

LAGEN OM DISTANSAVTAL

LAGENS INNEBÖRD

Den 13 juni 2014 började lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler att gälla. Lagen bygger på ett EU-direktiv om gemensamt konsumentskydd inom EU och ersätter den tidigare gällande distans- och hemförsäljningslagen. Lagen innefattar bland annat särskilda regler som gäller då en näringsidkare säljer varor eller tjänster till en konsument och avtalet ingås på något annat ställe än i näringsidkarens fasta affärslokaler. Ett exempel på detta är då förmedlingsuppdrag inte ingås på fastighetsmäklarens kontor, utan i uppdragsgivarens bostad. Fastighetsmäklaren har i dessa fall att i förväg informera konsumenten om olika aspekter av det blivande avtalet t.ex. dess omfattning, ångerrätt, uppsägningsrätt mm. En del av informationen framgår tydligt i det blivande uppdragsavtalet och dess bilagor, men nedan lämnas ytterligare kompletterande skriftlig information.

FASTIGHETSMÄKLAREN

Fastighetsmäklarens namn och kontaktuppgifter framgår av det blivande uppdragsavtalet. Fastighetsmäklaren är alltid en fysik person, så den fastighetsmäklare som undertecknar uppdragsavtalet är personligen ansvarig för uppdragets utförande. Den ansvarige fastighetsmäklaren kan dock, med bibehållet ansvar, ta hjälp av annan inom mäklar företaget för utförande av delar av uppdraget. Uppdraget kan även i sin helhet - med uppdragsgivarens skriftliga medgivande - överlåtas på annan fastighetsmäklare.

UPPDRAGSGIVAREN

Med uppdragsgivare menas den eller de som genom överlåtelse eller upplåtelse har rätt att förfoga över förmedlingsobjektet.

UPPDRAGET

Fastighetsmäklarens uppdrag består i att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt i enlighet med fastighetsmäklarlagen och villkoren i uppdragsavtalet. Fastighetsmäklaren ska utföra uppdraget omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren har enligt lag skyldighet att tillvarata både säljares och köparens intressen. För de rent affärsmässiga delarna av uppdraget, såsom försäljningspris och dylikt, har fastighetsmäklaren dock rätt att först och främst tillvarata uppdragsgivarens intressen.

UPPDRAGSAVTALET

Uppdragsavtalet ska enligt fastighetsmäklarlagen upprättas skriftligen när uppdragsgivaren är konsument och skrivs under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa andra avtalsvillkor än de som tagits in i avtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. Även ändringar och tillägg till avtalet måste upprättas skriftligen. Bägge parter äger därutöver åberopa fastighetsmäklarlagens bestämmelser. För att fastighetsmäklaren på bästa sätt ska kunna tillvarata parternas intressen gäller dock inte skriftlighetskravet ändringar i försäljningspriset och andra köpevillkor för förmedlingsobjektet.

FASTIGHETSMÄKLARENS ERSÄTTNING

Fastighetsmäklaren erhåller normalt ersättning genom provision, d.v.s. med en avtalad procentsats av den slutliga köpeskillingen vid överlåtelsen av förmedlingsobjektet. Parterna har också möjlighet att, i kombination med eller i stället för provision, skriftligen avtala om fast arvode samt särskild ersättning för utlägg. Fastighetsmäklaren har rätt att överlåta ersättningsrätten till det mäklar företag under vilket namn denne arbetar. Vad som gäller i det enskilda fallet framgår av det blivande uppdragsavtalet.

UPPDRAGSGIVARENS ÅNGERRÄTT - NÄR OCH HUR?

Om uppdragsgivaren är konsument och ingår uppdragsavtalet med fastighetsmäklaren när båda är samtidigt närvarande på en plats utanför mäklarens affärslokal, får uppdragsgivaren rätt att inom viss tid frånträda avtalet (ångerrätt). Uppdragsgivaren utövar sin ångerrätt genom att till fastighetsmäklaren personligen, lämna eller sända ett meddelande om detta inom 14 dagar från den dag uppdragsavtalet påtecknats av båda parter (ångerfristen).

Meddelandet kan lämnas formlost men vill uppdragsgivaren använda standardformulär för utövande av ångerrätten finns detta att tillgå på Konsumentverkets hemsida, www.konsumentverket.se.

Ångerrätt gäller dock inte efter att förmedlingsuppdraget fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att förmedlingsarbetet påbörjas under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt efter att förmedlingsarbetet fullgjorts.

UPPDRAGSGIVARENS ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET VID UTÖVANDE AV ÅNGERRÄTT

I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja den, kan uppdragsgivaren bli skyldig att betala ersättning till fastighetsmäklaren för utförd del av förmedlingsuppdraget med ett belopp som motsvarar en proportionell andel av den ersättning som avtalats för förmedlingsuppdraget i dess helhet (priset för tjänsten).

Detta förutsätter dock dels att uppdragsgivaren innan förmedlingsuppdraget ingåtts, dels fått nu lämnad information om ångerrätten och om den ersättningsskyldighet som kan uppkomma vid utnyttjande av ångerrätten, dels att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen.

När uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen ska detta noteras i det blivande uppdragsavtalet.

UPPDRAGSGIVARENS REKLAMATIONSRÄTT

Om uppdragsgivaren vill reklamera förmedlingstjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att uppdragsgivaren insett eller bort ha inse de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig uppdragsgivaren ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Konsumenttjänstlagens regel om att reklamation måste ske inom tre år, gäller inte för reklamation av fastighetsmäklartjänsten.

Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska framställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i förmedlingsuppdraget.

PRÖVNING AV TVIST MOT FASTIGHETSMÄKLAREN UTANFÖR DOMSTOL

Då uppdragsgivaren är konsument kan denne vända sig till Allmänna Reklamationsnämnden (ARN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till fastighetsmäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

INFORMATION OM UPPFÖRANDEKODER

Fastighetsmäklaren, som är medlem i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet FMF, har åtagit sig att följa respektive branschorganisations etiska regler.