

# ÖVERLÅTELSEAVTAL UTAN MÄKLARE

## Avtalets parter

Överlåtare (säljare): [NAMN PÅ ÖVERLÅTAREN],  
personnummer/organisationsnummer:  
[PERSONNUMMER/ORGANISATIONSNUMMER], adress: [ADRESS], telefon:  
[TELEFONNUMMER], e-post: [E-POSTADRESS] (nedan kallad "Överlåtaren").

Mottagare (köpare): [NAMN PÅ MOTTAGAREN],  
personnummer/organisationsnummer:  
[PERSONNUMMER/ORGANISATIONSNUMMER], adress: [ADRESS], telefon:  
[TELEFONNUMMER], e-post: [E-POSTADRESS] (nedan kallad "Mottagaren").

## 1. Avtalets bakgrund

Överlåtaren är ägare till [BESKRIVNING AV ÖVERLÅTELSEOBJEKTET, T.EX. FASTIGHET MED FASTIGHETS BETECKNING, BOSTADSRÄTT MED LÄGENHETSNUMMER, ELLER ANNAT OBJEKT] (nedan kallat "Överlåtelseobjektet"). Parterna har kommit överens om att Överlåtaren ska överlåta Överlåtelseobjektet till Mottagaren enligt villkoren i detta avtal, utan inblandning av en mäklare.

## 2. Avtalets objekt

Detta avtal avser överlåtelse av Överlåtelseobjektet, vilket omfattar:

- Överlåtelseobjektet i dess nuvarande skick: [BESKRIVNING, T.EX. FASTIGHET X 1:2, BOSTADSRÄTT I BRF X, LÄGENHETSNUMMER Y, ELLER MASKIN MED SERIENUMMER].
- Eventuella tillbehör: [BESKRIVNING, T.EX. INVENTARIER, PARKERINGSPLATS, ELLER INGA TILLBEHÖR].
- Eventuella dokument: [BESKRIVNING, T.EX. LAGFART, BOSTADSRÄTTSAVTAL, ELLER SERVICEHISTORIK].

En förteckning över tillbehör och dokument bifogas som Bilaga 1.

## 3. Överlåtelsens omfattning

Överlåtaren överlåter härmed äganderätten till Överlåtelseobjektet till Mottagaren från och med överlåtelsedatumet. Överlåtelsen omfattar inte andra objekt eller rättigheter som inte är specificerade i punkt 2, såsom [EVENTUELLA UNDANTAG, T.EX. ANDRA FASTIGHETER, RÄTTIGHETER, ELLER OBJEKT].

Överlåtaren intygar att Överlåtelseobjektet är fritt från skulder, pantbrev, eller andra belastningar, förutom vad som anges i punkt 5, och att Överlåtaren har full rätt att överlåta Överlåtelseobjektet.

## 4. Köpeskilling och betalning

Mottagaren ska betala Överlåtaren en köpeskilling om [SUMMA] SEK för Överlåtelseobjektet, inklusive/exklusive moms: [SPECIFIERA OM MOMS INGÅR, ELLER ANGE ATT TRANSAKTIONEN ÄR MOMSFRI, T.EX. MELLAN PRIVATPERSONER].

Betalningen ska ske enligt följande:

- Betalningsätt: [**BETALNINGSSÄTT, T.EX. BANKÖVERFÖRING, SWISH**]
- Betalningsdatum: [**DATUM FÖR BETALNING**]
- Eventuell handpenning: [**SUMMA, ELLER INGEN HANDPENNING**], betalas senast [**DATUM**].

Alternativt: Överlåtelsen sker utan ekonomisk ersättning (t.ex. som gåva eller arv).

## 5. Överlåtarens åtaganden

Överlåtaren garanterar att:

- Överlåtaren är behörig att överlåta Överlåtelseobjektet enligt *Jordabalken* (1970:994) för fastigheter, *Bostadsrättslagen* (1991:614) för bostadsrätter, eller *Köplagen* (1990:931) för lös egendom, samt *Avtalslagen* (1915:218).
- Överlåtelseobjektet är fritt från skulder, pantbrev, eller andra belastningar, förutom vad som anges: [**EVENTUELLA BELASTNINGAR, T.EX. INTECKNINGAR, SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENING**].
- Överlåtaren har informerat Mottagaren om eventuella kända fel, brister eller begränsningar i Överlåtelseobjektet: [**BESKRIVNING, T.EX. BEHOV AV REPARATIONER, ELLER INGA KÄNDA FEL**].

Överlåtaren åtar sig att:

- Överlämna Överlåtelseobjektet till Mottagaren i avtalat skick senast [**DATUM**] på platsen [**PLATS FÖR ÖVERLÄMNING, T.EX. FASTIGHETENS ADRESS**].
- Tillhandahålla alla relevanta dokument (t.ex. lagfart, bostadsrättsavtal, pantbrev, eller ägarbevis) till Mottagaren.
- Ansöka om eller bistå med nödvändiga registreringar, såsom lagfart hos *Lantmäteriet* (för fastigheter) eller medlemskap i bostadsrättsförening (för bostadsrätter), om tillämpligt.
- Meddela berörda parter (t.ex. bostadsrättsförening, försäkringsbolag, eller myndigheter) om överlåtelsen, om tillämpligt.

## 6. Mottagarens åtaganden

Mottagaren åtar sig att:

- Betala köpeskillingen enligt punkt 4 (om tillämpligt).
- Överta äganderätten till Överlåtelseobjektet från och med överlåtelsedatumet, inklusive ansvar för underhåll, avgifter, skatter, och eventuella framtida kostnader.
- Inspektera Överlåtelseobjektet före undertecknandet av detta avtal och meddela Överlåtaren om eventuella fel eller avvikelser senast [**DATUM ELLER TIDSPUNKT**].
- Ansöka om lagfart hos *Lantmäteriet* (för fastigheter, avgift: 1,5 % av köpeskillingen + 825 SEK) eller medlemskap i bostadsrättsförening (för bostadsrätter), om tillämpligt.

- Säkerställa att transaktionen bokförs korrekt enligt *Bokföringslagen* (1999:1078), om ersättning betalas, och hantera eventuella skatter (t.ex. kapitalvinstskatt eller stämpelskatt).

## 7. Överlåtelsesdatum

Äganderätten till Överlåtelseobjektet överläts till Mottagaren den **[DATUM FÖR ÖVERLÅTELSE]**, förutsatt att köpeskillingen är betald och eventuella villkor (t.ex. godkännande från bostadsrättsförening) är uppfyllda. Mottagaren övertar ansvaret för Överlåtelseobjektet från och med detta datum.

## 8. Garantier och ansvar

Överlåtaren ansvarar inte för fel, skador eller problem kopplade till Överlåtelseobjektet som uppstår efter överlåtelsesdatumet, såvida inte sådana är dolda fel enligt *Jordabalken* 4 kap. 19 § (för fastigheter), *Bostadsrättslagen* 7 kap. (för bostadsrätter), eller *Köplagen* § 17 (för lös egendom), det vill säga fel som Överlåtaren kände till men inte upplyste om. Mottagaren har rätt att inspektera Överlåtelseobjektet före undertecknandet av detta avtal och kan inte göra gällande fel som kunde ha upptäckts vid en rimlig undersökning (*Jordabalken* 4 kap. 19 § andra stycket).

Överlåtaren lämnar följande garantier: **[BESKRIVNING, T.EX. FASTIGHETEN ÄR FRI FRÅN DOLDA FEL, ELLER INGEN GARANTI]**.

## 9. Skatter och avgifter

- **Stämpelskatt:** Mottagaren ansvarar för att betala stämpelskatt (1,5 % av köpeskillingen + 825 SEK) vid ansökan om lagfart för fastigheter, om tillämpligt.
- **Kapitalvinstskatt:** Överlåtaren ansvarar för att deklarerera och betala eventuell kapitalvinstskatt enligt *Inkomstskattelagen* (1999:1229) vid försäljning av Överlåtelseobjektet.
- **Övriga avgifter:** Mottagaren ansvarar för eventuella avgifter till bostadsrättsförening (t.ex. överlåtelseavgift, ca 1 000–2 000 SEK) eller andra kostnader kopplade till överlåtelsen: **[BESKRIVNING, T.EX. ADMINISTRATIVA AVGIFTER]**.

## 10. Tvistlösning

Tvister som uppstår i samband med detta avtal ska lösas genom förhandling mellan parterna. Om enighet inte kan uppnås, ska tvisten avgöras av svensk domstol med **[ORT]** tingsrätt som första instans.

## 11. Övriga villkor

**[ÖVRIGA VILLKOR, T.EX. SÄRSKILDA ÖVERENSKOMMELSER OM TILLTRÄDE, UNDERHÅLL, ELLER ANSVAR FÖR REPARATIONER]**

## 12. Bilagor

- Bilaga 1: Förteckning över tillbehör och dokument.
- **[ÖVRIGA BILAGOR, T.EX. KÖPEBREV, BOSTADSRÄTTSAVTAL, BESIKNINGS PROTOKOLL, ELLER PANTBREV]**

### **13. Underskrifter**

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt. Parterna intygar att de har ingått avtalet utan inblandning av en mäklare och själva ansvarar för att uppfylla alla juridiska krav.

Ort och datum: [ORT], [DATUM]

Överlåtarens underskrift:

Namnförtydligande: [NAMN PÅ ÖVERLÅTAREN ELLER FIRMATECKNARE]

Titel: [TITEL, T.EX. ÄGARE, ELLER EJ TILLÄMPLIGT]

---

Mottagarens underskrift:

Namnförtydligande: [NAMN PÅ MOTTAGAREN ELLER FIRMATECKNARE]

Titel: [TITEL, T.EX. KÖPARE, ELLER EJ TILLÄMPLIGT]