

BRA ATT VETA OM

Uppdragsavtalet vid fastighetsförmedling där uppdragsgivaren är konsument

När en fastighetsmäklare åtar sig ett förmedlingsuppdrag skall ett skriftligt uppdragsavtal upprättas mellan mäklaren och uppdragsgivaren.

Se mer om fastighetsförmedling i faktabladet Bra att veta om *Fastighetsförmedling*.

Uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt mäklarens och uppdragsgivarens rättigheter och skyldigheter vid fastighetsförmedlingen.

Mäklaren och uppdragsgivaren skall ha var sitt exemplar av avtalet.

Innebörden av skriftlighetskravet

Kravet på skriftligt uppdragsavtal innebär att mäklaren inte får åberopa muntliga överenskommelser som ställer högre krav på uppdragsgivaren än vad som kan följa av olika lagregler.

Uppdragsgivaren får alltid åberopa muntliga avtal. Det kan dock vara svårt att bevisa muntliga löften och överenskommelser.

Muntliga uppdragsavtal

Trots att mäklaren måste se till att uppdragsavtalet är skriftligt kan ett muntligt avtal ändå bli gällande. Det gäller framförallt i fråga om mäklarens rätt till ersättning. Även om det endast finns ett muntligt avtal kan mäklaren ha rätt till provision om ett objekt köps av någon som mäklaren har anvisat.

Ensamrätt

Ett förmedlingsuppdrag kan ges med eller utan ensamrätt. En överenskommelse om ensamrätt måste vara skriftlig. Tiden för ensamrätt får bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan avtalet upphör.

Mäklarens ensamrätt innebär att mäklaren normalt har rätt till provision om objektet säljs under den tid ensamrätten varar. Detta gäller även om mäklaren inte på något sätt har medverkat till försäljningen. Den uppdragsgivare som under ensamrättstiden säljer på egen hand eller genom någon annan mäklare riskerar alltså att få betala provision till den eller de mäklare som har ensamrätt.

Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt innebär att mäklaren förväntas vara mer aktiv än om uppdraget inte är förenat med ensamrätt.

Underskrifter

Uppdragsavtalet och eventuella ändringar skall skrivas under av mäklaren och uppdragsgivaren. Om det finns fler ägare till objektet skall samtliga ägare skriva under avtalet själva eller genom ombud.

Mäklarens möjlighet att överlämna förmedlingsuppdraget

Mäklaren får inte utan skriftligt medgivande från uppdragsgivaren låta någon annan mäklare överta förmedlingsuppdraget.

Mäklarens möjlighet att använda sig av medhjälpare

Mäklaren kan låta en assistent utföra begränsade delar av uppdraget. Men det gäller bara om mäklarens särskilda sakkunskap inte krävs. En assistent får inte uppträda på ett sådant sätt att det kan uppfattas som att det är assistenten som utför och ansvarar för förmedlingsuppdraget.

Mäklaren kan även låta en annan mäklare medverka och sköta delar av uppdraget. Mäklaren måste dock ha fått uppdragsgivarens medgivande till detta.

Uppdragsavtalets giltighetstid

Om mäklaren och uppdragsgivaren inte bestämt under vilken tid uppdragsavtalet skall gälla, gäller avtalet tills det sägs upp.

Inget tvång att sälja

Den som gett en mäklare ett förmedlingsuppdrag är inte tvungen att fullfölja någon försäljning.

Uppsägningstid

Mäklaren och uppdragsgivaren kan komma överens om en viss uppsägningstid, dvs. att avtalet fortsätter att gälla en viss tid efter det att avtalet har sagts upp.

Formen för uppsägning

Om mäklaren vill säga upp ett uppdrag måste mäklaren göra det skriftligen. Från uppdragsgivarens sida kan uppsägningen vara muntlig.

Det kan dock vara svårt för uppdragsgivaren att bevisa en muntlig uppsägning.

Uppsägning av uppdragsavtal i förtid

Både uppdragsgivaren och mäklaren har rätt att säga upp ett uppdragsavtal. Om godtagbara skäl till uppsägningen saknas kan motparten ha rätt till skadestånd.

Om uppdragsgivaren förlorat förtroendet för mäklaren, t.ex. för att mäklaren på något sätt misskött uppdraget, kan det finnas godtagbara skäl för uppdragsgivaren att säga upp avtalet i förtid.

En mäklare måste ha tungt vägande skäl för att få säga upp ett uppdragsavtal i förtid. Ett sådant skäl kan vara att samarbetet med uppdragsgivaren inte fungerar därför att uppdragsgivaren medvetet lämnat felaktiga uppgifter till mäklaren.

Mäklarens rätt till ersättning

Mäklaren kan ha rätt till provision eller annan ersättning om objektet säljs. Detta gäller även om uppdragsavtalet har sagts upp av uppdragsgivaren eller av mäklaren själv. Mäklarens ersättning kan sättas ner om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren.

Se mer om mäklarens rätt till ersättning i faktabladet Bra att veta om *Ersättningen till fastighetsmäklaren*.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se