

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, bostadsköp och avtalsrätt.

Vad gäller vid köp av en bostadsrätt?

Regler för bostadsrätt

Barnen har flyttat ut och vi ska därför sälja vårt hus för att flytta till en bostadsrättslägenhet som en äldre släkting äger. Vi har hört att reglerna vid köp av en bostadsrätt är lite annorlunda än de som gäller för hus, bland annat att vi måste godkännas av en förening. Stämmer det?

Dominique och Claes

Hej Bob,
Tack för er fråga. Köp av en bostadsrättslägenhet har många likheter med ett fastighetsköp, men också flera skillnader. Det kan inledningsvis noteras att en bostadsrätt, till skillnad från en fastighet som inom juridiken kallas fast egendom, räknas som *lös egendom*. Det är därför olika lagar som reglerar både köpet och ägandet. Vid köp av fastighet förvärvar köparen äganderätten till en visst stycke jord med byggnader och annat som finns på jorden och säljaren äger. Vid köp av en bostadsrätt förvärvar köparen istället en rätt att få bo i en viss lägenhet under en obegränsad tid. Fastigheten och den byggnad som lägenheten är belägen i ägs av en *bostadsrättsförening*.

Bostadsrättsinnehavaren *måste* vara medlem i bostadsrättsföreningen. Köparen ansöker och erhåller normalt medlemskap i bostadsrättsföreningen i samband med

” Vid köp av fastighet förvärvar köparen äganderätten till en visst stycke jord med byggnader och annat som finns på jorden och säljaren äger. Vid köp av en bostadsrätt förvärvar köparen istället en rätt att få bo i en viss lägenhet under en obegränsad tid.

köpet av bostadsrätten. Med anledning härav bör det i köpeavtalet mellan säljaren och köparen finnas ett villkor om att köpet *går åter* om köparen inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Köparen får inte nekas inträde i föreningen om köparen uppfyller kraven som framgår av föreningens stadgar, som inte får vara oskäligen eller diskriminerande.

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening måste betala en *avgift* till bostadsrättsföreningen för den löpande verksamheten och fastighetsförvaltningen. Vad avgiften täcker skiljer sig åt mellan olika bostadsrättsföreningar. Det är klokt att innan köpet undersöka vad som ingår i avgiften och vilka kostnader som ni som bostadsrättsinnehavare själva måste svara för.

Vidare är det mycket viktigt att undersöka bostadsrättsföreningens ekonomi, det vill säga vilka skulder som föreningen har och när de ska betalas.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter framgår av bostadsrättsföreningens stadgar samt av 7 kapitlet bostadsrättslagen (1991:614). *Ansvar*et för fastigheten där bostadsrätten är belägen är fördelat mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen. Enkelt uttryckt har bostadsrättsinnehavaren huvudansvaret för underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättsföreningen är å sin sida skyldig att hålla byggnaden och marken i gott skick. När det gäller reparationer på ledningar för avlopp, el och vatten i byggnaden hör detta normalt till bostadsrättsföreningens ansvar.

Det kan avslutningsvis vara intressant att veta vem som ansvarar för *eventuella fel* som upptäcks efter överlåtelsen. *Huvudregeln* är att köparen ansvarar för vad denne känt till eller borde ha känt till om köparen före köpet *undersökt* bostadsrätten. Detsamma gäller om köparen *uppmanats* av säljaren att göra en undersökning av varan, men inte gjort någon undersökning. Utgångspunkten för vilka fel som en köpare känt till eller borde ha känt till är den faktiska undersökningen som köparen genomfört. Ansvar för fel som köparen inte noterat och inte heller borde ha noterat åvilar säljaren. Vidare ansvarar säljaren om bostadsrätten inte överensstämmer med utfästelser som säljaren lämnat före köpet, eller om säljaren underlåtit att upplysa köparen om något viktigt förhållande som er släkting bör ha känt till och ni som köpare kunde förväntat er att bli upplysta om.

Vid ert köp av bostadsrätten ska skriftligt köpeavtal upprättas som undertecknas av både köparen och säljaren. Muntliga avtal är alltså *inte* giltiga. Köpeavtalet ska innehålla uppgift om pris och vilken lägenhet som överlåtelsen av bostadsrätten avser.

Precis som vid köp av en fastighet är det viktigt och en trygghet för både säljare och köpare att köpeavtalet är utformat efter omständigheterna i er specifika situation. Ni bör därför ta hjälp av en registrerad fastighetsmäklare eller en advokat för upprättande av köpekontrakt.

Lycka till med flytten!

AGNETA GUSTAFSSON
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå



Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.