

## Mina 12 bästa råd till bostadsköpare



Läsaren välkomnas att fritt sprida dessa konsumentråd - förutsatt att de sänds vidare i befintligt skick. Täby som ovan, **Sverker Thorslund**. Förr på Konsumentverket, alltså engagerad i boendefrågor.

**1. Skynda långsamt!** Det är oerhört viktigt att låta bostadsköpet få ta tid, för det är en långdragen historia - och så måste det få lov att vara. Ge Dig tid - för Din egen, familjens och ekonomins skull!

Bekanta Dig med prisbilden i området genom att t ex följa med på Hemnet, Bovision och Boneo samt i lokala media. Gå på många visningar - och funderar Du på ett egna hem/en villa så försök lära Dig något om de olika konstruktioner/tekniska lösningar som förekommer och där olika problem kan finnas.

**2. Flertalet bostadsaffärer går via mäklare.** De har lagliga skyldigheter - mot båda parter i affären. Så fråga; i samband med bostadsaffärer finns inga "dumma frågor"! En bra mäklare ska kunna ge råd om hur man som köpare går till väga. Men om mäklaren inte är duktig på det, eller om Du köper utan mäklare, är det absolut nödvändigt att själv skaffa information. Bland det myckna som finns på nätet kan informationen [här>>>](#) inför köp av villa nämnas. Gäller det istället en bostadsrätt finns information t ex [här>>>](#) - och i båda fallen är Konsumentverket avsändare. Som medlem i Villaägarna kan Du även kolla organisationens hemsida - och vid behov prata med någon där. Konsumentvägledare att fråga finns i de flesta kommuner. Och alla vägledarna har tillgång till Konsumentverkets sakkunskap.

Går affären inte via mäklare kan en bra bank eller advokat eller annan jurist se till att avtalet blir rätt.

**3. Om köpet förmedlas av en mäklare bör Du ta reda på hans/hennes skyldigheter gentemot Dig som köpare.** Be mäklaren att noggrant förklara saker för Dig - och var inte rädd för att ställa krav, eller att be om förtydliganden ifall Du inte riktigt hänger med. Mäklaren måste ha registrering från Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) som också redovisar mäklarnas skyldigheter på sin hemsida. Dit länkas den som kollar Konsumentverkets råd inför köp av villa enligt ovan. Skyldigheterna är i realiteten snarlika om köpet gäller en bostadsrätt. Märkligt nog länkas inte den som kollar Konsumentverkets råd inför bostadsrättsköp vidare till FMI. (Informationen här är tänkt att ändå visa hur man ska göra.)

Mäklarens allra viktigaste skyldighet gentemot köparen är att skriftligen klargöra undersökningsplikten, det vill säga att köparen/spekulanten bland annat ska besiktiga bostaden i dess helhet. I undersökningsplikten ingår saker som besiktningsförrättare gör, men lagen kräver mer av köparen än så - och det måste mäklaren göra klart! Delta vid besiktning, fråga besiktningsförrättaren vad som ingår - och inte. Besiktningsförrättare som är med i SBR, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, ska vara duktiga på att informera. Uppdragets omfattning är i detalj beskrivet i deras uppdragsformulär - som Du får före besiktningen, och som besiktningsförrättaren ska gå igenom med Dig. Exempelvis ingår i regel inte besiktning av eldstäder, eller radonmätning. Men i just Ditt köp kan förstås bådadera vara viktiga.

**4. Finns det en egen brunn?** Då bör Du låta undersöka vattenkvaliteten i ett laboratorium. Har Du inte gjort det kan Du inte klaga till säljaren i efterhand. Säljaren klarar möjligen av att dricka vattnet, det har han/hon kanske gjort i 30 år - och vant sig vid eventuella bakterier. Men det innebär inte att ni i Din familj kan dricka vattnet utan problem.

Adress	Telefon	E-post/Webbadress	Bank mm	Org.-nr
Milstensvägen 42 187 33 Täby	Mobil: 0768-58 59 99	<a href="mailto:sverker.thorslund@gmail.com">sverker.thorslund@gmail.com</a> <a href="http://www.bokunskap.se">www.bokunskap.se</a>	1) Swedbank. K:to: 913 196 003-2 Clearingnr: 83279 2) Bankgiro 292-2086	410924-1259 F-skattebevis finns.

**5. Vid minsta tecken på att något är fel med elsystemet bör Du låta en behörig elektriker gå igenom bostaden.** Gör Du inte det - och fel senare visar sig som hade kunnat upptäckas - får Du själv ta den ekonomiska smällen. Elfel kan dessutom innebära brandfara!

**6. Om Du ska köpa en bostad och samtidigt bli medlem i en samfällighet bör Du ta reda på vad det kostar.** Vilka skyldigheter har Du - och vilka rättigheter/möjligheter? En samfällighet kan exempelvis äga marken - och där kan finns vägar, kvartersgård, garage, lekplats, centralantenn mm.

**7. Var går tomtgränsen?** Det här ställer ibland till problem. Ibland hittas inte tomtrör som visar var tomtgränsen går. Kanske står inte uthuset på Din tomt, fast säljaren hävdar det. Prata med en lantmätare vid behov. Ibland krävs att lantmätaren kommer till bostaden för att undersöka, och vissa gånger redan innan Du köper.

Ta även reda på om det finns några servitut. De flesta hittar Du via tingsrätternas Inskrivningsmyndigheter. Lantmäteriet kan även ha tillgång till vissa servitut.

**8. Ring till kommunens byggnadsavdelning för att höra om man där känner till några nya planer för t ex vägdragningar och nybyggen i området.** Ta med andra ord reda på hur läget ser ut där Du tänker köpa bostad. Och det kan vara klokt att hos kommunen undersöka om erforderliga bygglov verkligen finns. Det finns domar som ger köpare rätt att förutsätta bygglov, men brister därvidlag kan ändå bli en ekonomisk katastrof för köparen om säljaren inte kan betala.

**9. Ska säljaren kunna bli ansvarig efter köpet krävs förhållanden i bostaden som i lagens mening dels utgör fel, dels fel som är dolda.** Det mesta som upptäcks efter inflyttning är dock inte dolda fel. Ty väldigt mycket går att upptäcka då Du rätt uppfyller undersökningsplikten. Så tro inte att Du kan göra säljaren ansvarig för allt Du inte har förstått - eller ej har satt Dig in i!

**10. Se upp med alla trygghetsetiketter som mäklare kan sätta på bostaden.** Exempel är Trumfmärkt, Besiktigat (eller Besiktat), Varudeklarerat, Tryggt osv. Sådär skriver FMI: "Om bostaden marknadsförs som besiktad betyder inte det att bostaden är i bättre skick än andra bostäder. Köparen har ändå kvar sin undersökningsplikt." Oavsett vad det står i annonser och prospekt, och oavsett vad t ex säljaren - eller mäklaren - säger bör Du alltså göra Dina egna undersökningar och besiktningar. Och det bör ske i god tid innan det skrivs bindande avtal om köp.

**11. Känner Du - på grund av tryck från andra spekulanter mm - press att skriva på köpekontrakt innan Du får chans att låta besiktiga?** Se då till att det i avtalet skrivs in ett villkor som ger Dig rätt att hoppa av köpet om Du inte blir nöjd efter besiktningen. Begär en "ren svängdörr", ett återgångsvillkor som ger rätt att återfå handpenningen - möjligen efter avtalat avdrag - när Du begär det inom viss tid. Du behöver då inte uppge någon anledning till avhoppet. (De konstiga villkor och besiktningssklausuler som ibland används skapar lätt oenighet.) FMI:s hemsida ger uppgifter om - bland annat - korrekta återgångsvillkor. Och vägrar säljaren? Avstå då - helst.

**12. Be att besiktningsförrättaren gör en uppskattning över vad det kan tänkas kosta att åtgärda det han/hon eventuellt hittar i huset och sätter upp i sitt protokoll.** Uppskattningen kan Du sedan använda - ifall Du går i förhandling med säljaren om att ändå fullfölja köpet, men då till ett lägre pris.

**BoKunskap**-serien upptar per idag följande - här i bokstavsordning, med uppgift om datum för den aktuella/senast utgivna versionen. De fås såhär: <mailto:sverker.thorslund@gmail.com>.

Bluffakturor - Hur man sätter stopp för dem .....	091126	Bostadsrättsproblem .....	191031
Bo-diskriminering .....	101003	"Bo-stadsrättsråd", mina bästa .....	190613
Bo-egenåtgärder .....	100618	Bra och dåliga ombud .....	090322
Bo-lagar .....	100405	Parkerig på tomtmark: Regler och konsumentråd .....	161216
Bo-länkar .....	090312	Mina 12 bästa råd till bostads-	
Bo-ombildning.....	100409	köpare .....	200120
Bo-skadeförebyggande .....	090822	Radhusbränder .....	190818
Bo-villkor .....	200116	Skulder, fakturor, avgifter, inkasso	130904