Juridisk information

FASTIGHET

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklare särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. De uppgifter som mäklaren lämnar härrör i huvudsak från säljaren och fastighetsutdraget och kontrolleras endast om omständigheterna ger anledning till det. Säljaren kan bli ansvarig för eventuella brister eller fel, mer information om detta anges nedan. Mäklaren har en skyldighet att upplysa en köpare om det finns något som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Formkrav för bindande avtal

Säljaren har så kallad fri prövningsrätt innan köpekontraktet har undertecknats. Ett köp av fastighet är inte bindande förrän både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt. Ett anbud, muntligt löfte eller skriftligt löfte är inte bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar ett bud efter en avslutad budgivning men innan ett köpekontrakt har undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren, som har rätt att beakta budet.

Budgivning

Lagen anger inga regler för hur en budgivning skall gå till. Det är säljaren, i samråd med mäklaren, som bestämmer hur budgivningen skall gå till. Ceylan Sandberg verkar för att budgivningen ska vara öppen för att samtliga spekulanter skall få insyn i budgivningsprocessen. Det är viktigt som spekulant att känna till att budgivningen, på säljarens begäran, i vissa fall kan hållas stängd även om mäklaren har verkat för att den ska hållas öppen. Mäklaren är skyldig att framföra samtliga bud och andra meddelanden som en spekulant vill framföra till säljaren. Enligt lag ska mäklaren upprätta en budförteckning som sammanfattar samtliga bud som inkommit. En budförteckning skall innehålla uppgifter om belopp som bjudits, tidpunkt för budet samt vilka eventuella villkor som budet innehållit. Budförteckningen överlämnas till säljaren och köparen vid tillträdet eller när mäklarens uppdrag är slutfört. En budgivare som inte är köpare har inte rätt att ta del av budförteckningen. Mäklaren är inte skyldig att tala om för en spekulant vilka bud som lagts eller vilka villkor som har framförts. Bud som visas på vår hemsida behöver inte vara samtliga bud som lagts, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för öppen publicering.

Vem har ansvar?

Som utgångspunkt gäller att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna. Fastigheten ska inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. I regel överlåts en fastighet i befintligt skick. En fastighet kan anses vara felaktig om den är i väsentligt sämre skick än vad köparen kunde förvänta sig med hänsyn till priset och övriga omständigheter. För att en fastighet ska anses vara felaktig måste fastighetens pris vara i missförhållande till fastighetens värde i felaktigt skick (Väsentlighetsprincipen). Vad kostnaden för felets åtgärdande uppgår till behöver ställas i förhållande till hela köpeskillingen. Ett mindre fel kan i många fall inte anses ha påverkat fastighetens marknadsvärde, vilket innebär att ett mindre fel i många fall inte ligger på säljarens ansvar.

Undersökningsplikt

Köparen av en fastighet har så kallad undersökningsplikt. Det innebär att det är viktigt att köparen noggrant undersöker fastigheten innan ett köpekontrakt undertecknas. Om köparen låter bli att undersöka fastigheten trots att säljaren uppmanat köparen att undersöka fastigheten så ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde märkt vid undersökningen. Vid köparens undersökning av fastigheten bör köparen flytta på sådant som kan skymma eventuella brister och fel, exempelvis mattor, möbler, gardiner, för att kunna upptäcka sådana fel som annars hade skymts. Köparen bör rikta särskild uppmärksamhet åt känsliga områden i fastigheten så som kök och badrum, för att kunna upptäcka eventuella fel.

Upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet, däremot får inte säljaren underlåta att upplysa om sådana fel som säljaren känner till. Om säljaren underlåter att upplysa om sådana fel som säljaren känner till så kan säljaren hållas ansvarig för detta. För att säljaren ska kunna hållas ansvarig krävs dock att det finns ett väsentligt förhållande som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde förvänta sig att bli upplyst om och informationen kan antas ha inverkat på köpet.

Reklamation

Om en köpare anses att fastigheten är felaktig och vill åberopa en reklamation till säljaren så skall det ske inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen normalt sin rätt att åberopa ett sådant fel.

Vad ingår i köpet?

Fastighetens tillbehör berörs inte i köplagen och därför kan jordabalkens regler ge vägledning när det gäller frågor om vad som ska ingå i fastigheten. Exempel på tillbehör till fastigheten som en köpare kan förvänta sig överlämnas av säljaren: tvättmaskin, badkar, duschkabin, diskmaskin, kylskåp, hatthylla etc. Är du osäker på vad som ingår i köpet, fråga mäklaren.

Köparens finansiering/boendekostnadskalkyl

Innan en spekulant lägger bud eller skriver på ett köpekontrakt för en fastighet är det viktigt att ha finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Kontakta mäklaren för att få hjälp att klargöra vilka förutsättningar du har i ditt lånelöfte.

Energideklaration

Enligt lag om energideklaration för byggnader är säljaren skyldig att uppvisa en gällande energideklaration för köparen. I samband med att köpekontrakt tecknas skall säljaren överlämna en sådan till köparen. Säljaren ska även ange uppgifter om byggnadens energiprestanda när bostaden annonseras. Om det inte finns någon gällande energideklaration för byggnaden är det säljarens ansvar att upprätta en sådan.

Reklamation

Om säljare eller köpare anser att mäklarens tjänst har utförts felaktigt och orsakat ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid från det att omständigheterna insetts eller borde ha insetts. Reklamation kan överlämnas skriftligen eller muntligen direkt till mäklaren eller till den adress som angivits i objektsbeskrivningen. I första hand prövas eventuella skadeståndskrav av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om den som riktat kravställningen inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten. Tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) kan pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter.

Behandling av personuppgifter

Våra kunders personuppgifter behandlas i enlighet med Ceylan Sandbergs personuppgiftspolicy. Besök gärna vår hemsida för att läsa igenom vår integritetspolicy.

Mer information

ceylansandberg.se

fmi.se

maklarsamfundet.se