



Yvonne Elmgren svarar läsarna i Villa & Fritid:

Vad är god fastighetsmäklarsed?

FRÅGA: Hej! Vi är ett par som varit på ett flertal visningar och träffat många mäklare med varierande kunskap. Vi undrar, finns det någonting som kallas "god fastighetsmäklarsed", och vad är detta?

SVAR: Det finns absolut god fastighetsmäklarsed och dessutom ett antal lagar och praxis som vi fastighetsmäklare rättar oss efter. Informationen som lämnas här nedan är kanske inte så rolig att läsa, men nog så viktig, både för dig som köpare och säljare.

I Fastighetsmäklarlagen, FML, står bl.a. att läsa: Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall tillvarata både säljarens och köparens intresse.

ETT SKRIFTLIGT UPPDRAGSAVTAL skall upprättas mellan mäklaren och uppdragsgivaren där det framgår att det är fråga om ett förmedlingsuppdrag och från vilket datum avtalet gäller. Förmedlingsuppdraget är personligt och fastighetsmäklarens namn skall anges på uppdraget. Uppdraget kan inte överlåtas på annan fastighetsmäklare utan båda parter godkännande.

HELA REGISTERBETECKNINGEN skall anges i uppdragsavtalet. Annonsering, visningar eller likande åtgärder får inte ske innan uppdraget undertecknats av samtliga ägare. Tiden för ensamrätt får ej bestämmas till längre än tre månader. Fastighetsmäklaren skall upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen om inget annat avtalats. Vidare skall mäklaren tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning och en boendekostnads kalkyl.

OBJEKTSBESKRIVNING: Fastighetsmäklaren skall kontrollera äganderättsförhållandet på fastigheten/bostadsrätten. I mäklarens skyldigheter ingår också att kontrollera eventuella inskränkningar i säljarens förfoganderätt.

Objektsbeskrivningen skall innehålla uppgifter om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal, uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

De flesta uppgifter som mäklaren för in i objektsbeskrivningen är baserat på säljarens information, vilken mäklaren skall kunna lita på. I de fall mäklaren misstror en uppgift är han skyldig att undersöka noggrannare. Säljaren har också ansvaret för de lämnade uppgifterna. Om mäklaren är vårdslös, kan han bli ersättningskyldig.

Fastighetsmäklaren ansvarar ej för fastighetens skick eller för fel som finns i fastigheten. Om mäklaren känner till något fel är han skyldig att informera om detta.

BOENDEKOSTNADSKALKYL: Vid förmedling av privatbostad till konsument skall fastighetsmäklaren upprätta en boendekostnads kalkyl. Kalkylen är främst till för att köparen skall göras uppmärksam på de ekonomiska åtaganden som köpet kommer att innebära. Om köparen frivilligt avstår från rätten har det i praxis accepterats att mäklaren inte upprättar någon kalkyl.

BESIKTNING: Mäklaren skall verka för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka fastigheten. I 4 kap. 19 § jordabalken finns regler om köparens rätt till prisavdrag och hävning vid fel. Köparen har alltid undersökningsplikten. Fastighetsmäklaren skall verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som eventuellt behöver lösas i samband med överlåtelsen.

I de fall en besiktning ej kan utföras innan köpet kan parterna avtala om en besiktningsklausul som tas med i köpekontraktet. Mäklaren skall då medverka till en klausul som båda parter blir nöjda med. Det är oerhört viktigt för parterna att återgångsvillkoret utformas så att tvister undviks så långt detta är möjligt.

HANDPENNING: Parterna kan ge mäklaren ett särskilt uppdrag att förvalta handpenningen. Mäklaren skall utan dröjsmål redovisa handpenningen till säljaren om inte annat överenskommit. Mäklaren har en skyldighet att hålla klientmedel/handpenningar skilda från egna tillgångar.

TEXT: YVONNE ELMGREN



Yvonne Elmgren är auktoriserad fastighetsmäklare och besvarar dina frågor om att köpa och sälja en bostad. Yvonne är VD och ägare av Elmgrens Fastighetsbyrå AB sedan drygt 20 år tillbaka.

MÄKLARSAMFUNDET

Villa&Fritid nr 4/2009

FASTIGHETSBYRÅ AB
ELMGRENS

Biblioteksg. 16B, 435 30 Mölnlycke 031-88 58 58 www.elmgrensfastighetsbyra.se