

Om du ska köpa en fastighet

Att köpa en fastighet är en stor affär. Det är kanske ditt livs största och viktigaste. Den kommer att påverka dig på många sätt och under lång tid. Därför är det viktigt att du går omsorgsfullt tillväga. På samma gång står du inför en rolig och spännande tid. Du kommer att lusläsa annonser och mäklarnas hemsidor, få huvudet fullt med begrepp och fakta att begrunda över. Här ska vi försöka ge svar på en del frågor. Har du andra, är du välkommen att kontakta oss.

Val av fastighet

Om du skall köpa en fastighet är du säkert redan klar över, men mer specificerade krav än så bör du nog ha. Som med alla fastigheter är läget en avgörande betydelse för fastighetens värde och om det gäller skogsfastighet så har äldre mogen skog på en fastighet gör att fastigheten har ett högre värde än om det är yngre skog.

Mäklarens roll

Vi är en opartisk länk och rådgivare för både säljare och köpare. Vi ska ta fram nödvändig uppgifter för affären och ordna med alla handlingar så att affären genomförs på ett juridiskt korrekt sätt.

Vad är fastigheten värd

Vi har daglig kontakt med fastighetsmarknaden och känner till prisnivåerna för fastigheter. Prata gärna med oss om rimligheten att finna en fastighet motsvarande dina prioriteringar och dina önskemål om pris. I dagens läge kan man aldrig säga vilket pris som är rätt. Det är du och övriga spekulanter som till slut sätter ett marknadspris på fastigheten. Om du känner dig osäker på vad som är ett rimligt pris, diskutera gärna med oss om vilka prisnivåer som har uppnåtts i området. Andra priskällor kan vara utgångspriser på fastigheter som är annonserade på Internet, bla Hemnet och Bovision.

Fast eller lös egendom

Vad som är fast eller lös egendom regleras i Jordabalken. Som fastighetstillbehör och byggnadstillbehör räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten och byggnaden för stadigvarande bruk t.ex. stängsel, vägbom, flytbrygga, friggebod, parabolantenn, tjuvlarm m.m. Både fastighetstillbehör och byggnadstillbehör ingår normalt i köpet vid en fastighetsförsäljning. Om en säljare vill undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt om parterna reglerat detta i köpekontraktet.

Att undersöka fastigheten

Säljaren skall antingen direkt eller via mäklaren upplysa om de fel eller brister han känner till om fastigheten. Det är viktigt att köparen tar del av den fastighetsbeskrivning som upprättas inför varje fastighetsförsäljning.

När det är frågan om skogsfastigheter så bör extra tid läggas att kontrollera den skogsbruksplan som finns i fastighetsbeskrivningen. Är du inte fackman så anlita gärna en konsult/besiktningsman som kan kontrollera skogen. Finns det även byggnader på fastigheten så skall även dessa undersökas. Du har ingen rätt som köpare att i efterhand klaga på fel eller brister som Du borde upptäckt före köpet, eller som har nämnts av säljaren i fastighetsbeskrivningen.

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt. I praktiken sker budgivningen oftast enligt två modeller. Vid s.k. *sluten budgivning* får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. *öppen budgivning* lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra. Säljaren avgör alltid vem som får köpa fastigheten, oavsett bud och affären är öppen till dess att köpeavtal tecknats av båda parter

Handpenning

Vid köpekontraktets undertecknande eller i anslutning till detta datum betalas i de flesta fall en handpenning, vanligtvis 10% av köpeskillingen. Handpenningen betalas antingen direkt ut till säljaren eller deponeras på mäklarens klientmedelkonto i avvaktan på att eventuella villkor i kontraktets uppfyllts. Då villkoren uppfyllts utbetalas handpenningen till säljaren.

Kontrakt och tillträde

Det är en mängd handlingar som skall tas fram till köpekontraktets undertecknande. Mäklaren är skyldig att se till att dessa innehåller korrekta uppgifter. I köpekontraktet som alltid måste vara skriftligt finns obligatoriska uppgifter om köpare och säljare fastighetens beteckning, pris, tillträdesdatum samt kontraktsvillkor. Efter köpekontraktet skall det ofta sökas en del tillstånd innan affären är giltig, bl.a. om kommunen vill utnyttja sin förköpsrätt och du kan dessutom behöva förvärvstillstånd. Vid tillträdet erläggs slutlikviden i samband med kvittering av köpebrev. Själva tillträdet sker oftast på köparens bank. Tiden mellan köpekontrakt och tillträde är vanligtvis 1-5 månader. För fastigheten söks sedan lagfart hos tingsrätten. Kostnaden för lagfart är 1,5% av köpeskillning + 825 kr att betalas av köparen. För uttag av nya pantbrev debiterar inskrivningsmyndigheten 2% av uttaget belopp.