

”Flyt i flödet”

En vägledning för banker och fastighetsmäklare
i bostadsbytesprocessen

Version 4.0 reviderad mars 2022



Fem steg i processen

- Förberedelse
- Inför kontrakt
- Inför tillträde
- Tillträdesdag
- Efter affär

Vem gör vad?

- Mäklare/Mäklarassistent
- Säljarens bank(er)
- Köparens bank
- Kontobank "konto i annan bank"



Förberedelse

”Flyt i flödet”



Mäklare

Mäklaren och förmedlingsuppdraget

- Genomför kundkännedomskontroll av säljare
- För att säljarens bank enkelt ska hitta kunden, vill bankerna att förmedlingsuppdraget innehåller
 - Namn, personnummer och adress
 - Fastighetsbeteckning inklusive kommun
 - Bostadsrättsföreningens namn och kommun
 - Lägenhetens fullständiga adress inklusive Lantmäteriets lägenhetsnummer
 - Bostadsrättens lägenhetsbeteckning i lägenhetsförteckningen/mäklarbild (Normalt avvikande från Lantmäteriets nummer)
 - Bostadsrättsföreningens organisationsnummer
- Behörighetshandlingar i förekommande fall
 - Fysiskt undertecknade fullmakter rekommenderas då inte alla banker godkänner e-signaturer

Mäklare

- Kontaktar säljarens bank(er)
- Presenterar förmedlingsuppdrag/fullmakt för säljarens bank(er)
- Begär lånebild/preliminär lösenuppgift för aktuellt objekt
- Undersöker vilken pant som finns och var
- Vid fel i pant
 - Verkar för att ta fram pantbild och kontaktar den bank som har pant att avnotera.
 - Bank som inte avnoterat tidigare pant uppdras att avnotera gammal pant
- Information om medgivande (civilstånd/sambo)
- Övrig information som är önskvärd: Make, maka, sambomedgivande

Säljarens bank(er)

Kontrollerar att förmedlingsuppdraget är korrekt och uppfyller följande:

- Mäklaren har rätt att företräda säljaren gentemot säljarens bank
- Bostadens fastighetsbeteckning/bostadsrättens lägenhetsbeteckning stämmer
- Säljaren enligt förmedlingsuppdraget är behörig att sälja
- Uppdraget är daterat och undertecknat av parterna

Meddelar mäklare/mäklarassistent en lånebild eller preliminär lösenuppgift

Inför kontrakt

"Flyt i flödet"



Mäklare/mäklarassistent

Inför kontraktsskrivning:

- Efterhöra att finansiering finns
- Uppmana tänkt köpare vid lånelöfte att kontrollera med sin bank att alla villkor i lånelöftet är uppfyllda och att finansiering är godkänd med den aktuella bostaden som säkerhet. Detta för att säkerställa innebörden av aktuell banks villkor för lånelöftet.
- Vid eventuell underskottsaffär förvissa sig om att säljarens bank godkänner villkoren för försäljningen

Köparens bank

- Kontrollerar om det finns lånelöfte/låneansökan
- Kontrollerar att villkor i lånelöftet är uppfyllda
- Kontrollerar att bostaden kan godkännas som pant
- Lämnar besked till kunden
- Förbereder eventuellt handpenningsslån och överbryggningslån



Inför tillträde

"Flyt i flödet"



Mäklare/mäklarassistent

- Upprättar köpekontrakt/överlåtelseavtal
 - Ansöker om köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen
- Förser köparens bank med köpekontraktet plus eventuellt depositionsavtal
- Förfrågan om tillträdestid med köparens bank
 - Rekommendation till parterna att förlägga tillträden över hela månaden för bästa tillgänglighet och snabb handläggning
- Vid försäljning av bostadsrättslägenhet; förser köparens bank med utdrag ur lägenhetsförteckning eller mäklarbild utan kostnad
- När en värdering behövs:
 - Värderingen ska utföras av en annan fastighetsmäklare än den förmedlande mäklaren eller av en auktoriserad värderare, fristående från förmedlingsuppdraget
 - Det kan vara en mäklare på samma fastighetsmäklarföretag förutsatt att oberoendet är säkerställt
 - Externa värderingar utförda av mäklare såväl som auktoriserade värderare är normalt kostnadsbelagda tjänster
 - [Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning till privatbostad](#)

Köparens bank

- Kontrollerar att köpekontrakt uppfyller alla villkor
 - Kontrollera förutsättningar för dödsbolagsfart
- Kontrollerar mäklarbilden/lägenhetsutdraget för att säkerställa att pantsättning kan utföras
- Om värdering krävs
 - Värderingen ska utföras av en annan fastighetsmäklare än den förmedlande mäklaren eller av en auktoriserad värderare, fristående från förmedlingsuppdraget
 - Det kan vara en mäklare på samma fastighetsmäklar företag förutsatt att oberoendet är säkerställt
 - Externa värderingar utförda av mäklare såväl som auktoriserade värderare är normalt kostnadsbelagda tjänster
 - [Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning till privatbostad](#)
- Bekräftar tillträdestid till mäklaren/mäklarassistent
- Om pantbrev saknas/är förkommet
 - Köparens bank begär dödning av pantbrev/inteckning
 - Normalt inleder köparens bank ett dödningförfarande
- Säljaren deponerar motsvarande belopp som spärrmedel hos köparens bank, alternativt på mäklarens klientmedelskonto

Mäklare/mäklarassistent

- Förbereder tillträdet senast 5 dagar före tillträdesdagen
 - Om det finns svärvillkor*; kontrollerar att dessa är uppfyllda
- Begär uppgift om preliminära lösenkostnader för lån som belastar bostaden. I Tambur sker detta med automatik.

* Svärvillkor är bestämmelser i köpekontraktet som innebär att köpet under däri angivna förutsättningar blir bindande eller ska gå tillbaka. Exempel: besiktningvillkor, låneklausul, medlemskap i BRF

Säljarens bank(er)

5–10 dagar före bekräftad tillträdesdag:

- Lämnar preliminära lösenuppgifter till mäklare/mäklarassistent
- Bekräftar att konto för överskottslikviditet är godkänt för insättning av överskottslikvid

I enlighet med bankernas serviceåtagande i Tambur



Tillträdesdag

”Flyt i flödet”



Säljarens bank(er)

- Lämnar definitiv lösenuppgift till mäklare/mäklarassistent senast 2 timmar före bokat tillträde, dock tidigast klockan 08.45.

I enlighet med bankernas serviceåtagande i Tambur

Mäklare/mäklarassistent

- Uppdaterar likvidavräkningen
- Definitiv underskriven likvidavräkning tillställs köparens bank
- Eventuella fullmakter tillställs köparens bank
- Mäklaren ska kunna bekräfta att köparen beviljats medlemskap i BRF till köparens bank

Köparens bank

- Kontrollerar att likvidavräkningen är definitiv och är underskriven av alla parter
- Kontrollerar köpebrevet och eventuella fullmakter
- Överför försäljningslikviden enligt likvidavräkningen och säljarbankens bokningsinstruktion
- Bekräftelse skickas till mäklaren att transaktionerna är genomförda
- Transaktionsbekräftelse som bekräftar att likvid av affären har skett utfärdas till säljare och köpare i Tambur

Säljarens bank(er)

- Löser lån
- Bokar in överskottslikviditet på godkänt konto
- Släpper pant/skickar avnotering till bostadsrättsföreningen

A man and a woman are standing in a bright, modern room, likely a living area, with large windows and a wooden shelving unit. The man is holding a large cardboard box, and the woman is holding a smaller one. They appear to be in the process of moving or organizing the space. The room is filled with natural light from the windows, and there are several other boxes on the floor, suggesting a recent move.

Efter affär

”Flyt i flödet”

Mäklare

Tillställer köparens bank följande handlingar i original:

- Köpebrev och eventuella fullmakter (Originalhandlingar vid fastighetsaffärer)
- Eventuella fysiska pantbrev

Köparens bank

- Ansöker om lagfart och eventuell inteckning
- Underrättar bostadsrättsföreningen om pantsättning (denuntierar)

Denna vägledning är framtagen av Arbetsgruppen för ett effektivare bolåneflöde vars syfte är:

Att samverka i frågor som leder till nöjda kunder, tydliggöra parternas roller samt underlätta och effektivisera i processen vid en bostadsaffär.