

ADVOKATEN AGNETA

Agneta Gustafsson är advokat på Nymans & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring bostadsköp, juridik och avtalsrätt.

Några ord om fastighetsmäklaren

På vems sida står mäklaren?

Vi har sålt ett bostadshus. Efter köpet har det uppkommit en del frågor, där vi och köparen har helt olika uppfattningar och som vi tycker mäklaren borde hjälpa oss med. Vi undrar nu vad kan vi begära att mäklaren gör och på vems sida mäklaren egentligen står?

Anton

Hej!

Tack för din fråga som avser fastighetsmäklaren, dennes uppgifter och ställning.

En fastighetsmäklare är en person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter, nedan gemensamt kallade "fastighet".

Du kan kontrollera att personen som har förmedlat din bostad är en registrerad fastighetsmäklare på Fastighetsmäklarinspektionens ("FMI") hemsida, www.fmi.se. För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs bland annat att personen har en tillfredsställande utbildning, försäkring för eventuellt skadeståndsansvar

samt i övrigt är lämplig som fastighetsmäklare. FMI har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare kontinuerligt uppfyller lagens krav.

En mäklare som bryter mot lagen kan, efter prövning, drabbas av olika typer av påföljder och vid allvarliga brott kan registreringen som fastighetsmäklare återkallas. Notera att vem som helst kan kalla sig fastighetsmäklare, varför FMI:s fastighetsmäklarregister fyller en viktig funktion.

En fastighetsmäklares uppdrag är att mellan säljare och köpare förmedla en fastighet. Hur mäklaren ska genomföra förmedlingsuppdraget regleras i fastighetsmäklarlagen, som är en skyddsåtgärd till fördel för konsumenten, samt i det skriftliga uppdragsavtalet mellan säljaren och mäklaren. Det finns många delar i förmedlingsuppdraget som fastighetsmäklarlagen överlämnar till parterna att komma överens om, t.ex. vilken ersättning som ska utgå för uppdraget, normalt en viss procent av köpeskillingen. Som alltid vid ingång av avtal, är det viktigt att noga läsa uppdragsavtalet innan underskrift.

Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning. Vidare hjälper mäklaren köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen av fastigheten. Fastighetsmäklaren ska vidare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska tillse att säljaren lämnar upplysningar om fastigheten, eftersom säljaren har en upplysningsplikt. Köparen har i sin tur en undersökningsplikt. Skulle det visa sig att det finns fel i fastigheten är det en fråga mellan köparen och säljaren, och inte för mäklaren.

Mäklaren är en opartisk mellanhand,

som har lojalitetsplikt både mot köparen och säljaren. Det finns därför ett förbud för mäklaren att vara ombud för köparen eller säljaren. Av din fråga framgår att du och säljaren har olika uppfattningar i vissa frågor, det vill säga en tvist i vilken mäklaren inte får hjälpa dig. Du bör därför kontakta en advokat som kan biträda dig mot köparen och lämna råd om hur du skall göra i just ditt fall. På Advokatsamfundets hemsida www.advokatsamfundet.se kan du hitta en advokat som arbetar med fastighetsrätt och tvistelösning.

Som framgår ovan som ska mäklaren vara oberoende och objektiv, det vill säga tillvarata både säljarens och köparens intresse. Samtidigt som mäklare inte får vara ombud ska mäklaren, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Det innebär till exempel att mäklaren vid överlåtelse av en byggnad på ofri grund (arrendetomt) kan biträda säljaren med att upprätta ett skriftligt hembud till jordägaren. Dessutom ska mäklaren, inom ramen för god fastighetsmäklarsed, särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen. Vidare ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Det kan till exempel vara att ge råd om prissättning och budgivning. Detta får dock inte göras på ett sätt som bryter mot god fastighetsmäklarsed, såsom lojalitetsplikten mot både köparen och säljaren. Båda parternas intressen ska alltså tas tillvara i alla skeden.

Sammanfattningsvis får mäklaren inte att vara ombud åt vare sig köparen eller säljaren. Det är en trygghet för både säljare och köpare när en bostadsaffär förmedlas av en registrerad fastighetsmäklare, som kan marknadsföra fastigheten, besitter kunskap, har erfarenhet och objektivt kan ge råd, vilket med beaktande av god fastighetsmäklarsed ger förutsättningarna till en för alla parter god bostadsaffär.

överlåtelsen. Det kan till exempel vara att ge råd om prissättning och budgivning. Detta får dock inte göras på ett sätt som bryter mot god fastighetsmäklarsed, såsom lojalitetsplikten mot både köparen och säljaren. Båda parternas intressen ska alltså tas tillvara i alla skeden.

Sammanfattningsvis får mäklaren inte att vara ombud åt vare sig köparen eller säljaren. Det är en trygghet för både säljare och köpare när en bostadsaffär förmedlas av en registrerad fastighetsmäklare, som kan marknadsföra fastigheten, besitter kunskap, har erfarenhet och objektivt kan ge råd, vilket med beaktande av god fastighetsmäklarsed ger förutsättningarna till en för alla parter god bostadsaffär.



Agneta Gustafsson

Advokat, Nymans & Wergens Advokatbyrå

Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.