



Jag heter Annika Johansson och har arbetat med familjejuridiska frågor i 18 år. I denna artikelserien tar jag upp de vanligaste problemställningarna och frågorna som jag möter inom familjejuridiken. Du är hjärtligt välkommen att höra av dig om du har några frågor eller funderingar.

Ditt livs största affär?

- Ja, det är det för många när de köper sin fastighet

JURIDIK

Vid ett fastighetsköp upprättar man som regel två handlingar, ett köpekontrakt och ett köpebrev, som görs vid två tillfällen. Syftet med köpekontraktet är att binda upp båda parter vid köpet och då betalas vanligen 10 procent av köpeskillingen i handpenning. När tillträdet sker och fastigheten överlämnas skrivs köpebrevet vilket bland annat är ett kvitto på hela betalningen.

Om säljaren har lån med bunden ränta kan köparen antingen överta dem eller komma överens med säljaren att han får lösa bort dem, vilket kostar säljaren en särskild lösenavgift. Vad som skall ske med de bundna lånen bör regleras redan i köpekontraktet. Finns det särskilda villkor för köpet skall dessa också finnas med i köpekontraktet. Dock får man inte skriva vilka villkor som helst och dessutom får vissa villkor inte gälla i mer än två år.

Det är således mycket viktigt att noga gå igenom alla villkoren i kontraktet så att man förstår dem och därmed undviker obehagliga framtida överraskningar. Några exempel på vanliga villkor som brukar vara med är; vilket skick befinner sig huset i, vem som skall betala eventuella skador som uppstår innan tillträdet, att köpet är beroende av om köparen blir beviljad sina lån till husköpet samt att köparen får sitt nuvarande hus sålt innan tillträdet.

En vanlig orsak till oenighet är städningen. Städningen har man ofta olika åsikter om så det kan vara bra att göra upp innan hur noga det skall städas.

Det är mycket tråkigt och kostsamt om man upptäcker fel i fastigheten efter det man



Det är viktigt att tänka på allt innan man köper eller säljer ett hus. Foto: Futureimagebank.com

skrivit på köpekontraktet. Enligt svensk lagstiftning har köparen ett mycket stort ansvar att undersöka fastigheten innan man skriver handlingar. Detta kallas för köparens undersökningsplikt. De fel som köparen hade kunnat upptäcka eller misstänka vid en noggrann undersökning av fastigheten får han således själv stå för. Undersökningsplikten omfattar hela fastigheten varför man också är skyldig att krypa i grunder och ta sig upp på vindar. Ju äldre hus desto strängare är dessutom undersökningsplikten. Det är därför att rekommendera att man anlitar ett proffs som undersöker fastigheten innan

man skriver på några handlingar. Det är också viktigt att den har en ansvarsförsäkring som kan täcka eventuella missar i undersökningen.



Jurist- & Bouppteckningsbyrån
Södra Storgatan 10
332 33 Gislaved
Tel 0371-125 26
Fax 0371-802 30
annika@husjuristen.com
<http://www.husjuristen.com>