

## 1. ALLMÄNT

**1.1 UPPGIFTER I OBJEKTSBESKRIVNINGEN**  
Uppgifterna i beskrivningen är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

## 1.2 PRIS

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

## 1.3 BUDGIVNING

Fastighetsmäklarna tillämpar öppen budgivning. Alla deltagare i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer och information om de bud som de har lämnat lämnas till köparen och säljaren av bostaden. Säljaren har en fri prövningsrätt vilket innebär att det alltid är säljaren som avgör om och till vem man vill sälja. Utgångspris är den prisnivå säljaren önskar att budgivningen utgår från. Alla bud mottas av mäklaren och framförs till säljaren, även de som är lägre än utgångspriset. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. Ett bostadsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat köpeavtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

## 1.4 MÄKLARENS ROLL OCH AVTALSFÖRHÅLLANDE

Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan säljaren och dig. Det är med andra ord med säljaren du ingår ett avtal och som således blir din motpart i affären. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

## 1.5 OMBYGGNING AV BOSTADEN/FASTIGHETEN

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/ bygganmälan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

I de fall en alternativ planritning presenteras så är detta inte heller en garanti för att ombyggnationen är godkänd av föreningen eller att det tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att föreningens/kommunens tillstånd erhålles för önskade ombyggnationer samt säkerställa att ombyggnationen tekniskt går att genomföra.

## 2. VILKEN STANDARD KAN EN KÖPARE FÖRVÄNTA SIG ATT BOSTADEN HAR?

**2.1 STANDARD DÅ INGET SÄRSKILT AVTALATS**  
En köpare kan inte förvänta sig mer än att en bostad har "normal standard". Alla delar av en bostad har en begränsad teknisk livslängd. Köparen måste alltså räkna med, att en bostad och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre bostaden är desto lägre standard kan köparen förvänta sig. En köpare kan förvänta sig, att olika delar av en bostad fungerar under dess normala tekniska livslängd.

Har bostaden delvis renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de renoverade delarna jämfört med vad bostadens ålder i övrigt ger anledning till. Det går inte att entydigt beskriva "normal standard" och vad som är normala åldersförändringar. Först när bostaden har betydligt lägre standard än vad köparen haft anledning att räkna med, är det ett fel i köprättslig mening.

## 2.2 STANDARD SOM FRAMGÅR AV AVTALET

Det som sägs om bostadens standard och som framgår av texten i köpeavtalet med bilagor har köparen rätt att förvänta sig stämmer. Även i de fall säljaren muntligt eller på annat sätt lämnat detaljerade uppgifter som köparen tagit intryck av rör det sig om fel om de uppgifterna inte är korrekta. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock ej som utfästelser.

## 3. FEL SOM KÖPAREN ANSVARAR FÖR

### 3.1 KÖPARENS UNDERSÖKN. AV BOSTADEN

Köparens undersökningsplikt av en bostad innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har ett av göra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevandrad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne tillräckligt kunnige köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet (samt med hänsyn tagen till bostaden/ fastighetens ålder, standard och skick) så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv.

Vid köp av en bostadsrätt/andel i bostads-

förening så omfattar undersökningsplikten även att du som köpare ska undersöka föreningen. Du bör därför alltid ta kontakt med styrelsen för föreningen för att kontrollera uppgifter gällande kommande renoveringar, eventuella avgiftsförändringar, lediga p-platser m.m. Det är viktigt att du som köpare tar del av föreningens årsredovisning för att bilda dig en uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras.

Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod (SS 21054:2009) kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en egen besiktningsman som yrkesmässigt utför besiktningar.

**3.2 BESIKTNING GENOM BESIKTNINGSMAN**  
Undersökningsplikten vid bostadsköp är mycket långtgående för en köpare och ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har expertishjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingått i en sådan besiktning och om det funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen behöver normalt inte omfattar alla delar och installationer i bostaden.

## 4. FEL SOM SÄLJAREN ANSVARAR FÖR

Säljaren har inte ansvar för fel som är upptäckbara. Det vill säga sådana fel som har eller borde ha uppmärksammats vid köparens undersökning av bostaden. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden och som dessutom måste avvika från vad man får förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick. Säljarens felansvar för en bostadsrätt/andel i bostadsförening upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen. Säljarens felansvar för en fastighet upphör tio år efter den avtalade tillträdesdagen.

## 5. SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Mäklarna på Fastighetsmäklarna har följande sidotjänster:

Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnet:s marknadsplats. Ersättningen som Fastighetsmäklarna erhåller är 50% av annonskostnaden.