Information till dig som Köpare av fastighet

Grattis till ditt kommande köp av en ny bostad! För att köpet skall vara bindande krävs att både köparen och säljaren undertecknar ett köpekontrakt. Innan dess kan både du som köpare och säljaren avbryta affären. Vi vill härmed informera dig om vad du bör tänka på för att köpet ska gå så smidigt som möjligt.

Lånelöfte

Det är viktigt att du har finansieringen klar inför köpet av fastigheten. Detta sker vanligtvis via kontanta medel hos din bank alternativt ett lånelöfte från banken. Ibland kräver banken att du skall sälja din nuvarande bostad, för att få finansiering från dem. I dessa fall är det viktigt att du tar upp detta med oss samt säljaren, då det krävs ett förbehåll i kontraktet om att du får din nuvarande bostad såld innan köpet blir bindande.

I samband med att du erhåller ett lånelöfte ifrån din bank upprättar din bank ofta en boendekostnadskalkyl. Vi som fastighetsmäklare har skyldighet att erbjuda er som köpare en sådan kalkyl. Om ni önskar en personlig kalkyl kontakta Listed och den ansvarige fastighetsmäklaren.

Energideklaration

Säljaren av fastigheten är skyldig att uppföra en energideklaration enligt lag. Energideklarationen ska finnas när en fastighet bjuds ut till försäljning och senare överlämnas till köparen. Fastighetsmäklarens roll är att informera säljaren om dess skyldigheter. Det är dock säljarens ansvar att se till att en energideklaration finns vid försäljningstillfället.

Kontrakt

Vi kommer stämma av uppgifterna som skall stå i kontraktet med dig. Du och säljaren träffas och skriver under avtalet, normalt hemma hos säljaren. Viktiga delar att tänka på i kontraktet:

• *Priset*
• *Handpenning* – normalt 10 % av köpeskillingen, erläggs vanligtvis inom en vecka från kontraktsdagen.
• *Tillträdesdatum* (datumet du/ni skall ta över bostaden)
• *Undersökningsplikt* - du som köpare bör göra en noggrann undersökning av fastigheten. Vanligen sker detta genom att du anlitar en besiktningsman. Sker inte besiktningen innan kontraktet skrivs, så bör det finnas ett förbehåll om besiktning i kontraktet. Detta för du skall kunna göra en noggrann undersökning och uppfylla din undersökningsplikt. (Mer info finns bifogat i detta dokumet).

Stämpelskatt

Som köpare av en fastighet så tillkommer två större kostnader i form av stämpelskatt.
• Lagfart – 1,5% av köpeskillingen betalas i skatt + administrativ avgift på 825 kr.
• Pantbrev – 2 % av beloppet för nya pantbrev betalas i skatt + administrativ avgift på 375 kr.

(OBS! Köper du som juridisk person så är stämpelskatten högre.)

Flyttstädning

Säljaren skall, om inget annat avtalats, utföra en s.k. flyttstädning (dvs en noggrann städning av bostaden). Vi rekommenderar att både säljare och köpare träffas i bostaden innan tillträdesdagen och kontrollerar att båda parter är nöjda och överens, detta för att slippa eventuella missöden innan köparen tillträder bostaden.

Tillträde

Dagen då tillträdet äger rum träffas båda parter för överlämning av nycklar. Listed handlägger tillträdet helt mot din bank och utför den sista transaktionen (ni träffas normalt inte på banken). Du måste meddela oss kontaktuppgifterna till din bankman så vi kan boka tid för tillträdet. Om du skall köpa bostaden via kontanta medel (dvs ej ta lån) så sköter du slutbetalningen på egen hand eller med hjälp av din bank.

Inför tillträdet kommer ni erhåll handlingar och instruktioner från oss. Ni kommer underteckna ett köpebrev. Köpebrevet används sedan för att ansöka om lagfart. Detta hjälper oftast er bank er med, i annat fall så hjälper er fastighetsmäklare er. Vi kommer också upprätta en sk. likvidavräkning som ni parter kommer underteckna i god tid innan tillträdesdagen. På likvidavräkningen framgår det lösenuppgifter på eventuella lån som säljaren skall lösa samt vilket belopp du som köpare skall erlägga. Ni kommer i samband med tillträdet även erhålla en mäklarjournal som redovisar hur förmedlingsuppdraget har utförts.

Hör gärna av er till oss om ni har ytterligare frågor kring processen!

listed@highestate.se

Undersökningsplikt och felansvar

Köpare av en fastighet har enligt lagstadgad text, Jordabalken, en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten som han/hon skall köpa. Alla fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en noggrann utförd undersökning (besiktning), kan du inte använda mot säljaren i efterhand. Fel som inte går att upptäcka eller misstänka vid en noggrann undersökning är sk. dolda fel. Dessa fel har säljaren ett ansvar för i 10 år efter tillträdet.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren har inte ansvar för ett fel om det är upptäckbart vid en noggrann undersökning. Det innebär att köparen har en stark undersökningsplikt. Fel som en på området normalt kunnig person skulle kunna upptäcka vid en noggrann undersökning med alla mänskliga sinnen (syn, lukt och känsel) är säljaren inte ansvarig för.

Därför är det viktigt att anlita en besiktningsman som hjälper dig som köpare att utföra undersökningen om du inte har den kunskapen själv. Tänk på att besiktningsmän idag ofta friskriver sig från vissa delar i undersökningsplikten t.ex. el och vvs dragningar. Dessa bitar kan du som köpare behöva anlita ytterligare någon som gör en grundläggande kontroll av.

Befintliga upptäckbara fel

Alla fel som är upptäckbara under en noggrann undersökning, kan du som köpare aldrig påtala efter köpet. Du ska därför alltid utföra din undersökningsplikt innan köpet alternativt ha ett besiktningsförbehåll i kontraktet. Ett förbehåll i kontraktet är oftast det bästa alternativet, eftersom du då inte behöver betala extra kostnader för en eventuell besiktningsman utan att veta att du får köpa fastigheten. Be din mäklare förklara närmare hur förbehållet är utformat.

Fel du upptäcker innan köpet (eller under tiden för ett besiktningsförbehåll) kan du förhandla med säljaren om. Som exempel kan prisavdrag diskuteras eller säljaren erbjuda sig att åtgärda felet innan tillträdet. Viktigt är att detta skrivs in i köpekontraktet eller i ett tillägg till redan upprättat köpekontrakt, förutsatt att ni är överens.

Säljaren har ingen direkt upplysningsplikt, om säljaren vet om felet eller inte har i princip inte någon betydelse för felansvaret. Dock rekommenderas det alltid från fastighetsmäklaren att säljaren lämnar upplysningar om fel och brister han känner till om fastigheten, lämpligen genom att fylla i en sk. frågelista.

Du som köpare måste ha med i beräkningarna att en byggnads ålder påverkar dess skick. Om byggnaden efter tillträdet visar sig vara i betydligt sämre skick än vad du haft anledning att förvänta dig kan det föreligga ett dolt fel.

Dolda fel

Säljaren ansvarar endast för fel som klassas som dolda, dvs fel som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning. Oavsett om köparen undersökt fastigheten noggrant eller inte vid köpet. Vilket betyder att om det i framtiden upptäcks ett fel som du misstänker fanns redan när du köpte fastigheten och vill hävda dolda fel med skadeståndsanspråk från säljaren, så måste det utredas och bevisas att felet fanns men inte gick att upptäcka vid köpet.

Säljarens felansvar för dolda fel preskriberas efter 10 år räknat från tillträdesdagen. Köparen ska enligt lagen reklamera fel som upptäckts efter köpet inom skälig tid från det att felet uppmärksammades. Köparen kan ha rätt till prisavdrag, skadestånd eller t.o.m. hävning av köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

Friskrivning

Friskrivningsklausul kan användas av säljaren för att friskriva sig från allt ansvar för dolda fel. Det innebär att köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande fel i fastigheten efter köpet. Om din säljare vill använda sig av en sådan klausul ska du vara medveten om vad detta innebär i praktiken. Fråga din fastighetsmäklare.