



MÄKLARENS ROLL

Enligt lag ska mäklaren utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt iakttaga 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.

Till skillnad från säljaren ansvarar inte mäklaren för fel i bostadsrätten. Mäklaren kan dock bli ansvarig om han eller hon hade särskild anledning att misstänka ett fel, men inte informerade köparen om det. Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om bostadsrätten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker bostadsrätten. Vidare ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt, samt överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om bostadsrätten. Mäklaren ska även överlämna senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Vid överlåtelse av bostadsrätt 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 bostadsrätten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta.

När du köper en bostadsrätt innebär det att du köper en andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare över föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Uppgifterna i objektsbeskrivningen grundar sig i föreningens samt säljarens information. Köparen uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med ansvarig person i styrelsen innan köpekontrakt tecknas. Att specifikt kontrollera uppgifter gällande eventuella avgiftsförändringar och utförda samt kommande renoveringar rörande fastigheten. Att även inför kontrakt kontrollera fastighetens senaste årsredovisning samt föreningens stadgar.

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. Om säljaren har lämnat upplysningar om misstänkta fel före köpet kan också undersökningsplikten utökas.

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 bostad. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat oederligt 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 förän skriftligt avtal undertecknats av bägge parter. Innan undertecknande skett kan både köpare och säljare ändra sin 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 överenskommer 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 fortloppande 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 bestäms. 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 kontaktoppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud och då är det ombudets kontaktoppgifter som lämnas ut).

FINANSIERING AV KÖPET

Mäklaren kommer att efterfråga ett lånelöfte och kontaktoppgifter 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.

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 ska vara mer eller mindre fast förankrat i fastigheten. 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 överenskommer 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.

Lägenhetens storlek

Ibland kan det vara svårt att veta exakt hur stor en lägenhet är. Bland annat på grund av att den kan vara uppmätt enligt äldre mätnormer. I mäklarens objektsbeskrivning anges ofta varifrån uppgiften om lägenhetens area är hämtad ifrån. Om den är hämtad från bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, finns det ofta en reservation som anger att uppgiften kan avvika från en uppmätning enligt nuvarande mätnormer. Om lägenhetens exakta storlek är viktig för köparen, bör en uppmätning ske före köpet.

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 fel påföljder, 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 brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.