

FASTIGHETSMÄKLARENS ÅTAGANDE

Bestämmelser om fastighetsmäklarens (hädanefter mäklaren) skyldigheter och ansvar finns i en särskild lag, fastighetsmäklarlagen. Enligt lagen ska mäklaren utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. För att arbeta som mäklare måste man i regel vara registrerad hos den statliga tillsynsmyndigheten FMI (Fastighetsmäklarinspektionen). Registreringen innebär bl a att man har en för mäklaryrket godkänd utbildning och en ansvarsförsäkring om något, trots allt, skulle gå på tok. Dessutom gör FMI en bedömning om man är lämpad att utöva yrket.

Mäklaren har en ställning som en opartisk mellanman mellan köpare och säljare. Det innebär i korthet att även om mäklaren har ett uppdrag från säljaren, ska mäklaren agera på ett 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 fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren har att verka för att säljare lämnar upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren måste också skriftligen upplysa köparen om dennes ansvar att undersöka fastigheten och verka för att hen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Mäklaren ska hjälpa säljare och köpare att lösa alla frågor i samband med köpet. Mäklaren kontrollerar bl a vem som är ägare och vilka servitut och inteckningar som belastar fastigheten. Mäklaren gör en beskrivning av objektet och måste erbjuda en skriftlig boendekostnadsräkning. Mäklaren upprättat köpehandlingar och annat som behövs för att fastighetsaffären ska kunna genomföras. Det här är naturligtvis inte allt - men något av vad mäklaren ska göra när hen hjälper dig.

UPPDRAGSAVTAL OCH MÄKLARENS ERSÄTTNING

Ett uppdragsavtal ska vara skriftligt och skrivas under av mäklaren och uppdragsgivaren. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens rättigheter såväl som skyldigheter avseende förmedlingen. Det finns ingen fastställd nivå för ersättningen till en mäklare. Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vilka villkor som ska gälla för mäklarens ersättning. Det normala är att mäklaren arbetar på provision men uppdragsgivaren och mäklaren kan komma överens om att ersättningen ska beräknas på annat sätt. I avtalet skareglaras om mäklaren ska ha någon ersättning för sina kostnader, även i det fall att försäljning inte kommer till stånd. Det är en säkerhet för uppdragsgivaren att veta exakt vad som gäller.

För att en mäklare ska ha rätt till provision, som ersättningen vanligtvis kallas, krävs att ett bindande köpekontrakt kommit till stånd med en köpare som mäklaren anvisat under uppdragstiden. Normalt kostar det således inte något om en affär inte kommer till stånd, annat än eventuell kostnadsersättning som parterna avtalat i förväg (se ovan).

I många fall begär mäklaren att få uppdraget med ensamrätt, vilket innebär att mäklaren har rätt till ersättning även om säljaren själv hittar en köpare eller att fastigheten säljs genom en annan mäklare under ensamrättstiden. Ensamrätt används därför att mäklaren ska kunna satsa rejält just på ditt uppdrag och våga lägga ner kostnader på marknadsföring. Tiden för ensamrätt får inte gälla längre tid än tre månader åt gången i konsumentssammanhang.

Information om s.k. sidoverksamhet

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, s.k. sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och i de fall det är fråga om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå, och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt.

Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

| Uppdragsgivare | Verksamhet | Ersättning | Direkt/Indirekt | Fast ersättning |
|----------------|--|------------|-----------------|--------------------|
| Enspecta | Marknadsföringsersättning vid förmedling av besiktning- och försäkringspaket | 8-11% | Indirekt | Kan komma att utgå |
| Hemnet | Hemnets tilläggsprodukter (Lex. Raketen; Hemnet Premium) | 30-50% | Indirekt | Kan komma att utgå |
| Hemnet | Administrationsersättning för Hemnet Bas | 30% | Indirekt | Fast ersättning |

| Uppdragsgivare | Verksamhet | Ersättning | Direkt/Indirekt | Fast ersättning |
|--------------------------------|---|------------|-----------------|--------------------|
| Söderberg & Partner Bolan | Distributionsersättning per utbetalt bolan | 280 kr | Indirekt | Kan komma att utgå |
| Söderberg & Partner Försäkring | Distributionsersättning per tecknad hemförsäkring | 112 kr | Indirekt | Kan komma att utgå |
| Rebel Elhandel | Distributionsersättning per tecknad elavtal | 70 kr | Indirekt | Kan komma att utgå |

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Det ingår enligt fastighetsmäklarlagen i mäklarens uppdrag att tillhandahålla en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning. Objektbeskrivningen är en skriftlig beskrivning av fastigheten och ska enligt lag innehålla vissa obligatoriska uppgifter som dels inhämtas från offentliga register, dels erhålls av säljaren. Så snart objektsbeskrivningen har upprättats får säljaren ta del av den för att gå igenom och rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar eventuella felaktigheter eftersom det är säljaren som gentemot köparen sen ansvarar för uppgifterna.

ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK MM

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Köp av fastighet regleras i 4 kap. i jordabalken. Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktssdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Mäklaren har för egen del ingen undersökningsplikt av fastigheten, men däremot en upplysningsplikt som omfattar allt som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas vara av betydelse vid försäljningen.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en lagstadgad undersökningsplikt vid köp av fastighet enligt jordabalken. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjlighet, måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symtom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen i regel inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Köparen ska själv i normalfallet kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör

överväga att komplettera sin undersökning. Jordbalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighetens senare och därefter, på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningssklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet för säljaren motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Däremot ska säljaren upplysa köparen om säljaren känner till felet och det inte är möjligt att upptäcka för köparen eller om detta kan antas ha inverkan på fastighetsköpet. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom på fel säljaren känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom en säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel kan regleras via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

BUDGIVNING

Ett bud är inte bindande för vare sig budgivaren eller säljaren och säljaren är inte heller tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Säljaren behöver inte heller förklara sitt val av köpare.

Om det finns flera spekulanter till samma objekt tillämpas normalt en budgivning, då slutpriset kan komma att avvika från annonserat utgångspris. Det är viktigt att du som lägger bud berättar om dina önskemål kring tillträdesdag, besiktning och eventuellt andra villkor och förutsättningar, som t.ex. försäljning av din nuvarande bostad eller fastighet, i samband med att du lägger bud. Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare och får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara en budgivning och hur den i så fall ska gå till. Det finns ingen lag eller bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljning av objektet och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Säljaren har fri prövningsrätt, det vill säga säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den.

MOHV tillämpar vanligtvis så kallad öppen budgivning, vilket innebär att samtliga inkomna bud redovisas öppet till säljaren och övriga spekulanter. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lagt bud. Enligt god

fastighetsmäklarsed har en mäklare en emellertid en undantagslös skyldighet att ta emot och vidarebefordra inkomna bud till säljaren till dess att ett köpekontrakt har undertecknats.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Att en spekulant har lagt det högsta budet ger inte honom eller henne rätt att få köpa objektet. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. En spekulant som inte har lagt något bud kan inte räkna med att få fortlöpande information om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lagts eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Fastighetsmäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare och utväxlat mellan parterna måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra. MOHV råder därför säljare och köpare att teckna köpekontrakt så snart budgivningen är avslutad.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt till annan information än den att han eller hon inte fått köpa eller att ett bud som kommunicerats har återtagits. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas i samband med att uppdraget avslutas (vilket normalt sker på tillträdesdagen) till säljaren och slutgiltigt köpare med namn och kontaktuppgifter till samtliga budgivare, liksom budets storlek, den tidpunkt då budet lämnades samt eventuella villkor för budet. En spekulant kan lägga bud via ombud, och då är det ombudets kontaktuppgifter som förtecknas.

FINANSIERING AV KÖPET

Mäklaren kommer att efterfråga ett lånelöfte och kontaktuppgifter till köparens bank. Saknas ett giltigt lånelöfte så hjälper gärna mäklaren att förmedla kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet med tex att köparen ska sälja sin nuvarande bostad eller fastighet. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet. Mäklaren erbjuder vidare att upprätta en skriftlig och individuell boendekostnadsräkning. Fråga ansvarig mäklare för mer information om detta.

KÖPEKONTRAKTET

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav är uppfyllda, bland annat att köpekontraktet är skriftligt och undertecknat av både säljare och köpare. Köpekontraktet ska innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Ett löfte om att sälja eller ett erbjudande om att köpa är inte bindande eftersom formkraven inte är uppfyllda. När formkraven är uppfyllda går det inte sedan att ensidigt "ångra" köpet, såvida inte grund för hävning föreligger.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET

Det finns möjlighet till vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Ett vanligt villkor är att köparen har rätt att frånträda köpet om köparen inte beviljas finansiering för att slutföra köpet eller att köparen har rätt att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga fastigheten innan köparen blir definitivt bunden av köpet. För säljarens del kan villkoret handla om att säljaren vill få tid på sig att köpa en ny bostad. Villkoret måste tas med i köpekontraktet och en sista dag anges alltid till vilken villkoret ska gälla. Frågan om dessa valbara villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

KONTRAKTSKRIVNING

Så snart parterna är överens om villkoren och omständigheterna för köpet upprättar mäklaren samtliga nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med parterna, normalt sker genomgången på mäklarens kontor.

HANDPENNING

Köparen ska normalt sett betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen som säkerhet för genomförande av affären. I det fall mäklaren ska ta hand om handpenningen skrivs ett depositionsavtal mellan köpare, säljare och mäklare. Handpenningen förvaras sedan av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, avskilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (ex. låneklausul, besiktningssklausul). När villkoren i avtalet är uppfyllda ska mäklaren omgående betala ut handpenningen till säljaren.

TILLTRÄDE

På tillträdesdagen träffas parterna hos mäklaren eller köparens bank, där slutbetalning ska genomföras. Mäklaren upprättar dessförinnan innan en avräkning där det framgår vad som betalats, vad som återstår att betala, samt eventuell fastighetsavgift m.m. Mäklaren överlämnar även en journal över det utförda förmedlingsuppdraget samt en fullständig anbudsförteckning. Vid tillträdet övergår faran för fastigheten till köparen och köparen får samtliga nycklar och eventuella kartor samt andra handlingar som hör till fastigheten.

Lagfartskostnad och pantbrevskostnad

Lagfartsavgiften/stämpelskatten är 1,5 % av köpeskillingen (eller taxeringsvärdet, om det är högre) och betalas av köparen (expeditionsavgift om 825 kronor tillkommer). För mer information se: www.lantmateriet.se. Kostnaden för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevsbeloppet (avgift om 375 kr tillkommer).

VAD INGÅR I KÖPET

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser ska ingå i köpet.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom och ingår normalt inte i köpet. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna klargörs innan köpekontrakt skrivs.

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i köpekontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i 2 kap. jordabalken. Man bör också vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är TV-antennen. När TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett ytterligare exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Fastighetstillbehör

Som FASTIGHETSTILLBEHÖR räknas föremål, som av "installatören" har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara, att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel: Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar och träd. Brevlåda. Soptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar och boj. Torkvinda. Solor. Grindar. Flytbrygga. Dessa exempel på föremål ingår i köpet om de finns vid tillfället för kontraktsskrivning.

Byggnadstillbehör

Som BYGGNADSTILLBEHÖR räknas föremål som byggnaden blivit föresedd med av fastighetsägaren och är ägnat för stadigvarande bruk. Begreppet "ägnat till stadigvarande bruk" anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten. Om inget annat avtalats eller framgår av objektsbeskrivningen ska det som är fast monterat och som inte uppenbart är personliga tillhörigheter anses ingå i köpet.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). TV-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp.

Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrmycklar. Markiser. Persienner. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas mellan parterna. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i köpekontraktet

FLYTTSTÄDNING

I de flesta köpekontrakt finns en särskild bestämmelse för städningen. Det normala är, att säljarna gör snyggt och rent och städar efter sig, men man kan naturligtvis också komma överens om, att säljaren inte behöver städa. Trots att städningen är en del i kontraktet, förekommer ofta klagomål från den tillträdande fastighetsägaren. Säljaren bör tänka på att köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen. Kravet på en avflyttningsstädning ställs mycket högt.

Anser köparen att städningen inte är riktigt utförd, kan köparen naturligtvis städa ytterligare själv i samband med inflyttningen. Räkna då inte med någon ersättning från säljaren i ett senare skede, utan notera att man genom att städa också tar bort bevisen på att städningen var dålig. Som köpare ska man således aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. Istället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller genom anlitande av ett städföretag kan rätta till situationen. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köparen, återstår för köparen endast att anlita en städfirma, vars uppdrag är att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete. Föremål som trasiga kylskåp, burkar, bilbatterier, skrot och byggavfall ska givetvis bort.

För mer information angående städning finns separat informationsblad.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Om köparen vill åberopa fel i fastigheten ska köparen reklamera/framställa krav till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Köparen förlorar i normalfallet rätten till kompensation av säljaren om hen reklamerar felet för sent.

Så kallade dolda fel ansvarar säljaren för i tio år.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN

Om säljaren eller köparen anser att mäklaren begått ett fel som orsakat ekonomisk skada och vill kräva skadestånd eller nedsättning av provisionen – ska reklamation ske direkt till mäklaren, muntligen eller skriftligen. Reklamationen ska ske inom skälig tid från det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter 10 år, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

Om kravet avser skadestånd ska mäklaren i sin tur anmäla kravet till sitt ansvarsförsäkringsbolag. Om försäkringsbolaget avvisar kravet, helt eller delvis, kan kravställaren begära att ärendet ska prövas av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN), som är den godkända tvistlösningsnämnden enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Läs mer på www.frn.se

Läs mer på www.fmi.se