

Vi gör det enklare att byta bostad.

Juridisk information till dig som ska sälja bostad.

Handläggning av förmedlingsuppdraget.

Ett förmedlingsavtal blir gällande när det undertecknats av dig och en fastighetsmäklare på Fastighetsbyrån.

I samband med att du och vår fastighetsmäklare upprättar förmedlingsavtalet gör mäklaren en genomgång av egendomen då det bl a antecknas ett antal viktiga uppgifter om egendomen.

I allmänhet diskuterar mäklaren med dig frågor om fastighetens belåning och om du har handlingar som rör fastigheten och som kan ge ytterligare information. Det underlättar för oss om du redan innan mäklaren kommer har plockat fram lånehandlingar, ritningar, taxeringsbesked, ditt gamla köpekontrakt, kvitton på renoveringar och andra handlingar som du anser är intressanta för bedömningen av ditt hus.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska en beskrivning av egendomen upprättas av mäklaren som spekulanterna ska kunna ta del av. Beskrivningen ska innehålla vissa uppgifter som måste finnas med. Beskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på uppgifter som du kan ge om fastigheten.

Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, geografi, foto och/eller ritning m m.

Särskilt viktigt är att fastighetsmäklaren enligt mäklarlagen har skyldighet att uppmana dig att lämna information om eventuella fel och brister som du känner till om egendomen eller som du misstänker kan finnas. När det gäller fastigheter sker det oftast genom att fastighetsmäklaren ber dig fylla i en särskild frågelista.

Syftet med detta är naturligtvis att komma så rätt som möjligt i prisdiskussionerna och inte minst att efter köpet undvika tvistigheter om fastighetens skick.

När mäklaren upprättat beskrivningen översänder han den till dig för att du ska kunna rätta till eventuella felaktigheter.

Det är viktigt att du genast påpekar felaktigheter, eftersom beskrivningen kommer att ingå i det underlag som bestämmer en köpares köpbeslut. Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare av den enkla anledningen att säljaren i samband med avflyttningen

tar med sig föremål som köparen anser ingår i köpet.

Mäklaren hjälper dig gärna med att beräkna skatten på den kapitalvinst som kan uppstå vid försäljningen.

Mäklaren medverkar också i förhandlingarna mellan dig och köparen om pris och andra villkor.

Mäklaren upprättar alla erforderliga handlingar för överlåtelsen, t ex köpekontraktet. Mäklaren eller annan företrädare för Fastighetsbyrån upprättar också de handlingar som krävs för slutförande av överlåtelsen, t ex köpebrev och den likvidavräkning som visar hur de ekonomiska detaljerna ska regleras mellan dig och köparen.

Förmedlingsprovision.

En mäklares ersättning för arbetet utgår normalt som provision. Det typiska för provisionsersättningen är att mäklaren får full ersättning när han lyckas, men ingen ersättning alls när hans arbete inte lett till någon affär.

Provisionen bestäms till viss procent av köpeskillingen. Procenttalet är olika för olika slags egendom (villor, fritidshus, bostadsrätter). Om köpeskillingen är relativt låg utgår en minimiprovision.

Vad som gäller i ditt fall framgår av det förmedlingsavtal, som du undertecknar.

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.

Provisionsrätt.

Mäklarens rätt till provision uppkommer när samtliga följande tre förutsättningar är uppfyllda:

- Avtal om förmedlingsuppdrag har ingåtts
- Mäklaren har anvisat köparen
- Försäljning har kommit till stånd

Frågan om avtal om förmedlingsuppdrag har ingåtts är som regel okomplicerad.

Med anvisning av köpare menas, förutom en direkt anvisning, även indirekt anvisning. En indirekt anvisning kan vara ett fall där mäklarens skyltning av fastigheten,

Swedbank 

Fastighetsbyrån

eller annan marknadsföringsåtgärd som han vidtagit, fått en köpare att ta direkt kontakt med dig utan att gå via mäklaren.

Om flera mäklare haft uppdrag att förmedla din fastighet blir det normalt den mäklare som först har anvisat den slutlige köparen, som har rätten till provisionen. Det krävs dock ett visst mått av orsakssamband mellan den mäklarens anvisning och det sedermera ingångna köpet.

Normalt medverkar mäklaren naturligtvis med upprättandet av köpekontraktet och därvid är det tredje villkoret uppfyllt bland provisionsförutsättningarna.

Ibland väljer en säljare – efter det att en direkt eller indirekt anvisning av spekulant skett – att själv eller genom annan än mäklaren sköta prisdiskussionen och upprättande av köpehandlingar. Detta påverkar inte den mäklarens, som anvisat köparen, rätt till provision.

Har mäklaren anvisat den slutlige köparen och ett köpekontrakt på grund härav kommer till stånd mellan dig och köparen utan att mäklaren medverkat till detta, har han ändå rätt till provision.

Tiden för förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Normalt gäller ett förmedlingsuppdrag utan ensamrätt tills vidare. Det kan då sägas upp när som helst. För sådana anvisningar av spekulanter, som skett under den tid förmedlingsuppdraget varit gällande, gäller dock vad som sagts ovan.

Förmedlingsuppdrag med ensamrätt.

Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt innebär att mäklaren så länge ensamrätten består har rätt till provision även om överlåtelsen sker utan mäklarens medverkan. Kommer ett avtal om överlåtelse till stånd under ensamrättstiden har alltså mäklaren rätt till provision även om han inte anvisat köparen.

Tiden för förmedlingsuppdrag med ensamrätt.

För förmedlingsuppdrag med ensamrätt får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader. Därefter gäller uppdraget utan ensamrätt. Överenskommelse om förlängning av ensamrätten får ske tidigast en månad innan ensamrätten upphör att gälla.

Rättsregler om köpeavtal.

För att ett köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt ska bli giltigt krävs att vissa formkrav är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att ett köp blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Innan detta skett föreligger ingen som helst rättslig bundenhet.

Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller anbud att köpa gäller alltså inte – endast ett köpekontrakt som

undertecknats av samtliga parter skapar ett giltigt avtal. När ett giltigt, formriktigt köp kommit till stånd, är detta bindande för bägge parter. Det går alltså inte att ensidigt ”ångra” ett avtal.

För fastigheter och tomträtter gäller att bestämmelser som innehåller villkor för köpet och som därmed håller detta ”svävande” måste tas in i köpekontraktet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill sätta som villkor för köpet att han beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får överta vissa lån, att han får sin gamla bostad såld eller att han får låta en fackman besiktiga fastigheten etc.

För säljarens del kan villkoren handla om att han vill kunna köpa annan bostad att flytta till. Denna typ av villkor ska alltså vara inskrivna i köpekontraktet för att gälla. Ofta brukar en viss sista dag anges till vilken villkoret ska gälla. Orsaken till detta är att motparten inom rimlig tid ska veta om köpet är gällande eller inte. Frågan om svärvillkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare som kan välja mellan en köpare som kräver t ex låneförbehåll – mäklaren är skyldig att rekommendera en köpare att begära ett sådant förbehåll om köparen är beroende av att lån beviljas eller får övertas – och en annan köpare som inte har det kravet, väljer antagligen den senare köparen om avtalet i övrigt är lika.

Egendomens skick.

Lagen förutsätter att en köpare gör en noggrann och ingående undersökning av den fastighet han tänker köpa. Många gånger kan det vara lämpligt att köparen tar hjälp av en fackman. Detta är något som du som säljare bör ha full förståelse för. Som säljare bör man upplysa om fel eller brister på egendomen. Särskilt allvarligt är det att undanhålla eller dölja sådana fel som du känner till och som köparen inte utan vidare lätt kan upptäcka. Att upplysa om fel och brister syftar naturligtvis till att så långt som möjligt undvika att diskussioner uppstår i efterhand om egendomens egentliga skick.

Registrering och försäkring av fastighetsmäklare.

Enligt mäklarlagen gäller att det endast är en registrerad fastighetsmäklare som yrkesmässigt får förmedla försäljning av fastigheter m m. Registrering sker hos Fastighetsmäklarnämnden, som är en statlig myndighet.

Bland kraven för att få vara registrerad fastighetsmäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska, enligt fastighetsmäklarlagen, täcka eventuell skada, som en fastighetsmäklare kan förorsaka sina kunder genom försummelse i affärens handläggning.

De mäklare, som anges i vårt avtal om förmedlingsuppdrag är registrerade mäklare och har sådan försäkring tecknad.