

BEHNER

PARTNERS

FASTIGHETSMÄKLARENS ÅTAGANDE

Enligt lag ska fastighetsmäklaren utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. För att arbeta som fastighetsmäklare måste man vara registrerad hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen. Registreringen innebär bl a att man har en för mäklaryrket godkänd utbildning och en ansvarsförsäkring. Mäklaren har en ställning som opartisk mellanman mellan köparen och säljaren. Det innebär i korthet att även om mäklaren har ett uppdrag från säljaren, ska mäklaren agera på ett sådant 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 ska verka för att säljare lämnar upplysningar om bostadsrätten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska också upplysa köparen om dennes ansvar att undersöka att undersöka bostadsrätten och verka för att denne före köpet gör en sådan. Mäklaren ska hjälpa säljare och köpare att lösa frågor i samband med köpet. Mäklaren kontrollerar bl a vem som är ägare och vilka pantsättningar som belastar bostadsrätten. Mäklaren gör vidare en beskrivning av objektet och måste erbjuda en skriftlig boendekostnadskalkyl. Mäklaren upprättar köpehandlingar och annat som behövs för att bostadsaffären ska kunna genomföras.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

I Fastighetsmäklarlagen ingår i mäklarens uppdrag att tillhandahålla en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning. Objektsbeskrivningen är en beskrivning av bostaden och ska enligt lag innehålla vissa obligatoriska uppgifter som dels är inhämtade från offentliga register och bostadsrättsföreningen samt dels från säljaren. Säljaren får ta del av objektsbeskrivningen och kontrollera och rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar eventuella felaktigheter eftersom det är säljaren som gentemot köparen som sedan ansvarar för uppgifterna.

ANSVAR

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 (en bostadsrätt är lös egendom) men vid fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister och fel och felansvar prövats av domstol. Mäklaren har för egen del ingen undersökningsplikt av bostadsrätten, men ska däremot upplysa om allt mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka gällande bostadsrättens skick som kan antas vara av betydelse vid överlåtelsen.

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 alltså inte i efterhand åberopa fel, om det kan konstateras att omständigheterna 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 hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens undersökningsplikt omfattar alltså inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring

BEHNER

PARTNERS

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 undersökning av stadgarna och senaste årsredovisningen. 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. Arealen kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arealen vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning. 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 överläts 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 brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om 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

Ovan nämnda 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 genom en friskrivningsklausul.

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 heller inte förklara sitt val av köpare. Om det finns flera spekulanter till samma objekt tillämpas normalt en budgivning, där slutpriset kan komma att avvika från annonserat utgångspris. Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara en budgivning och hur den ska gå till. Det finns ingen lag eller bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer och denne har fri prövningsrätt, det vill säga, säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan närsomhelst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. Tills dess att ett överlåtelseavtal är undertecknat av båda säljare och köpare och utväxlat mellan parterna måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Mäklaren lämnar ut en budgivningslista med budgivarnas namn och telefonnummer till både säljare och köpare av bostaden. Vid budgivning kommer mäklaren att efterfråga lånelöfte/finansieringsmöjlighet. Saknar du ett giltigt lånelöfte hjälper gärna mäklaren dig med att förmedla en kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Mäklaren erbjuder vidare att upprätta en boendekostnads kalkyl.