

Skriv kontrakt på försäljningen

Efter budgivningen är avslutad och det finns en slutlig köpare är det dags att avsluta affären genom att skriva ett så kallat köpekontrakt. Det finns regler och lagar om hur köpeavtalet ska se ut och vad det ska innehålla för att vara giltigt.

Vad ett kontrakt ska innehålla

Ett avtal som avser ett köp av en bostad har vissa formkrav enligt [Jordabalken \(4 kap.\)](#) bestämmelser. Dessa krav måste vara uppfyllda för att köpeavtalet ska vara giltigt.

1. **Signaturer.** Avtalet måste vara undertecknat av båda parterna, det vill säga både du som säljare och köparen ska signera kontraktet med underskrifter, namnförtydligande samt ort och datum.
2. **Köpeskillning.** Avtalet ska även uppge den fastslagna köpeskillningen, det vill säga hur mycket köparen ska betala dig som säljare för bostaden. Om ni har kommit överens om en annan köpeskillning än den som står i avtalet är överenskommelsen ogiltig.
3. **Överlåtelseförklaring.** I avtalet ska det också finnas en överlåtelseförklaring, det vill säga det ska framgå i avtalet att du (säljaren) säljer din bostad till köparen. Här räcker det med att ordet "säljer" används i avtalet för att det ska bli bindande.

Uppfylls dessa tre minimikrav i köpeavtalet så anses överenskommelsen om försäljningen av bostad som giltigt. Så snart som möjligt efter att du som säljare och den slutliga köparen av bostaden har kommit överens om försäljningsvillkoren ska båda parterna skriftligen underteckna avtalet. Ingen av parterna är bundna till sina bud förrän köpeavtalet är signerat. Först då är bostadsaffären i hamn.

Inkludera villkor som måste uppfyllas i kontraktet

Förutom minimikraven finns det även möjlighet för parterna att skriva med villkor som måste uppfyllas för att försäljningen ska genomföras. Det kan exempelvis vara gällande lånelöfte eller besiktning. Ett svävarvillkor som avtalas att gälla för längre tid än två år gör hela fastighetsköpet ogiltigt.

Svävarvillkor fungerar som förbehåll i köpeavtalet som ger dig som säljare rätten att kliva av försäljningen. Dessa förbehåll kan exempelvis vara om köparens finansiering inte är klar, om de lån som köparen har ansökt om inte beviljas eller om köparen inte kan köpa bostaden innan denne har fått sålt sin tidigare bostad.

Köparen kan vilja genomföra besiktning

Vid en försäljning av en bostad är utgångspunkten att bostaden köpes i det faktiska skick den är i då köpeavtalet skrivs på. Köparen har därför en [undersökningsplikt](#) att undersöka bostaden för att se om det finns uppenbara fel eller skador med bostaden. Vanligtvis brukar köparen anlita någon för att besiktiga bostaden åt en för att hitta eventuella fel. Du som säljare har också en upplysningsplikt som måste följas.

Säljarens upplysningsplikt

Som säljare ansvarar du endast för dolda fel, vilket är sådana som köparen i sin undersökning av fastigheten inte kan upptäcka. Vad dolda fel innebär är oftast en tolkningsfråga och rent juridiskt skiljer det sig vid försäljning av bostadsrätt och hus. Du kan läsa mer om detta i vår artikel om [dolda fel](#).

Boupplysningen

Tänk på! [Upplysningsplikten](#) innebär att du som säljare måste informera om de fel som du känner till.

Upplysningsplikten innebär att du som säljare måste informera om de fel som du känner till. Detta bör göras så omfattande som du som säljare kan eftersom att det fungerar som en slags förbehållning för eventuella fel. När du har berättat om felet för köparen kan denne i sin tur inte hävda att dessa fel var dolda och därmed inte heller kräva någon ersättning av dig som säljare. Säljer du din bostad via en mäklare har även mäklaren upplysningsplikt och får inte undanhålla information som du som säljare har upplyst mäklaren om.

Köparens undersökningsplikt

Den som köper din bostad har en omfattande [undersökningsplikt](#). Undersökningsplikten innebär att fastigheten ska undersökas i alla delar och funktioner, inklusive svårtillgängliga utrymmen. Många köpare väljer att anlita en certifierad besiktningsförrättare eller annan kunnig person för att genomföra en omfattande besiktning.

Vad som händer om köparen riktar klagomål efter försäljning

Om en köpare upptäcker fel efter en försäljning måste denna reklamera detta inom skälig tid. Detta kan leda till reduktion av köpeskillingen, att köpet hävs eller att du som säljare behöver betala skadestånd. Vad köparen har rätt att reklamera beror delvis på vilken typ av bostad du sålt och även vad du som säljare redan har upplyst köparen om.

Tips! Reklamation av fel och brister ska i första hand göras till mäklaren och i andra hand kan köparen ta hjälp av en jurist eller ARN. Om du som säljare av en bostad får en reklamation om fel bör din mäklare kunna hjälpa dig med detta. Om inte rekommenderar vi att du tar juridisk hjälp då många fel i bostäder handlar om rena tolkningsfrågor.

Vid försäljning av en bostadsrätt har du som säljare avhjälpanderätt. Det innebär att du har rätt att åtgärda ett fel som upptäcks i en bostadsrätt om det inte innebär oskälig störning i boendet.

[Följ budgivningen](#) [Beskattning vid försäljning](#)