

Planera köpet noga

Publicerad 2005-01-20 14:16



Ska du kasta dig ut i det stora äventyret och köpa en bostadsrättslägenhet gäller det att hålla huvudet kallt. I heta regioner som Stockholm, Göteborg och Malmö går försäljning och budgivning snabbt och du kan lätt hamna i en budgivningskarusell med prisnivåer som du inte alls hade tänkt dig.

Viktigt är därför att från början själv sätta en övre gräns för vad du är beredd att betala för den ljuvliga tvårummaren med balkong mot en park. Men minst lika viktigt är att bilda sig en uppfattning om prisläget, det vill säga värdet på den bostad du söker. För att klara det bör du titta på många lägenheter innan du dristar dig till att delta i en budgivning.

Dags alltså för ett antal helger som ägnas åt visningar. Kom lite i förväg och försök titta runt i huset och på gården för att få en känsla för om det är ett välskött hus eller inte. Samtal med bostadsrättsföreningens styrelse bör klaras av innan du ger dig in i budgivning, liksom en granskning av föreningens ekonomi och besked om de närmaste årens planer. Planeras stambyte eller annan upprustning kan det medföra höjning av både insats och avgift, vilket du bör ta med i kalkylerna när du bedömer värdet av lägenheten.

Priser på bostadsrätter är inte offentliga, så det är inte så lätt att uppskatta värdet på en lägenhet. Å andra sidan är det numera populärt i dagspressen att publicera prislistor och statistiska kurvor och tabeller för olika städer och stadsdelar, så en allmän bild av marknaden är inte så svårt att skaffa sig.

Månadsavgiften för lägenheten är viktig i bedömningen av värdet: ju högre avgift, desto lägre inköpspris - och tvärtom. Boendekostnaden består ju av räntor på lån man troligen måste ta samt månadsavgiften. Men tänk då också på att det finns värdehöjande egenskaper i alla lägenheter: balkong, fin gård, nybytt stammar, upprustat badrum, hög köksstandard.

Värdesänkande kan vara buller från gatan, insyn från grannar, upprustningsbehov, trång och mörk gård och dåligt med dagsljus. Tillgång till tvättstuga och garage, om det finns sådana behov, bör kollas, samt vad som ingår i köpet. Förråd på vind eller i källare är en viktig del av bostaden och bör besiktigas.

Elementär köksutrustning som spis, kyl och eventuellt frys ska ingå. De tillhör nämligen inte säljaren utan bostadsrättsföreningen, även om säljaren har satt dit en ny spis nyligen. En bostadsrättsinnehavare har underhållsplikt och i det ingår att ersätta sliten eller trasig utrustning.

Diskmaskin och tvättmaskin kan däremot bli en diskussionsfråga och bör klargöras innan du skriver på köpekontrakt. Även väggfasta hyllor och lösa garderober bör diskuteras och kanske skrivas in i köpekontraktet.

Nu är vi alltså framme vid själva kontraktsskrivandet. Ingen är bunden vid köpet förrän signaturerna står på papper. Innan dess kan både köpare och säljare hoppa av utan att ange skäl.

Mäklaren förbereder handlingarna och väljer plats för kontraktsskrivning, gärna på den bank som ska överföra pengar eller ge lån till köpet. Du bör kräva att få läsa kontraktet i förväg så att du kan upptäcka oklarheter och förbereda frågor. Kontraktet är bara ett förslag och kan ändras på initiativ av endera parten. Säljaren bör vara med när köpekontraktet signeras, för denne kan ge svar på frågor och ge löften som inte mäklaren kan. Löften eller utfästelser givna av säljaren är bindande och därför är det klokt att ha med ett vittne som inte själv är köpare, men som vid en framtida tvist kan intyga vad som sagts.

Förbehåll måste göras i köpekontraktet för att banklån ska beviljas och för medlemskap i bostadsrättsföreningen. Godkänns man inte som medlem kan man inte äga bostadsrätten. Och utan lån kan inte köpet genomföras. I kontraktet ska därför stå att problem på dessa punkter som inte låter sig lösas ska leda till att köpet hävs och handpenningen återbetalas. Det finns dock få skäl för en bostadsrättsstyrelse att underkänna en ny medlem, egentligen endast bristande betalningsförmåga eller tydliga tecken på att köparen inte tänker bosätta sig i lägenheten utan genast sälja vidare eller hyra ut. Nekat medlemskap kan prövas av hyresnämnden.

Att köpa en ny bostadsrätt är betydligt enklare. Man köper då av byggherren, som brukar vara ett byggföretag, och priset är fast. Man slipper budgivning och huset är nybyggt eller nyrenoverat. Ibland är huset inte ens klart utan man får titta på ritningar, kanske visningslägenheter. Det har gjorts kalkyler som bör vara realistiska. Om kostnaderna blir mycket högre kan köparen häva köpet och få tillbaka satsade pengar.

Eva Hernbäck