

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV NYPRODUCERAT SMÅHUS

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklarens roll vid förmedling av ett nyproducerat småhus är att förmedla fastigheten dvs. tomten mellan säljaren och köparen. Det är säljaren som köparen ingår bindande avtal med och som blir köparens motpart i affären gällande tomten. I det fall tomten säljs, innan småhuset (byggnaden) är uppförd och färdigställd, ingår köparen och byggbolaget ett entreprenadavtal (ABS18) i anslutning till att köpekontrakt för fastigheten undertecknas. Det innebär att byggbolaget är köparens motpart i affären gällande uppförandet av byggnaden.

UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

När marknadsföringen av projektet påbörjas ska det tydlig framgå vem som är ansvarig mäklare för vilken tomt i projektet. Mäklaren ska kunna ge information till köparen om vem som är ansvarig bostadsproducent med uppgift om dess kontaktperson.

MÄKLARENS ERSÄTTNING

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Rätten till provisionen uppstår normalt när fastigheten säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om fastigheten säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av tomten. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa tomten. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att objektsbeskrivning och annan marknadsföring återger projektet, tomten och det nyproducerade huset på ett korrekt sätt. Det ska finnas aktuella reservationer om exempelvis planerade men ännu ej uppförda projektet framgå. Av objektsbeskrivningen och övrig marknadsföring ska det även framgå en tidsplan för när i tiden tillträde planeras.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad tomt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner till, eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i tomten. Köparen ska också undersöka omständigheter som i kan påverka tomtköpet, såsom planerade byggplaner i området, detaljplan och strandskydd mm.

Vid köp av ett nyproducerat småhus är det praktiskt svårt att undersöka den faktiska byggnaden innan köpet, eftersom byggnaden ofta inte är byggd när bindande avtal ingås. När småhuset är färdigställt och det är dags för inflyttning ska slutbesiktning göras, om någon av parterna begär det. Slutbesiktning görs efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra kan, om parterna är ense om det, slutbesiktning i stället göras när samtliga arbeten har avslutats. Senast två år efter slutbesiktningen har köparen möjlighet att beställa en garantibesiktning då en besiktningsman undersöker om det uppkommit några skador på småhusentreprenaden.

Fastighetsbyrå



VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Gällande tomten är utgångspunkten att tomten köps i det skick den är i på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på tomten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på fastigheten, eller om den är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från har varit vattenansamlingar på tomten kan det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

Utgångspunkten är att byggbolaget ansvarar för fel i småhuset. Vad som anses utgöra fel i småhuset regleras i ABS18 Allmänna bestämmelser som ska vara en del av entreprenadavtalet.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Anser köparen att det finns entreprenadrättsliga fel i byggnationen ska köparen framställa krav till byggbolaget.

BUDGIVNING

Vid nyproduktion av småhus sker ofta ingen budgivning utan tomten och entreprenaden säljs till fast pris. Likt en förmedling på begagnatmarknaden är det säljaren som bestämmer vem säljaren ska sälja till. Trots att tomten säljs till ett fast pris är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att föra en förteckning över budet som ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

I det fall budgivning förekommer gäller följande. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Mäklaren ska föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbuds-

förteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du som köpare har för finansieringen av köpet.

AVTALSTYPER M.M.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om köparen inte beviljas lån. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga tomten innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

ENTREPRENADAVTALET (ABS18)

När en mäklare förmedlar en tomt med villkor om att ett småhus ska uppföras på tomten, ska ett entreprenadavtal ingås mellan byggbolaget och köparen. Det entreprenadavtal som ska användas är ABS18 som är framtaget av bl a Konsumentverket och Sveriges Byggindustrier. ABS18 ansluter till reglerna i konsumenttjänstlagen och är tvingande till konsumentens förmån. T ex har byggbolaget (näringsidkaren) bevisbördan för vad som avtalats, vilket innebär att om det inte framgår av avtalet, eller omständigheter i övrigt, så gäller konsumentens uppfattning om t ex pris och tid för betalning. Enligt ABS18 är köparen även inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

VAD INGÅR I KÖPET?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

ÅNGERRÄTT

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t ex Hemnet Internetannonsering kan en enskild mäklare erhålla upp till 840 kr. Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på fastighetsbyran.se.

KUNDOMBUDSMAN

Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.se/Integritetspolicy