

Köparens undersökningsplikt

Att köpa en bostad är ofta en stor händelse i livet. För köparen är det viktigt att känna till vilka skyldigheter det för med sig. Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten och vad den innebär.

Mäklarens information om undersökningsplikten

Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Köparen har en så kallad undersökningsplikt. Köparen kan inte få ersättning av säljaren i efterhand för fel som har missats och som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning.

Mäklaren ska göra vad denne kan för att köparen själv undersöker bostaden eller föreslå att köparen anlitar en expert som gör det. En så kallad besiktningsman. Undersökningen bör göras innan kontraktsskrivningen. Om det inte går bör mäklaren föreslå en så kallad besiktningsklausul. Det är en bestämmelse i avtalet som ger köparen rätt att låta köpet gå tillbaka om denne upptäcker fel i samband med undersökningen.

Säljarens information om bostaden

Mäklaren ska göra vad denne kan för att säljaren lämnar information om bostaden som kan vara viktig för köparen. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att det är viktigt att bostaden beskrivs korrekt. Om säljaren har lämnat information som inte stämmer kan köparen ha rätt till avdrag på priset. Om felet är allvarligt kan köparen till och med ha rätt att häva köpet, det vill säga avbryta det och få pengarna tillbaka.

Mäklaren ska förklara för parterna att information från säljaren kan minska kraven på vad köparen ska undersöka. Mäklaren ska också informera om att andra uppgifter om säljarens erfarenheter samtidigt kan kräva att köparen undersöker bostaden mer grundligt. Det kallas för att köparen får en utökad undersökningsplikt.

Om säljaren lämnar garantier eller andra löften om bostadens skick är denne ansvarig för dem. Köparen behöver inte kontrollera dem utan kan lita på att de stämmer. Mäklaren ska informera parterna om vad som gäller. Mäklaren bör informera säljaren om att riktiga uppgifter om bostaden leder till att säljarens ansvar för fel begränsas och att risken för rättsliga tvister blir mindre.

Mäklarens information om fel på bostaden

Mäklaren är inte ansvarig för bostadens skick eller för eventuella fel på den. Mäklaren är däremot ansvarig för att informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara viktigt för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren har sett eller har fått information om. Det gäller också fel som mäklaren har anledning att misstänka, exempelvis genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.



Om Undersökningsplikt

Undersökning och besiktning

Många köpare anlitar en besiktningsman för att göra en så kallad besiktning av bostaden. Det innebär att en expert undersöker bostaden. Det görs ofta för att köparen ska uppfylla sin undersökningsplikt. Det är en god idé eftersom en köpare inte alltid har den kunskap som krävs för att undersöka bostaden. Det är emellertid viktigt att känna till att en besiktning vanligtvis bara är en byggteknisk undersökning av en bostad.

Besiktningen inkluderar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Det är viktigt att mäklaren informerar om att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Mäklaren bör också förklara att det är viktigt för den som beställt besiktningen att faktiskt läsa och förstå protokollet. Om det visar att det finns fel på bostaden utökas köparens undersökningsplikt. Då måste felen undersökas vidare.

Symbolmärkta och besiktade bostäder

I marknadsföring av bostäder anges det ofta att bostaden är besiktad. Mäklarföretagen använder ofta en särskild märkning för besiktningen.

Märkningen betyder att bostaden är besiktad och att utförd besiktning ofta är kopplad till olika former av försäkringar. Det behöver inte betyda att bostaden är grundligt undersökt. Hur mycket som har undersökts beror på vad säljaren har beställt. Märkningen betyder inte att bostaden har godkänts eller är i ett bättre skick än andra bostäder. Köparen har kvar sin undersökningsplikt. Den påverkas inte av märkningen eller försäkringen.

Även försäkringarna kan vara av olika slag. Den vanligaste är en så kallad dolda-fel-försäkring som innebär att ett försäkringsbolag kopplas in om ett dolt fel upptäcks. Mäklaren ska informera säljaren och köparen om hur en sådan försäkring kan ändra deras köprättsliga ansvar.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Undersökningsplikt

Undersöker mäklaren bostaden?

Nej, mäklaren är inte skyldig att besikta bostaden eller undersöka den noggrant. Men när mäklaren eller någon som mäklaren har anlitat besöker bostaden görs en ytlig undersökning för att kunna bilda sig en uppfattning om bostaden och för att bedöma vad den kan vara värd.

Har jag uppfyllt undersökningsplikten om jag anlitar en besiktningsman som besiktar bostaden?

En besiktning är en byggteknisk undersökning av ett hus eller en bostadsrätt.

Köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen.

I besiktningen undersöks normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Vad är ett dolt fel?

Det är ett fel som fanns vid köpet av bostaden som köparen inte kunde ha upptäckt genom en noggrann undersökning. Köparen ska inte heller ha haft anledning att förvänta sig ett sådant fel utifrån bostadens egenskaper, som ålder, skick och konstruktion.

Vad är frågelistan till för?

Mäklare använder sig ofta av en så kallad frågelista där säljaren ska fylla i information om vad denne känner till om sin bostad. Frågelistan ses som del i säljarens lagstadgade upplysningsplikt. Det kan handla om bygglov, reparationer och liknande. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att denne kan bli ansvarig för de uppgifter som lämnas i samband med försäljningen. Det är viktigt att känna till att uppgifter som säljaren lämnar om iakttagelser och erfarenheter kan ge köparen anledning att undersöka bostaden mer grundligt, köparen får en så kallad utökad undersökningsplikt.

Källa: www.fmi.se



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Arrenden

Allmänt om arrenden

I vissa fall överlåts hus som står på annans mark, sk. ofri grund.

Överlåtelsen regleras av ett arrendeavtal.

Ett arrende är lös egendom och överlåtelsen regleras därför inte enligt Jodrabalkens regler för överlåtelser av fastighet.

Ett arrende är upplåtelse av jord mot vederlag och regleras i Jordabalkens regler för arrende.

För alla arrendetyper utom lägenhetsarrende gäller att avtalet ska vara skriftligt. I avtalshandlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Det är också viktigt att vederlag, det vill säga arrendeavgift, avtalats. Är ingen arrendeavgift avtalad är det inget arrendeavtal och avtalets rättsverkningar oklara.

Om bostadsarrende

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Ett arrende är alltid tidsbestämt. I allmänhet kortast 5 år och längst till arrendatorns livslängd. På bostadsarrenden föreligger en stark besittningsrätt. Denna innebär att arrendatorn i princip har rätt att få avtalet förlängt även om jordägaren säger upp avtalet. Besittningsrätt föreligger inte om det inte finns någon byggnad på arrendestället.

Förverkande av arrenderätten

Jordägaren kan säga upp ett avtal i förtid om arrenderätten är förverkad.

Reglerna är gemensamma för alla arrendeformer.

Jordägaren kan säga upp ett arrendeavtal i förtid om arrendatorn:

- Inte betalat avgiften inom en månad från förfallodagen
- Har vanvårdat arrendestället och inte ändrat sitt beteende efter att du har sagt till
- Har använt arrendet till andra ändamål än vad marken är upplåten till
- Har överlåtit arrenderätten eller upplåtit den i andra hand mot lagens bestämmelser
- Inte har följt en skyldighet i avtalet som går utöver vad som gäller enligt lagen och som är synnerligen viktig för dig som jordägare.

Om arrendatorn bryter mot någon av ovanstående regler kallas det att arrenderätten är förverkad.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Arrenden

Undersökning av arrendestället

Byggnad på ofri grund räknas civilrättsligt som lös egendom och undersökningsplikt föreligger inte i samma mening som vid överlåtelse av fastighet. Istället regleras arrenden i Köplagen (Köpl).

Efter övertagande av arrende får köparen inte åberopa fel som denna borde ha upptäckt vid en underökning om säljaren inte verkat i strid mot tro och heder.

Frågan om fel skall bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för varan går över på köparen. Säljaren svarar för fel som har funnits vid denna tidpunkt även om felet visar sig först senare.

Är varan felaktig och beror det inte på köparen eller något förhållande på hans sida, får köparen kräva avhjälpande, prisavdrag eller häva köpet samt dessutom kräva skadestånd.

Finansiering av arrende

Arrenden kan inte pantsättas. Det är endast ägaren till marken eller fastigheten som kan pantsätta denna. Om du äger en bostad på arrenderad mark kan du inte ta lån med fastigheten som säkerhet, vilket kan göra det komplicerat att köpa eller finansiera ett hus på en arrendetomt. Ett alternativ är sk. blanco-lån.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift eller fastighetsskatt betalas av den som är ägare till byggnaden den 1 januari inkomståret. Om byggnaden byter ägare under året är det alltså den som äger byggnaden vid årets början som ska betala avgiften eller skatten för hela året. Vid överlåtelse kan man komma överens om att reglera denna avgift efter ägandets övergång.

Arrendenämnden

Arrendenämnden hanterar frågor kring arrenden och det är här tvister om arrende avgörs. Nämnden kan också ge dispens från lagstadgade regler kring arrende om båda parterna är överens.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Budgivning

Säljaren bestämmer

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning.

Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Säljarens ansvar

Genom att delta i budgivningen samtycker alla budgivare till att köparen får deras kontaktuppgifter vid kontraktsskrivning. Säljaren ansvarar för korrektheten i objektbeskrivningen och eventuella ändringar ska meddelas till budgivarna.

Mäklarens ansvar

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas.

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Dolda bud

Dolda bud kan lämnas via fastighetsmäklaren, men säljaren informeras ändå om dessa.

Det innebär att budet registreras i budjournalen, men ej blir synligt på annonsen eller kommunicerat till övriga budgivare/spekulanter. Det är säljaren som avgör om dolda bud skall accepteras. I det fall säljaren väljer att kommunicera dolda bud skall budet ses som ogiltigt om budgivaren inte vill stå fast vid budet som synligt.

Återtagande och nekande av bud

Både säljare och spekulant kan dra tillbaka eller neka bud under budgivningen, vilket syftar till att främja kvaliteten i budprocessen.

Det är inte tillåtet för säljaren eller någon annan att lägga egna bud för att höja priset.

Köparen med det accepterade budet informeras om alla bud som lämnats. Om det slutliga budet inte resulterar i en affär kan budgivningen startas om på begäran av säljaren och med fastighetsmäklarens medverkan.

Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan.

Källa: www.fmi.se



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Energideklaration

När en byggnad säljs ska det finnas en energideklaration.

Det är ett lagkrav (Lag 2006:985 energideklaration för byggnader.)

Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad säljs, till exempel en lägenhet i en bostadsrättsförening eller en ägarlägenhet.

Kravet gäller oavsett om det är en bostad eller lokal som säljs.

Vad är energiprestanda?

Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energiprestandan mäts i antal kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Stöd för köpare

Energideklarationen ska ge köparen av en bostad eller lokal en möjlighet att snabbt och enkelt få en bild av hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. I energideklarationen presenteras också om radonmätning och en ventilationskontroll utförs. (För flerbostadshus och lokaler är ventilationskontrollen obligatorisk.) Energideklarationen ska vara gjord innan en byggnad säljs och den ska visas för spekulanter. Vid försäljningen ska energideklarationen överlämnas till den nya ägaren.

Åtgärdsförslag

Kostnaden för att hålla en byggnad uppvärmd beror på byggnadens energiegenskaper. Om det finns kostnadseffektiva åtgärder som kan göras för att sänka byggnadens energianvändning ska förslag till sådana åtgärder finnas i energideklarationen.

Undantag

Vissa byggnader är undantagna från kravet på energideklaration. Fritidshus och byggnader som är mindre än 50 kvadratmeter är till exempel undantagna.

Fastighetsmäklarens skyldighet

Vid försäljning av en byggnad ska det finnas en energideklaration som är yngre än 10 år. Fastighetsmäklaren är skyldig att upplysa säljaren om detta. Fastighetsmäklaren ska även upplysa köparen om att en energideklaration ska finnas och, om så inte har köparen rätt att upprätta en på säljarens bekostnad.

Ska anges i annonsen

När en byggnad eller lokal annonseras, på internet och i tidningar, skall det i annonseringen finnas med uppgift om byggnadens energiprestanda (kilowattimmar/m² och år).

Ägares och säljares ansvar vid försäljning

Det är säljaren som ansvarar för att det finns en energideklaration. Men det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration upprättas. Det betyder att när en lägenhet i en bostadsrättsförening säljs är det föreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration. **Energideklarationens giltighetstid**

En energideklaration gäller i tio år efter det att den har upprättats.

Källa: www.boverket.se



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Sidotjänster

En mäklare får enligt Fastighetsmäklarlagen (2021:516)

3 kap 9 § inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet.

Det anses inte vara förtroenderubbande om mäklaren erbjuder tilläggstjänster så länge dessa tjänster inte genererar större ersättningar till mäklaren.

Enbart omständigheten att mäklaren får betalt för annan verksamhet än förmedling av bostäder gör inte att verksamheten bedöms som förtroenderubbande, så länge ersättningen är tillräckligt låg. Det finns inte någon exakt gräns för hur hög ersättningen får vara. Det får bedömas i varje fall. Det viktiga är att ersättningen är så pass låg att den inte ger något motiv till att ta orättvis hänsyn i uppdraget.

Samarbete Hemnet

Försäljningssamarbetet mellan Hemnet och mäklarbranschen innefattar i huvudsak två olika delar.

30 procent av kostnaden för Hemnet Bas går tillbaka till det mäklarkontor där mäklaren arbetar i form av en administrationsersättning. Denna ersättning utgår alltid för arbetet mäklaren utför kring din annons på Hemnet.

Om mäklarkontoret har tecknat avtal med Hemnet om samarbete kring tilläggsprodukterna utgår även provision på 30 procent av kostnaden för Hemnet Bas.

Förutom administrationsersättningen finns även en provision. Om kontoret har tecknat Hemnets provisionsavtal så kan mäklarfirman även få ersättning för Plus, Premium, förnya annons och Raketen på sina annonser.

Övriga eventuella sidotjänster informeras om separat.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Fast och lös egendom

I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen.

Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel fastighetstillbehör

Byggnad (Även lekstuga, friggebod, växthus, uthus), ledning för gas, el, vatten och avlopp, stängsel, oljetank, flaggstång med lina, bojstenar, boj, buskar och träd på rot, solur, brevlåda, soptunna, sandlåda, grindar, torkvinda, flytbrygga

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel byggnadstillbehör

Garderober (inklusive inredning), duschkabin, kylskåp, toalett och badrumsinredning, persienner, frys, stège, tjuvlarm, spisfläkt, brandlarm, gnistgaller, badkar, fönsterluckor, hatthylla, badrumsskåp, radiatorer, braskamin

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är dekoder till parabolantenn och fristående mikrovågsugn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt – om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätt

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Bostadsrätter är lös egendom. Formkraven vid överlåtelse finns i Bostadsrättslagen medan Köplagens regler tillämpas beträffande fel, överlåtelseskick och köparens undersökning. För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Kostnader utöver köpeskillingen

När köpet är klart och kontraktet blivit bindande skall gällande avgifter och skatter betalas. Vilka avgifter som är aktuella beror på vilket objekt köpet rör. Stämpelskatter och lagfartskostnader kan tillkomma och är därför bra att känna till.

Kostnad för pantbrev

I det fall ett köp är beroende av lån från kreditgivare tillkommer bankens avgifter för pantbrev till. Ett pantbrev är bankens säkerhet och bevis för att de lånat ut pengar gällande en viss fastighet. Ofta finns redan registrerade pantbrev på fastigheten och dessa följer då med fastigheten. I dessa fall behöver man inte lösa ut pantbrev för hela det värde man avser låna. Om man behöver låna för mer än vad som finns registrerat i pantbrev behöver nya pantbrev tas ut. Kostnad för nya pantbrev är fn. 2% av pantbrevsbeloppet samt en avgift på 375kr. Dessa kostnader debiteras vanligtvis i samband med tillträde. Banken har även rätt att ta ut en avgift för uppläggning av lån eller i förekommande fall att vara behjälplig med transaktion av köpeskillning.

Lagfartskostnader

En lagfart är en inskrivning i fastighetsregistret där du som ny ägare blir inskriven på fastigheten du förvärvar. Kostnaden för lagfart är fn. 1,5% av köpeskillingen samt en expeditionsavgift på 825kr och tillfaller köparen. Till detta kommer eventuellt bankens avgift för lagfartsansökan.

Bostadsrätt

När en bostadsrätt överläts skall en överlåtelseavgift betalas. Det skall framgå i stadgarna huruvida denna avgift tillfaller köpare eller säljare.

Pantnotering

Bostadsrättsföreningen har även rätt att ta ut en avgift för att göra en notering om pant på bostaden. Det är bostadsrätten som fastställer dessa avgifter. Dessa avgifter redogörs för i stadgarna.

Boendekostnadskalkyl

Mäklaren ska också erbjuda en skriftlig beräkning av kostnaden för att bo i bostaden i en så kallad boendekostnadskalkyl. Syftet är att uppmärksamma spekulanten på vilka kostnader ett köp kommer att föra med sig. Kontakta ansvarig mäklare om du vill ha hjälp med en sådan.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi läser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Kapitalvinst

Beskattning bostadsförsäljning

När du sålt en privatbostad skall eventuell vinst beskattas.

Nedan klargör vi för grunderna i beskattningen och förklarar begreppet uppskov samt hur du beräknar om sådant görs gällande.

Avdrag

När du säljer en bostad kan du göra avdrag för vissa renoveringar.

Arbeten som du gör på din bostad kan delas in i två kategorier. Den ena kategorin är grundförbättringar.

Den andra kategorin är förbättrande reparationer och underhåll.

Det är olika avdragsregler för dessa två kategorier.

Grundförbättringar

(även kallat ny, till och ombyggnad) får man dra av i sin helhet. Avdragsrätten är också evig.

Dessa avdrag gäller även för alla inköp av utrustning till bostaden som inte har funnits innan.

Ex. utbyggnad, ombyggnad med ny planlösning, installation av tvättmaskin där det ej fanns innan.

Förbättrande reparationer och underhåll

Dessa åtgärder kan ge avdrag för en del av utgiften. Förutsättningen är att du skall ha ersatt med likvärdig funktion/material som fanns innan, skicket skall vara bättre vid försäljningen av bostaden än vid köpet och renoveringen skedde året för försäljningen eller längst de fem föregående åren. Äldre renoveringar dras ej av.

Renoveringar där man bytt till högre standard görs ej avdrag för prisskillnad då grundprincipen är att inget skick är bättre än nytt.

Ex. byte av diskmaskin, ommålning/omtapetsering, renovering av befintligt badrum.

Ytterligare en förutsättning är att dessa renoveringar tillsammans per kalenderår uppgår till 5000kr.

Avdrag för mindre summa medges ej. Inte heller värde av eget arbete är avdragsgillt.

Beräkning av skatt

Om du har sålt en privatbostad med vinst tas 22/30 upp till beskattning, på denna del är skatten 30%.

Det motsvarar ungefär 22 procent i skatt på vinsten.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Kapitalvinst

Förlust

Du som har sålt en privatbostad med förlust får dra av 50 procent av förlusten. Mer information om hur skatten påverkas finns under Hur påverkar vinsten eller förlusten min skatt.

Uppskov

Du som får en vinst när du säljer din bostad och ska köpa en ny har i vissa fall möjlighet att skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten genom att begära bostadsuppskov.

Det är inte det belopp du skulle ha betalat i skatt som du får uppskov med, utan beskattningen av hela eller delar av vinsten. Du skjuter alltså detta på framtiden.

Den vinst som du skjuter fram beskattningen av är alltså ditt uppskovsbelopp.

Uppskov beskattas ej.

Innan beräkning av uppskov kan göras skall eventuella tidigare uppskov återföras.

När skall skatten betalas

Den del av kvarskatten som överstiger 30 000 kronor behöver vara bokförd på ditt skattekonto senast den 12 februari 2024 om du skrev på köpekontraktet under 2023 och den 12 februari 2025 om du skriver på köpekontraktet under 2024.

För mer information se www.skatteverket.se



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Förbered inför fotografering

Att tänka på inför fotografering och visning

Att förbereda sin bostad inför en försäljning lönar sig verkligen. Det finns många bevis på att det kan höja värdet på ditt hem.

Ofta handlar det inte om stora förändringar, utan om små justeringar som gör den största skillnaden.

Det är viktigt att hitta balansen mellan vad som ska tas bort och vad som ska vara kvar – det ska varken vara för mycket eller för lite av något. Hur ska man då tänka?

Nedan finns några enkla tips som kan förbättra känslan i ditt hem när du ska sälja.



Checklista:

Hall

- ☐ Plocka undan överflödiga skor och väskor.
- ☐ Häng undan stora jackor och klädesplagg.
- ☐ Skapa välkomnande känsla med hjälp av belysning, växter, spegel och ev. någon sittplats

Kök

- ☐ Torka av ytor och putsa blandare.
- ☐ Färska kryddor eller kokböcker ger en hemtrevlig känsla.
- ☐ Styla gärna med en enklare dukning i neutrala färger.

Vardagsrum

- ☐ Tänk 2-3 färger som går ton i ton på textilier som kuddar och plädar.
- ☐ Plocka undan fjärrkontroller och sladdar som sticker fram.
- ☐ Plocka bort skrymmande möbler för att skapa plats.
- ☐

Sovrum

- ☐ Bädda i ljusa och neutrala färger.
- ☐ Växter i lagom mängd (2-3 per fönster ger en trevlig miljö).
- ☐ Rensa under sängen
- ☐ Plocka bort synliga kläder och lösa föremål.

Badrum

- ☐ Torka av ytor och putsa blandare.
- ☐ Ställ undan tvättkorg, toalettborste och papperskorg.
- ☐ Rensa duschen på flaskor och burkar.
- ☐ Styla med snygga, oanvända tvålar/pumptvål

Gererellt

- ☐ Bättringsmåla och laga skav och fläckar.
- ☐ Addera textilier i neutrala färger för att skapa lugn.
- ☐ Växter och färska blommor ger en ombonad och trevlig känsla.
- ☐ Rensa och plocka bort småsaker
- ☐ Se över belysningen



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se