvändiga köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna, normalt sker genomgången på mäklarens kontor.

Handpenning

Köparen skall normalt sett betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen. Handpenningen förvaras sedan av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (ex. låneklausul, besiktningssklausul). När villkoren i avtalet är uppfyllda är det mäklarens skyldighet att betala ut handpenningen till säljaren.

Tillträde

Parterna träffas hos mäklaren eller på köparens bank, där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar dessförinnan innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt som reglerar fastighetsavgift m.m. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Lagfartskostnad/pantbrevskostnad

Lagfartsavgiften/stämpelskatten är 1,5 % av köpeskillingen och betalats av köparen (expeditionsavgift om 825 kronor tillkommer). För mer information se: www.lantmateriet.se. Kostnaden för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevsbeloppet.