

## Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för att ni kom på visning. Här tar vi upp en del information som kan vara bra att känna till. Tveka inte att ställa frågor om det är något annat ni undrar över. Är ni intresserad av denna bostad, meddela gärna mäklaren ditt intresse på plats. Efter visning är det vanligt att mäklaren ringer för att höra vad ni tycker om bostaden men vänta inte på mäklaren. Är ni intresserade, kontakta mäklaren och berätta, så att bostaden inte hinner bli såld till någon annan.

## Högstbudande eller Pris

På objektsbeskrivningen första sida anges vilken pristyp som tillämpas. Högstbudande innebär att det kan bli budgivning mellan flera spekulanter och oftast är det budgivare med högsta budet som blir köpare. Pris innebär att detta är den summa säljare vill ha och i regel blir det ingen budgivning.

## Bra att veta om Budgivning

Det finns olika former av budgivning, det vanligaste är att bud lämnas till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till andra spekulanter som då har möjlighet att bjuda över varandra. Bud kan publiceras på annonsens sida på internet och aktiva budgivare får bud via sms. De budgivare som hellre vill bli uppringda eller meddelad på annat sätt, bör berätta detta för mäklaren. Alla bud antecknas och framförs till säljaren som förbehåller sig rätten att inte publicera alla bud. I samband med att mäklaren tar emot bud kontrolleras även att budgivare kan lämna bud. Det vanligaste är att budgivaren visar sitt lånelöfte eller lämnar kontaktuppgift till bank som verifierar att budgivaren är i position att ge bud. Köpare och säljare får efter budgivning en förteckning över vilka som har budat, genom att delta i en budgivning accepterar man att personuppgifter blir registrerade, läs mer om hur personuppgifter hanteras, under rubrik dataskyddsförordning.

Som regel öppnas budgivningen efter första visningen och kan avslutas efter sista visningen har skett. Det är säljare som bestämmer i slutändan i alla frågor.

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske för köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett.

Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återropas av köparen.

## Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

## Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

## Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

## Säljarens frågelista

För att alla ska vara nöjda så arbetar vi ofta med säljarens frågelista. Köpare ska undersöka och säljare kan upplysa sin köpare om svårupptäckta fel och brister som denna känner till genom att fylla i en frågelista. Ibland kan frågelista inte upprättas av olika anledningar, fråga därför gärna mäklaren efter denna lista, innan man skriver avtal.

## Sidoverksamhet

Om mäklaren tillhandahåller andra tjänster som till exempel flytt, städ eller bankkontakt och får betalt för detta. Då ska säljaren och köparen få skriftlig information om detta. För att förtroendet ska vara fortsatt högt, så tar vi inte betalt för sidotjänster, förutom administrations ersättning från Hemnet som är en fast ersättning i intervallet 150 kr till 1450 kr.

## Dataskyddsförordningen, GDPR

Enligt Dataskyddsförordningen har du rätt att få veta att vi samlar in personuppgifter, hur vi behandlar uppgifterna, vilka uppgifter vi sparar, varför vi hanterar uppgifterna, att du har rätt att begära att uppgifterna tas bort och vem som är ansvarig. Här följer en förklaring till dig som är spekulant av bostad; Du som ska komma på visning, har varit på visning eller på annat sätt visat intresse för denna bostad; dom vanligaste uppgifterna mäklaren hanterar i detta läge är; namn, adress, telefon nummer och email. Uppgifterna förs in ett datorprogram. Efter visning är det vanligt att mäklaren ringer för att höra om ert intresse för bostaden. Vid intresse kan fler uppgifter samlas in; personnummer, hur ett köp finansieras, vilken bank ni använder, nuvarande boendeform och annan information som behövs för att lägga bud eller slutföra ett köp. Syftet är att få säljare och köpare i bindande avtal med varandra. Ansvarig personuppgiftsansvarig på Limhamns Mäklare är Ted Andersson. För fullständig integritetspolicy, se hemsida eller fråga mäklaren. Begäran att bli glömd kan skickas till [info@limhamnsmaklare.se](mailto:info@limhamnsmaklare.se).