

Ångra köp av bostad

Om du har rätt att ångra ett bostadsköp eller inte beror på vilket skede affären är i. Innan köpeavtal har skrivits har du i regel rätt att dra dig ur köpet. Har du skrivit på köpeavtalet är det dock betydligt svårare. I detta fall tillämpas reglerna om att avtal ska gälla och du kan bli tvungen att betala ersättning för ekonomiska förluster som du orsakar säljaren.

Ångra köp innan du skriver på kontraktet

Det lättaste sättet att avbryta ett bostadsköp är att göra det innan köpet är påskrivet. Om du inte har skrivit på ett avtal om köpet är du i regel inte juridisk bunden till kontraktet.

Ett muntligt kontrakt gäller i princip aldrig för köp av bostäder, särskilt inte hus. Bud räknas alltså inte som bindande, och därför har du rätt att ångra ett köp även om du har vunnit en budgivning.

Om du vill ångra ett köp innan du har skrivit på avtalet bör du kontakta mäklaren och förklara att du vill ångra dig. Även säljaren har rätt att ångra en försäljning tills dess att kontraktet är påskrivet.

Tips! Du kan alltid dra dig ur ett kontrakt som du inte har skrivit på. Konsekvenserna blir antingen obefintliga eller förmildrade. Med största sannolikhet står en avgift för ett avbrutet köp inkluderat i kontraktet. I andra fall kan det bli en andel av en handpenning, alternativt ersättning för säljarens ekonomiska förlust.

I regel tillkommer inga konsekvenser innan avtalet är påskrivet

I regel kan du ångra köpet innan du har skrivit köpeavtal utan några konsekvenser. Om säljaren kan visa att han eller hon har lidit ekonomiska förluster finns det en liten risk att du blir ersättningsskyldig. Detta är dock mycket ovanligt om inget köpeavtal har upprättats.

Exempel: Abraham säljer sitt radhus till ett ungt par. Paret har varit väldigt engagerade i affären, och Abraham har nekat andra intressenter med högre bud. Precis när kontraktet ska skrivas på drar sig paret oväntat ur. Det innebär att Abraham har rätt till ersättning från paret baserat på den förlust han har gjort som följd av parets muntliga löften.

Ta reda på all information innan du skriver på kontraktet

Som köpare har du [undersökningsplikt](#), vilket innebär att det är ditt ansvar att inspektera och godkänna skicket bostaden är i. Är du osäker på din egen förmåga kan du kika på [vår checklista](#) eller ta hjälp av någon kunnig bekant. Alternativt går det att hyra extern kompetens, till exempel en opartisk besiktningsman.

Tips! Innan du skriver på ett kontrakt bör du också kontrollera att säljaren har rätt att sälja bostaden, och att du som köpare uppfyller de krav som ställs.

Skriv aldrig på ett kontrakt som du är osäker på. Du ska alltid ha möjlighet att få tillgång till kontraktet innan det skrivs på. Ta därför god tid på dig att sätta dig in i vad som står och [allt som ett kontrakt bör innehålla](#) finns med.

Skulle du känna att något inte står rätt till medan du läser kontraktet – uppmärksamma det. Innan du har skrivit under kan du i regel när som helst backa och ångra dig utan att det medför några konsekvenser.

Ångra ett bostadsköp efter att du har skrivit på kontraktet

Är kontraktet påskrivet blir situationen genast svårare att lösa. Eftersom du har skrivit på kontraktet är du juridiskt bunden att genomföra köpet enligt de villkor som har angetts.

Boupplysningen

Det är lättare att ångra ett köpeavtal med villkor

Ibland skrivs köpeavtal med villkor. Det kan exempelvis vara att avtalet endast är giltigt om du som köpare beviljas bolån, om en kommande besiktning av ett hus godkänns eller inte eller om du som köpare ska ha sålt ditt egna hus.

Har du skrivit köpeavtal med villkor kan du dra dig ur köpet utan att behöva betala något. Om det finns någon förutsättning för att du ska kunna fullfölja köpet är det viktigt att ta upp detta med mäklaren i förväg så ni kan skriva dit en klausul i köpeavtalet.

Prata med säljaren om att häva köpet

Det absolut lättaste sättet att häva köpet är om du kan komma fram till en lösning med säljaren. Kanske får kontraktet fortfarande konsekvenser, om än inte lika ödesdiga.

Börja med att kontakta mäklaren för att se om säljaren kan gå med på att bortse från avtalet. Har du tur kanske säljaren redan har en annan intressent. Då kan situationen lösas utan att några drastiska konsekvenser uppstår.

Tänk på! Du har ingen laglig grund att häva ett påskrivet köpeavtal även om det beror på en livsförändring, såsom plötslig skilsmässa eller ett oväntat dödsfall.

Säljaren har dock ingen skyldighet att låta dig ångra köpet. I stället kan denne kräva att du fullgör köpet. Om du inte går med på att göra det begår du ett avtalsbrott, vilket innebär att kan säljaren i stället häva köpet och begära skadestånd för ekonomiska skador. Det kan exempelvis vara kostnader för mäklare, städning, förlorad arbetsinkomst och även mellanskillnaden om säljaren tvingas sälja bostaden billigare.

Ett skadeståndsansvar är ofta värre än att behöva betala viss ersättning – det kan bli en mycket långdragen och kostsam process. Därför är det alltid bättre att vara överens med säljaren.

Tänk på! En handpenning tas för att du som köpare ska bevisa att du kommer fullgöra köpet. Denna kan behållas av säljaren om du bryter avtalet. Om handpenningen inte täcker hela skadeståndsbeloppet kan du dock även bli tvungen att betala ytterligare ersättning.

I vissa fall kan du ogiltigförklara ett köpeavtal

I vissa ovanliga situationer kan du som köpare ha rätt att ogiltigförklara eller jämka ett köpeavtal. Det gäller om du har blivit utnyttjad, tvingad eller vilseledd till att ingå avtalet. Detta gör att avtalet ändras till din förmån eller att det helt och hållet bortses ifrån.

Exempel: Claes vill sälja sin lägenhet. Han är medveten om att stadens pappersbruk får luften att lukta illa. Därför arrangerar han visningarna på helgdagar, när fabriken är tom och lukten inte går att upptäcka. Claes har upplysningsplikt om nackdelen som sänker bostadens värde.

Att du bara ångrat dig, gjort en dålig affär eller hittat en annan bostad att köpa gäller inte som grund för detta. Du kan alltså bara ogiltigförklara ett köpeavtal under vissa specifika omständigheter.

- **Säljarens upplysningsplikt.** Säljaren är skyldig att upplysa dig om vissa saker på grund av [upplysningsplikten](#). Om säljaren har undanhållit kunskap om större fel som inte går att upptäcka vid besiktningen, så kallade [dolda fel](#), har köparen rätt att häva köpet. Därmed får du som köpare inte heller några konsekvenser av situationen.
- **Åberopa köplagen.** Köplagen innebär att bostaden ska överensstämma med det avtal som har skrivits på, exempelvis gällande skick, läge, bekvämligheter och standard. Om så inte är fallet är avtalet inte giltigt. [Köplagens 17 §](#) behandlar de faktorer som kan leda till ett hävt köp.
- **Köparen är i beroendeställning.** Ett avtal är inte giltigt om det inte har ingåtts av fri vilja. Går det att bevisa att du på något sätt har blivit tvingad eller hotad att genomföra affären kan du få avtalet ogiltigförklarat. Även ett finansiellt beroende kan väga in på ett köp som du är motvillig att göra.

Boupplysningen

Tänk på! Köplagen avser köp av lös egendom. Det innebär förenklat att du bara köper bostaden, och inte marken den står på. Villkoren blir då annorlunda för en bostadsrätt mot vad de hade varit om bostaden hade varit fristående.

Du tjänar oftast på att fullfölja köpet

Det som i princip alla mäklare rekommenderar är att du fullföljer köpet och säljer bostaden på nytt. Detta är nästan alltid bättre ur ekonomisk synpunkt. En juridisk process är betydligt jobbigare än att sälja en bostad. Säljer du fastigheten nära inpå att du köpte den kommer dessutom värdet att vara nästan detsamma.

Du kan sälja din bostadsrätt så fort du har blivit medlem i bostadsrättsföreningen. Detta innebär att du som köpare alltså inte ens behöver ha tillträde till bostadsrätten innan den kan säljas. Ofta kan du anlita samma mäklare och använda prospektet igen, alternativt kan mäklaren kontakta andra som var intresserade av bostaden. Du kan även [hitta en billig mäklare](#) om du inte vill lägga så mycket pengar på försäljningen, eller [sälja bostaden på egen hand](#).

Tips! Här på Boupplysningen har vi [en guide för försäljning](#) av bostad som kan vara bra att följa i detta läge.

Hyr ut hela eller delar av bostaden

Det är även möjligt att [hyra ut bostaden](#) om du blir ofrivillig bostadsägare. Ligger fastigheten exempelvis i en pendlingsort eller i ett säsonsbebott område kan fastigheten vara attraktiv på uthyrningsmarknaden.

Saknar du möjlighet att sälja bostaden, men inte vill bo i den, kan du hyra ut hela bostaden. Det här fungerar så klart bara om du har möjlighet att bo någon annanstans under tiden. Du behöver också få tillstånd från bostadsrättsföreningen för att hyra ut en bostadslägenhet.

Boupplysningen

Ett annat alternativ är att [att hyra ut ett rum](#) eller en del av bostaden. Genom den hyresintäkten kan du få möjlighet att bo kvar själv även om köpet blev större och dyrare än det från början var tänkt.

Tips! Året runt finns även intresse bland turister att hyra bostäder. Då kan det vara lönsamt [att hyra ut bostaden via Airbnb](#).