

FASTIGHETSMÄKLARENS ÅTAGANDE

Bestämmelser om fastighetsmäklarens (hädanefter mäklaren) skyldigheter och ansvar finns i en särskild lag, fastighetsmäklarlagen. Enligt lagen ska mäklaren utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. För att arbeta som mäklare måste man i regel vara registrerad hos den statliga tillsynsmyndigheten FMI (Fastighetsmäklarinspektionen). Registreringen innebär bl a att man har en för mäklaryrket godkänd utbildning och en ansvarsförsäkring om något, trots allt, skulle gå på tok. Dessutom gör FMI en bedömning om man är lämpad att utöva yrket.

Mäklaren har en ställning som en opartisk mellanman mellan köpare och säljare. Det innebär i korthet att även om mäklaren har ett uppdrag från säljaren, ska mäklaren agera på ett sätt som ser till både säljarens och köparens intressen. Mäklaren ska dock inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer, särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Mäklaren ska ge säljare och tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de behöver om bostadsrätten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren har att verka för att säljare lämnar upplysningar om bostadsrätten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren måste också skriftligen upplysa köparen om dennes ansvar att undersöka bostadsrätten och verka för att hen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Mäklaren ska hjälpa säljare och köpare att lösa alla frågor i samband med köpet. Mäklaren kontrollerar bl a vem som är ägare och vilka pantsättningar som belastar bostadsrätten. Mäklaren gör en beskrivning av objektet och måste erbjuda en skriftlig boendekostnadskalkyl. Mäklaren upprättat köpehandlingar och annat som behövs för att bostadsrättsaffären ska kunna genomföras. Det här är naturligtvis inte allt - men något av vad mäklaren ska göra när hen hjälper dig.

UPPDRAGSAVTAL OCH MÄKLARENS ERSÄTTNING

Ett uppdragsavtal ska vara skriftligt och skrivas under av mäklaren och uppdragsgivaren. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens rättigheter såväl som skyldigheter avseende förmedlingen. Det finns ingen fastställd nivå för ersättningen till en mäklare. Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vilka villkor som ska gälla för mäklarens ersättning. Det normala är att mäklaren arbetar på provision men uppdragsgivaren och mäklaren kan komma överens om att ersättningen ska beräknas på annat sätt. I avtalet skaregleras om mäklaren ska ha någon ersättning för sina kostnader, även i det fall att försäljning inte kommer till stånd. Det är en säkerhet för uppdragsgivaren att veta exakt vad som gäller.

För att en mäklare ska ha rätt till provision, som ersättningen vanligtvis kallas, krävs att ett bindande överlåtelseavtal kommit till stånd med en köpare som mäklaren anvisat under uppdragstiden. Normalt kostar det således inte något om en affär inte kommer till stånd, annat än eventuell kostnadsersättning som parterna avtalat i förväg (se ovan).

I många fall begär mäklaren att få uppdraget med ensamrätt, vilket innebär att mäklaren har rätt till ersättning även om säljaren själv hittar en köpare eller om bostadsrätten säljs genom en annan mäklare under ensamrättstiden. Ensamrätt används därför att mäklaren ska kunna satsa rejält just på ditt uppdrag och våga lägga ner kostnader på marknadsföring. Tiden för ensamrätt får inte gälla längre tid än tre månader åt gången i konsumentensammanhang.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Det ingår enligt fastighetsmäklarlagen i mäklarens uppdrag att tillhandahålla en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning. Objektbeskrivningen är en skriftlig beskrivning av bostaden och ska enligt lag innehålla vissa obligatoriska uppgifter som dels inhämtas från offentliga register och bostadsrättsföreningen, dels erhålls av säljaren. Så snart objektsbeskrivningen har upprättats får säljaren ta del av den för att gå igenom och rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar eventuella felaktigheter eftersom det är säljaren som gentemot köparen sedan ansvarar för uppgifterna.

ANSVARSFÖRDELNING

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska vid överlåtelsen stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt utgör en lös egendom)

men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Mäklaren har för egen del ingen undersökningsplikt av bostadsrätten, men däremot en upplysningsplikt som omfattar allt som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om bostadsrättens skick som kan antas vara av betydelse vid överlåtelsen.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha upptäckts vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens undersökningsplikt omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för bostadsrättsföreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har underlåtit att upplysa om väsentliga omständigheter som kan antas vara av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt dessutom handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brutit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för de utfästelser som säljaren lämnar före köpet. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Ovannämnda information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul. Säljaren kan även teckna en dolda fel-försäkring för objektet som ersätter säljarens kostnader i samband med ett dolt fel.

VAD INGÅR I KÖPET

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsrättsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som tillämpas.

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. I köplagen finns det dock inga regler som avgör vad som är tillbehör till en bostadsrätt. I första hand gäller vad som framgår av överlåtelseavtalet. Om inget framgår av

överlåtelseavtalet får man hämta ledning från jordabalkens regler om tillbehör till fast egendom (fastighets- och byggnadstillbehör).

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom och ingår normalt inte i köpet. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från bostaden. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna klargörs innan överlåtelseavtalet skrivs.

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i överlåtelseavtalet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i 2 kap. jordabalken. Man bör också vara medveten om, att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är TV-antennen. När TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett ytterligare exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Fastighetstillbehör

Som FASTIGHETSTILLBEHÖR räknas föremål, som av "installatören" har tillfört fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara, att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Byggnadstillbehör

Som BYGGNADSTILLBEHÖR räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och är ägnat till stadigvarande bruk. Begreppet "ägnat till stadigvarande bruk" anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten. Om inget annat avtalats eller framgår av objektsbeskrivningen ska det som är fast monterat och som inte uppenbarligen är personliga tillhörigheter anses ingå i köpet.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). TV-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstång. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persiennor. Tjuvlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas mellan parterna. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i överlåtelseavtalet.

BUDGIVNING

Ett bud är inte bindande för vare sig budgivaren eller säljaren och säljaren är heller inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Säljaren behöver inte heller förklara sitt val av köpare.

Om det finns flera spekulanter till samma objekt tillämpas normalt en budgivning, då slutpriset kan komma att avvika från annonserat utgångspris. Det är viktigt att du som lägger bud berättar om dina önskemål kring tillträdesdag, besiktning och eventuellt andra villkor och förutsättningar, som t.ex. försäljning av din nuvarande bostad och lånevillkor i samband med att du lägger bud. Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare och får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara en budgivning och hur den i så fall ska gå till. Det finns ingen lag eller bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljning

av objektet och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Säljaren har fri prövningsrätt, det vill säga säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den.

MOHV tillämpar vanligtvis en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att samtliga inkomna bud redovisas öppet till säljaren och övriga spekulanter. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lagt bud. Enligt god fastighetsmäklarsed har en mäklare en emellertid en undantagslös skyldighet att ta emot och vidarebefordra inkomna bud till säljaren till dess att ett överlåtelseavtal har undertecknats.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Att en spekulant har lagt det högsta budet ger inte honom eller henne rätt att få köpa objektet. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. En spekulant som inte har lagt något bud kan inte räkna med att få fortlöpande information om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lagts eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Fastighetsmäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett överlåtelseavtal är undertecknat av både säljare och köpare och utväxlat mellan parterna måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra. MOHV råder därför säljare och köpare att teckna överlåtelseavtal så snart budgivningen är avslutad.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt till annan information än den att han eller hon inte fått köpa eller att ett bud som kommunicerats har återtagits. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas i samband med att uppdraget avslutas (vilket normalt sker på tillträdesdagen) till säljaren och slutgiltig köpare med namn och kontaktuppgifter till samtliga budgivare, liksom budets storlek, den tidpunkt då budet lämnades samt eventuella villkor för budet. En spekulant kan lägga bud via ombud, och då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut i anbudsförteckningen.

FINANSIERING AV BOSTADSKÖPET

Mäklaren kommer att efterfråga ett lånelöfte och kontaktuppgifter till köparens bank. Saknar du ett giltigt lånelöfte så hjälper gärna mäklaren att förmedla kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet med tex att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet. Mäklaren erbjuder vidare att upprätta en skriftlig och individuell boendekostnadskalkyl. Fråga ansvarig mäklare för mer information om detta.

ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

Överlåtelseavtalet ska enligt formkraven i bostadsrättslagen vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts och priset. Vidare ska överlåtelseavtalet skrivas under av samtliga säljare och köpare. Ett överlåtelseavtal där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande avtal som köpare eller säljare inte ensidigt kan "ångra" såvida inte parterna i överlåtelseavtalet getts rätt att häva köpet under vissa förutsättningar (se nästa stycke). Ett löfte om att sälja eller ett anbud om att köpa är inte bindande eftersom formkraven för överlåtelse inte är uppfyllda i det stadiet. Överlåtelsen är dock beroende av att köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte redan är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen därför ansöka om medlemskap i föreningen. Medlemskapet medför både rättigheter och skyldigheter för bostadsrättsinnehavaren. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen i normalfallet rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte ska ha möjlighet att överklaga föreningens beslut till hyresnämnden eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden vilket en sådan prövning skulle kunna medföra.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET

Det finns möjlighet till vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge båda parter, eller en av dessa, rätt att frånträda köpet. Ett vanligt villkor är att köparen har rätt att frånträda köpet om köparen inte beviljas finansiering för att slutföra köpet eller att köparen har rätt att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga

bostaden innan köparen blir definitivt bunden av köpet (s k besiktningsklausul). För säljarens del kan villkoret handla om att säljaren vill få tid på sig att köpa en ny bostad. Villkoret måste tas med i överlåtelseavtalet för att gälla och en sista dag anges alltid till vilken villkoret ska gälla. Frågan om dessa valbara villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

KONTRAKTSKRIVNING

Så snart parterna är överens om villkoren och omständigheterna för köpet upprättar mäklaren samtliga nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med parterna, normalt sker genomgången på mäklarens kontor.

HANDPENNING

Köparen ska normalt sett betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen som säkerhet för genomförande av affären. I det fall mäklaren ska ta hand om handpenningen, skrivs ett depositionsavtal mellan köpare, säljare och mäklare. Handpenningen förvaras sedan av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, avskilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (ex. villkor om köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen). När villkoren i avtalet är uppfyllda ska mäklaren omgående betala ut handpenningen till säljaren.

FLYTTSTÄDNING

I de flesta överlåtelseavtal för bostadsrätter finns en särskild bestämmelse för städningen. Det normala är, att säljarna gör snyggt och rent och städar efter sig, men man kan naturligtvis också komma överens om, att säljaren inte behöver städa. Trots att städningen är en del i avtalet, förekommer ofta klagomål från den tillträdande bostadsrättshavaren. Säljaren bör tänka på att köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen. Kravet på en avflyttningsstädning ställs mycket högt.

Anser köparen att städningen inte är riktigt utförd, kan köparen naturligtvis städa ytterligare själv i samband med inflyttningen. Räkna då inte med någon ersättning från säljaren i ett senare skede, utan notera att man genom att städa också tar bort bevisen på att städningen var dålig. Som köpare ska man således aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. Istället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller genom anlitan av ett städföretag kan rätta till situationen. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köparen, återstår för köparen endast att anlita en städfirma, vars uppdrag är att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete. Föremål som trasiga kylskåp, burkar, bilbatterier, skrot och byggavfall ska givetvis bort.

För mer information angående städning finns separat informationsblad.

TILLTRÄDE

På tillträdesdagen träffas parterna hos mäklaren eller köparens bank, där slutbetalning ska genomföras. Mäklaren upprättar dessförinnan innan en avräkning där det framgår vad som betalats, vad som återstår att betala, samt eventuell månadsavgift mm. Mäklaren överlämnar även en journal över det utförda förmedlingsuppdraget samt en fullständig anbudsförteckning. Vid tillträdet övergår faran för bostadsrätten till köparen och köparen får samtliga nycklar och eventuella handlingar som hör till bostadsrätten.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Om köparen upptäcker ett fel på bostadsrätten ska han eller hon reklamera detta till säljaren inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker inom skälig tid kan köparen förlora sin rätt att åberopa felet. Möjligheten att åberopa fel preskriberas två år efter tillträdet såvida inte annat följer av en garanti eller liknande, eller såvida säljaren inte har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN

Om säljaren eller köparen anser att mäklaren begått ett fel som orsakat ekonomisk skada och vill kräva skadestånd eller nedsättning av provisionen – ska reklamation ske direkt till mäklaren, muntligen eller skriftligen. Reklamationen ska ske inom skälig tid från det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter 10 år, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

Om kravet avser skadestånd ska mäklaren i sin tur anmäla kravet till sitt ansvarsförsäkringsbolag. Om försäkringsbolaget avvisar kravet, helt eller delvis, kan kravställaren begära att ärendet ska prövas av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN), som är den godkända tvistlösningsnämnden enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Läs mer på www.frn.se

Läs mer på www.fmi.se