



MÄKLARENS ROLL

Enligt lag ska mäklaren utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. 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 fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker fastigheten. Vidare ska mäklaren kontrollera vem som är ägare och vilka servitut och inteckningar som belastar fastigheten. Mäklaren gör en beskrivning av objektet och måste erbjuda en skriftlig boendekostnadskalkyl. Mäklaren upprättar köpehandlingar och annat som behövs för att fastighetsaffären ska kunna genomföras.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Vid köp av fastighet gäller Köplagen. Köparen har en lagstadgad undersökningsplikt vid köp av fastighet enligt jordabalken. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Mäklaren är enligt lag skyldig att uppmana köparen att undersöka bostaden och informera om att bostaden köpes i befintligt skick. Köparen bör ha med sig att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha förväntat sig, med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Detta innebär att fastigheten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Uppmärksamhet köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen i regel inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen kan inte som fel åberopa vad han eller hon borde ha upptäckt vid undersökningen. Undantag gäller om säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, exempelvis en fuktfläck, kan undersökningsplikten utökas. Då krävs ofta en fackman för att ta reda på om det verkligen föreligger ett fel.

SÄLJARENS ROLL OCH UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren kan när som helst avbryta påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Någon generell upplysningsskyldighet för säljaren motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Däremot ska säljaren upplysa köparen om säljaren känner till felet och det inte är möjligt att upptäcka för köparen eller om detta kan antas ha inverkan på köpet av fastigheten. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av

säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

BUDGIVNING

Tradition publicerar sina bostadsannonser genom att ange prisnivå med: Utgångspris/bud. Uppdragsgivaren har accepterat utgångspris/bud som ett tänkbart försäljningspris. Budgivning på såväl lägre som högre nivåer kan förekomma. Säljaren har alltså fri prövningsrätt enligt lag och väljer därför vem han/hon skall sälja till, när bostaden ska säljas och till vilket pris.

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt. Säljare eller köpare är inte bundna förrän skriftligt avtal undertecknats av bägge parter. Innan undertecknande skett kan både köpare och säljare ändra sig utan rätt till motkrav från någon av parterna. Det är alltid säljaren som bestämmer reglerna för en budgivning.

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar alla bud till säljare (och till övriga spekulanter), som bestämmer till vem och vilka som fastighetsmäklaren redovisar buden till. Spekulanterna (får) kan då få möjlighet att bjuda över varandra.

De bud som publiceras på Traditionens hemsida är de bud som säljaren valt att publicera. Det kan finnas fler bud som inte publicerats. Det är upp till säljaren att besluta vilka bud som ska visas offentligt. Köparen erhåller (vid köpet) senast vid tillträdet, en fullständig budgivningslista över samtliga bud och budgivare.

Säljaren bestämmer, ibland i samråd med mäklaren, om det ska vara en budgivning och hur den ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

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.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort. Det kan inte mäklaren göra.

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och slutgiltigt köpare – med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud och då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

tradition

M Ä K L E R I



FINANSIERING AV KÖPET

Mäklaren kommer att efterfråga ett lånelöfte och kontaktuppgifter till köparens bank. Saknas 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 eller fastighet.

KÖPEKONTRAKTET

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav är uppfyllda, bland annat att köpekontraktet är skriftligt och undertecknat av både säljare och köpare. Köpekontraktet ska innehålla uppgifter om köpeskilling samt förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Ett löfte om att sälja eller ett anbud om att köpa är inte bindande eftersom formkraven inte är uppfyllda. När formkraven är uppfyllda går det inte sedan att ensidigt upphäva köpet, såvida inte grund för hävning föreligger.

Lagfarts- och pantbrevskostnad

Lagfartsavgiften/stämpelskatten är 1,5 % av köpeskillingen (eller taxeringsvärdet, om det är högre) och betalas av köparen (expeditionsavgift om 825 kronor tillkommer). För mer information se: www.lantmateriet.se. Kostnaden för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevsbeloppet (avgift om 375 kr tillkommer).

VAD INGÅR I KÖPET

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet. Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller utöver kravet på ändamålsegenskap, att föremålet har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Exempel på detta är växthus, friggebod, stängsel, solur, flaggstång, m.m. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt. Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte. Mäklaren ska vid behov ta upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. (Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet).

I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör. Sådana föremål som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om de inte särskilt har undantagits i köpekontraktet.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

En köpare som vill göra gällande ett fel ska reklamera felet till säljaren. Reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkte eller borde ha märkt felet. Reklamationen, som helst bör vara skriftlig, ska innehålla en beskrivning av felet och ett påstående om att säljaren hålls ansvarig för felet. Vissa felpåföljder, avhjälpande och hävning, kräver att köparen särskilt anger detta. Säljaren har, även om köparen inte kräver det, i princip alltid rätt att avhjälpa ett fel. Som allra senast måste ett fel reklameras inom två år från tillträdet. Undantag gäller om säljaren har agerat 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.