

Juridisk information

Till dig som förvärvar nyproducerad bostadsrätt

BOSTADEN

Upplåtelse av bostadsrätt regleras i bostadsrättslagen, till skillnad från överlåtelse som regleras i köplagen. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten på tillträdesdagen stämma överens med vad som avtalats mellan bostadsrättsförening och förvärvare. Förvärvaren har således inte någon direkt avtalsrelation med bostadsproducenten, förutom avseende eventuella avtal som träffats direkt emellan, vanligtvis avseende tillval. Det är däremot av stor vikt att bostadsproducenten och bostadsrättsföreningen har ett entreprenadavtal enligt vilket föreningen kan hålla bostadsproducenten ansvarig för fel i entreprenaden.

Objektsbeskrivning

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänka köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från föreningen, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

Bofakta

Objektsbeskrivningen är ett dokument som mäklaren är skyldig att tillhandahålla, men utöver den har ofta bostadsproducenten som bildar bostadsrättsföreningen tagit fram särskilda informationsblad. Dessa informationsblad är vanligen den viktigaste informationen som föreningen lämnar till förvärvare och

den kommer även att utgöra en del av underlaget som förtydligar vad parterna har avtalat om. För förvärvare är det viktigt att förstå i vilken mån uppgifterna är generellt hållna och vad förvärvaren senare har rätt att kräva och förvänta sig av bostadsrättsföreningen och den lägenhet man senare ska bebo.

Tillval

Utöver vad som avtalas mellan bostadsrättsförening och förvärvare, är det vanligt att förvärvare ges möjlighet att göra egna tillval. Dessa tillval köps ofta direkt från bostadsproducenten och inte från bostadsrättsföreningen. Ett särskilt avtal ingås mellan förvärvaren och bostadsproducenten gällande de tillval förvärvaren gjort.

Något om uppskov

En utgift för tillval av inredning och utrustning av en nyproducerad bostadsrätt enligt ett avtal med bostadsproducenten utgör inte en anskaffningsutgift för bostadsrätten. Den får i stället ses som en utgift för att förbättra bostadsrätten. En sådan utgift ska inte ingå i jämförelseersättningen för ersättningsbostaden när man beräknar uppskovsbelopp.

Om utgiften för tillval framgår av upplåtelseavtalet och betalas till bostadsrättsföreningen, anser Skatteverket att den ska anses utgöra ersättning för ersättningsbostaden. Detta bör gälla även när utgiften framgår av annat avtal som tecknas med bostadsrättsföreningen senast vid förvärvstidpunkten.

FÖRVÄRVARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna. Det är därför viktigt att man som förvärvare går igenom alla de handlingar som tillhandahålls i samband med förvärvet.

Någon undersökningsplikt i egentlig bemärkelse förekommer inte vid upplåtelse av bostadsrätt. Köplagen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid upplåtelse direkt från en bostadsrättsförening. Istället är det bostadsrättslagen som reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsförening och förvärvare.

När bostadsrätten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, ska föreningen tillhandahålla bostadsrätten i avtalsenligt skick och om något inte omnämns i avtalet ska bostadsrätten vara i sådant skick att den, enligt den allmänna uppfattningen på orten, är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Vad parterna avtalat om får i första hand utläsas av innehållet i upplåtelseavtalet. Saknas ett uttryckligt avtal om skicket kan ledning hämtas från den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Även innehållet i s.k. bofakta eller liknande broschyrer och annat material som överlämnats till förvärvaren kan vara av betydelse när det gäller att avgöra vad som skall anses som avtalat skick.

Som förvärvare av en bostadsrätt är det även av vikt att informera sig om förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen rekommenderas liksom att ta del av och sätta sig in i föreningens stadgar, eventuell kostnadskalkyl och ekonomisk plan. Företrädare för föreningen bör besitta erforderlig kunskap för att besvara detaljerade frågor om innehållet i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Bostadsrättsföreningen ansvarar gentemot förvärvaren, för att lägenhet som upplåts med bostadsrätt överensstämmer med vad som avtalats. Vidare ansvarar bostadsrättsföreningen för att alla åtaganden som följer av förhands- respektive upplåtelseavtalet infrias gentemot förvärvaren. I slutändan kommer dock bostadsrättsföreningen bestå av de förvärvare som fått en bostadsrätt upplåten till sig. Följaktligen är det av yttersta vikt att föreningen kan föra krav vidare på bostadsproducenten, om förvärvare är missnöjda med de lägenheter de fått upplåtna till sig.

BOSTADSPRODUCENTENS ANSVAR

Bostadsproducenten ansvarar gentemot bostadsrättsföreningen för att uppförandet av bostadsrättsföreningens hus sker i enlighet med entreprenadavtal. Bostadsproducenten ansvarar även för att de tillval som beställts av förvärvaren överensstämmer med vad som avtalats dem emellan.

BUDGIVNING

Nyproducerade bostadsrätter upplåts som huvudregel till fast pris. Budgivning förekommer mycket sällan.

AVTALEN

När en nyproducerad bostadsrätt ska upplåtas förekommer olika typer av avtal. Förhandsavtal och upplåtelseavtal regleras i bostadsrättslagen och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och den som ska bli den första ägaren till en bostadsrätt. Bostadsrätter som upplåtits kan säljas vidare av bostadsrättshavaren genom överlåtelseavtal.

Bostadsproducenter kan vara i behov av att i ett tidigt skede undersöka den förväntade efterfrågan på bostäder innan ett projekt påbörjas. Sådana anmälningar om intresse som spekulanter erbjuds att teckna utgör inte avtal om köp av en viss bostadsrätt.

Bokningsavtal eller intresseanmälan

Det förekommer att bostadsproducenter marknadsför objekt innan förhandsavtal får tecknas. Spekulanter kan anmäla sitt intresse eller teckna s.k. bokningsavtal. En sådan överenskommelse regleras inte i bostads-

rättslagen. Det innebär att det inte finns några formkrav för dessa avtal.

Utgångspunkten är att intresseanmälan eller s.k. bokningsavtal inte utgör ett bindande avtal avseende upplåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är inte part i bokningsavtal utan det är bostadsproducenten som i detta skede är spekulantens motpart. Det är viktigt att det av bokningsavtalet framgår vilka rättigheter och skyldigheter respektive part har. Om bokningsavtalet innebär att spekulanten åtar sig att erlagga en avgift bör det framgå vad betalningen avser och vad som gäller vid en eventuell uppsägning.

Förhandsavtal

Förhandsavtal är ett avtal om framtida upplåtelse av en bostadsrätt. Parter i förhandsavtal är bostadsrättsföreningen och framtida bostadsrättshavare (förvärvaren).

Förhandsavtalet ska upprättas skriftligen och ska som minimum innehålla följande: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som ska lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med intyg av intygsgivare.

För att bostadsrättsföreningen ska få ta ut ett förskott från förvärvaren vid undertecknande av förhandsavtalet måste bostadsrättsföreningen först inhämta ett tillstånd från Bolagsverket. För att beviljas tillstånd att ta emot förskott krävs bl a att bostadsrättsföreningen ställer betryggande säkerhet hos Bolagsverket. En sådan säkerhet kan vara t ex en bankgaranti.

Ett förhandsavtal är bindande för bostadsrättsföreningen. Förvärvaren är också i princip bunden av förhandsavtalet och det innebär att förvärvaren är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Under vissa förutsättningar har förhandstecknaren dock rätt att säga upp avtalet. Exempel på sådana situationer är om bostadsrätten inte upplåts inom skälig tid från den beräknade tidpunkten för upplåtelse eller att avgifterna för bostadsrätten blir väsentligt högre än de som anges i förhandsavtalet. Att förhandsavtalet är bindande innebär även att föreningen måste ta ställning till om de vill ha förvärvaren som medlem, redan innan förhandsavtal ingås.

Upplåtelseavtal

Första gången en bostadsrättsförening upplåter en bostadsrätt ska ett upplåtelseavtal

upprättas mellan bostadsrättsföreningen och den blivande bostadsrättshavaren.

För att föreningen ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt krävs alltid att en ekonomisk plan registrerats. Om den slutliga byggkostnaden för bostadsrättsföreningens hus inte redovisats i den ekonomiska planen, eller på en föreningsstämma, krävs även Bolagsverkets tillstånd för att upplåtelse ska kunna ske. För att få Bolagsverkets tillstånd krävs att föreningen ställt säkerhet för återbetalning av insatsen och i förekommande fall upplåtelseavgiften.

Upplåtelseavtalet ska upprättas skriftligen och avtalet ska som minimum innehålla följande: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, de belopp som ska betalas i insats och årsavgift samt, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Förvärvaren blir medlem i bostadsrättsföreningen i och med att upplåtelseavtalet undertecknats av parterna.

Villkor

Upplåtelseavtal blir definitivt bindande i samma stund som de ingås, och anses inte gå att villkora. Det är dock relativt vanligt att förhandsavtal villkoras och då framförallt av antal sålda bostäder eller bygglov.

SPEKULATIONSKÖP

Inom Svensk Fastighetsförmedling är vi måna om att förmedla bostäder till personer som vill bo där. För fastighetsmäklare är det förbjudet att handla med fastigheter (och bostadsrätter), men även i övrigt ser vi helst att bostadsrättsföreningar upplåter bostadsrätter till personer som vill bo i den förvärvade bostaden.

Det förekommer att förvärvare vill överlåta en blivande bostadsrätt innan upplåtelse skett. Handel med förhandsavtal strider mot bostadsrättslagen och därmed även mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklare inom Svensk Fastighetsförmedling arbetar inte med sådan handel eller med upprättande av sådana optionsavtal.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder.

En fastighetsmäklare ska tillvarata både

1) Försäkringen gäller både då mäklaren förmedlar bostäder samt förmedling av Svensk Fastighetsförmedlings centrala tilläggs tjänster.

uppdragsgivarens och förvärvarens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer, ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. I övrigt får mäklaren inte sätta bostadsproducentens eller bostadsrättsföreningens intressen framför förvärvarens.

Vidare ska mäklaren ge tilltänkta förvärvare och uppdragsgivare de råd och upplysningar som de kan behöva i samband med upplåtelsen.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska förvärva bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

TILLÄGGSTJÄNSTER

En mäklare får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuella ersättningar för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

JOURNAL

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

REKLAMATION AV MÄKLARTJÄNSTEN

Om en förvärvare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insett eller bort ha insett omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för under rättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från skadetidpunkten (preskription).

Vem kan pröva tvist med mäklaren?

Då kunden är konsument kan denne vända

sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Information om uppförandekoder

Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Mer information

www.svenskfast.se

www.fmi.se

www.maklarsamfundet.se

www.frn.se