

Juridisk information till säljare & köpare av byggnad på annans mark

Fastighetsmäklarens roll i din affär

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

Uppdragsavtalet

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

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, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut en särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden 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 bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivning

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t.ex. om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. 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 misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Mäklarens ansvar

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad byggnad 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, 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 upplysningskyldighet

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 utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en undersökningsplikt för byggnaden. Att köparen har en undersökningsplikt innebär att köparen inte har rätt att rikta några anspråk

mot säljaren för fel som köparen hade haft möjlighet att upptäcka vid en noggrann och omsorgsfull undersökning av byggnaden. I undersökningsplikten ingår att flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ingår också i undersökningsplikten liksom att inspektera t.ex. byggnadens tak/fasader, skorstensstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer och värmeanläggningar. Vattnets kvalitet och kvantitet är också något som kan ligga på köparen att undersöka. Även förekomst av radon ingår i undersökningsplikten. Upptäcker köparen tecken på att fel finns eller om byggnaden är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt.

Budgivning och skriftligt köpekontrakt

I den här förmedlingen tillämpas avtalad skriftform. Det innebär att ingen av parterna är bunden till köpet av byggnaden innan både köparen och säljaren har undertecknat ett skriftligt kontrakt. Vid budgivningen för köp av byggnad på annans mark tillämpar alltså Fastighetsbyrån samma princip som vid köp av fastighet och bostadsrätt. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet utan kan välja fritt vem hen vill sälja till. När avtalet är undertecknat av samtliga går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

Mäklaren ska upprätta en budgivningslista över alla bud, bl.a. för att kunna visa att buden har hanterats korrekt. Listan får enbart lämnas ut till säljaren och köparen och först vid tillträdet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns andra förhandlingsbara villkor som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de 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.

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. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har att finansiera köpet.

Vad ingår i köpet?

Köpet omfattar endast byggnaden och inte marken. För att köparen ska ha rätt att nyttja marken krävs ett arrendeavtal eller annat nyttjanderättsavtal, se nedan. Det som inte är byggnadstillbehör ingår inte heller normalt vid köpet. Om säljaren vill undanta visst tillbehör från köpet är det fullt möjligt förutsatt att parterna i god tid innan köpekontraktet undertecknas kommit överens om det. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör ska parterna klargöra detta innan kontraktet undertecknas.

Villkor om rätt att nyttja marken

Vid köp av en byggnad på annans mark är det en viktig förutsättning för köparen att köparen får rätt att nyttja marken som byggnaden står på. Köparen behöver därför ingå ett arrendeavtal med markägaren alternativt



överta säljarens arrenderätt. I många fall behöver köpet av byggnaden villkoras med att markägaren godtar köparen som arrendator eller nyttjanderättshavare i övrigt. För det fall köparen inte får arrenderätt eller annan nyttjanderätt går köpet med ett sådant villkor tillbaka. Ett sådant svåravvillkor ska vara tidsbegränsat och helst upphöra att gälla efter relativt kort tid. För det fall ett arrendeavtal behöver upprättas mellan markägaren och köparen av byggnaden behöver köparen ombesörja detta själv. Mäklaren kan inte vara behjälplig med att upprätta arrendeavtal.

Avtal om bostadsarrende är inte bindande längre än 50 år. Om arrendet är beläget inom detaljplan gäller en maxtid om 25 år. En bostadsarrendator har dock ett starkt besittningsskydd och har i de flesta fall rätt till förlängning av avtalet även efter de att avtalsstiden löpt ut. Vid bostadsarrenden som gäller för viss tid, och som överläts genom försäljning, ska markägaren erbjudas att återta arrendestället (s.k. hembud). Ett sådant återtagande ska ske mot ersättning för arrenderätten och för i övrigt nedlagda kostnader. Om markägaren vill anta erbjudandet ska besked om detta lämnas inom en månad från det att erbjudandet lämnades.

Det förekommer att stugföreningar arrenderar mark av jordägaren som i sin tur arrenderar vidare till sina medlemmar. Det kan då krävas att köparen blir medlem i stugföreningen för att ha rätt att bli arrendator och köpet kan behöva villkoras av medlemskapet.

Anmälan till Skatteverket

En byggnad på ofri grund räknas civilrättsligt som lös egendom. Det innebär bland annat att köparen inte är skyldig att söka lagfart och inte heller har möjlighet att få lagfart på förvärvet. För att köparen av ett hus på ofri grund ska bli registrerad som ny ägare, och säljaren bli avregistrerad, måste Skatteverkets fastighetstaxeringsregister uppdateras med ägarbytet. Säljaren bör så snart som möjligt efter tillträdet anmäla överlåtelsen till Skatteverket.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att byggnaden köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade *dolda fel*, dvs fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till byggnadens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats 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 byggnaden. 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 före 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 ofta vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga att det kan antas ha påverkat byggnadens marknadsvärde om felet varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t.ex. fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas pga skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t.ex. upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld byggnad i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att byggnaden 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 förlorar köparen i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du

beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänt på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se. Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

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

Om säljaren eller köparen anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation göras till mäklaren 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. I första hand är det mäklarens ansvarsförsäkringsbolag som prövar en begäran om skadestånd från köparen eller säljaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar beslutet, 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. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivarna 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 hämta hos Konsumentverket. 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 skyldighet 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 erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t.ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

Kundombudsman

När du har frågor om din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyråns behandling dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy