

i Information före köp av bostadsrätt



Undersökningsplikt och felansvar - vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

● Vilka bestämmelser gäller?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17-20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt.

Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas. ~Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig.

● Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar.

Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

Uppmaning att undersöka

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts!

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Boarea eller bruksarea

Du uppmanas att kontrollmäta! 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. Läs mer i mäklarens info "Så här mäter du bostaden".

● Praktiska tips

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster.

De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador! Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador, kontrollera anslutningar och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturer, våtrumsintyg etc.? Med en stålkula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rör genomföringar i våtrumsväggar och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fuktrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla.

En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

● Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

● Säljarens felansvar och "upplysningsplikt"

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla "dolda fel" som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv.

Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

● Mäklarens ansvar

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadsräkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

● Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

● Reklamation, preskription

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

● Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt och säljarens felansvar - vid köp av bostadsrätt - är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.

 Fast och lös egendom

Fast eller lös egendom

Vill du ta med dig badrumsskåpet när du flyttar? Det kan du - om det står skrivet i köpekontraktet och fastighetsmäklarens objektbeskrivning, annars är det i regel försent. Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med bostaden. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

● Lagen säger

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

● Lägenhetstillbehör

Utän att gå närmare in i juridiken använder vi här uttrycket "Lägenhetstillbehör". Bara för att enkelt markera gråzonen när det gäller bostadsrättslägenheter och liknande. I Jordabalken är den korrekta definitionen Byggnadstillbehör. Vad vi sammantaget kallar "Lägenhetstillbehör" är bland annat: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; diskmaskin och inbyggd micro; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innerfönster; braskamin

och gnistgaller; garderober med tillbehör; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, tjuvvarn och dörrnycklar. Observera att förteckningen ej är fullständig! För ytterligare information eller minsta tveksamhet rådgör med din fastighetsmäklare.

● Gråzon

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Tja, är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabol, men inte dekodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information eller tveksamhet - kontakta din fastighetsmäklare.

i Flytt och städning



Flytt och städning - hör självklart ihop

När den första formella delen med köpekontrakt etc. är klar - återstår dock en hel del jobb. Din mäklare tar hand om pappersarbetet - så att du kan ägna dig åt packning, flytt och inte minst flyttstädning, som tyvärr kan bli föremål för tvister och ovänskap mellan säljare och köpare. Med god planering och denna information undviker du konflikter och hinner dessutom göra en bra städning. Visst känns det mycket bättre att lämna över nyckeln när man vet att lägenheten är riktigt ren och fräsch!

Normalt avtalas i köpekontraktet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. För en normalbostad tar en riktig flyttstädning flera dagar och skall vara genomförd dagen före tillträdesdagen.

Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor skall vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage. Anpassa rengöringsmedel och städteknik efter material så att du inte repar eller skadar ytor och inredning. Kom ihåg att en flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning! Det skall vara så rent att om köparen tillkallar städfirma skall denna konstatera att ingen mer städning behövs.

Om du väljer att anlita en städfirma istället för att själv städa så skriv ett avtal med villkor att betalning sker då din besiktningsman, i detta fallet köparen, godkännt städningen.

● Liten städguide

Detta är ingen exakt lista över de städåtgärder som krävs vid avflyttning. Se det som en rekommendation och anpassa den sedan efter din fastighets förutsättningar. Ta också i beaktande om särskilda avtal har gjorts mellan säljare och köpare gällande avflyttningsstädning.

● Samtliga rum

Torka av alla målade ytor; väggar, fönsterbågar, snickerier, golv- och taklister. Dammtorka också ljusknappar och eluttag. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner skall även dessa rengöras. Elementen torkas av, glöm ej mellanrummen mellan vägg och element. Garderober våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan skall torkas. Ta bort klistermärken och dekaler från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekaler med hårtorken för att lättare få dem att lossna! Även krokar och liknande tas bort. Gardinfästen och eventuellt också gardinstänger kan lämnas kvar. Gör upp detta med köparen.

● Kök

Köket kräver grundlig rengöring så förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Taket skall torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovensidan och dessutom på undersidan om det är ett väggskåp. Skärbrädor rengörs noggrant på alla sidor. Kakel och diskbänk torkas fria från matrester, fett och annan smuts. Spisen dras ut och torkas ren på alla sidor, även baksidan. Gör en grundlig rengöring av plattor, ugn, galler, plåtar och vred. Om ugnsglasat är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glasen. Glöm

inte att torka golv under och väggar bakom och vid sidan av spisens normala placering! Kyl och frys frostas av, luftas och våttorkas noggrant. Torka också rent under och över kyl och frys. Lampkåpor tas ned och diskas. Köksfläktar och ventiler görs rent både in- och utvändigt.

Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis, tvättmaskin o s v, lämna hellre kvar dem till köparen!

● Badrum

Använd anpassat rengöringsmedel till alla badrummets ytor. Tvättställ och toalett rengörs noggrant. Torka alla ytor, inuti likväl som utanpå. Torka rent väggar, kakel och kranar. Rengör badkarets alla sidor, se till att avlagringar försvinner. Tag också bort badkarsfronten så att du kan torka bakom och dessutom nå ordentligt när du torkar golvet under! Gör rent golvbrunnen. Torka golvet noggrant.

Glöm inte eventuella speglar! Kom ihåg! Badrumsskåp, handduktshängare, toalettpappershållare etc är byggnadstillbehör och skall lämnas kvar om inget annat avtalats i köpekontraktet!

● Tvätt

Förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Torka tvättmaskin och torktumlare utvändigt, även baksidan! Avlägsna alla

tvättmedelsrester och allt ludd från maskinernas luddfilter. Torka rent arbetsbänkar och gör rent golvbrunnar och ventiler.

● Om köparen skulle vara missnöjd

Skulle köparen trots allt vara missnöjd med städningen finns olika utvägar. Lämpligt är att köparen genast reklamerar bristerna till säljaren så att denna kan åtgärda dessa, antingen på egen hand eller med hjälp av städfirma. Vägrar säljaren får köparen själv ta kontakt med en städfirma och ge dem uppdraget att utföra en flyttstädning. Köparen kan sedan kräva säljaren på ersättning motsvarande städfirmans kostnad.

Mindre lämpligt är att köparen städar återstoden på egen hand. Dels för att det är svårt att beräkna ersättning för eget städarbete, dels för att det i efterhand ofta är omöjligt att bedöma om städningen faktisk var otillräcklig. I och med sin egen städning har köparen undanröjt alla bevis! Bäst för köparen är i detta fall att få någon opartisk att granska städningen och skriva ett enkelt protokoll över de brister som finns.



 Energideklaration

Energideklaration för bostadsrätt

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det finns en energideklaration som kan visas upp för intresserade spekulanter. Byggnadens energiprestanda ska även anges i marknadsföring och objektsbeskrivning.

● Varför energideklaration?

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006 med ändringar 1 juli 2012 och 1 januari 2014.

● Vad är en energideklaration?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklarationen får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftkostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

Energianvändningen beskrivs i deklarationen som energiprestanda. Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel. All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras sedan med husets uppvärmda yta. Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som förbrukas per kvadratmeter. Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan den 1 januari 2014 ett system med klassning av energiprestandan. Klassningen är utformad som en skala från A till G där A är den bästa klassen. Energiklassningen av byggnader har samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

● Vem utför en energideklaration?

Energideklarationen ska upprättas av en oberoende expert som ska vara certifierad och därigenom har rätt att besikta byggnaden, upprätta en energideklaration och överföra den elektroniskt till Boverket. Besiktning av byggnaden ska alltid ske på plats.

Boverket är tillsynsmyndighet, utfärdar föreskrifter bl.a. för vilka krav som ställs för certifiering av energiexperter och innehar register över utförda energideklarationer.

● Vem gör vad?

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden eller del av byggnad som upplåts med nyttjanderätt. När en nyttjanderätt säljs, t.ex. en bostadsrätt eller lägenhet i bostadsförening, är det alltså föreningens ansvar att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. Energideklarationen ska finnas tillgänglig för nyttjanderättshavaren. När bostadsrätten säljs är det säljarens ansvar att visa och överlämna energideklarationen.

Fastighetsmäklaren ska informera parterna om säljarens ansvar för att en energideklaration upprättas, samt köparens rätt att erhålla en sådan.

Fastighetsmäklaren ska ange energiprestanda i marknadsföringen, om en energideklaration är upprättad. Fastighetsmäklaren ska även verka för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.