



---

## Köpa och sälja via fastighetsmäklare

Information om förmedlingstjänsten till dig som är spekulant, köpare eller säljare



Fastighetsmäklarnämnden  
- en statlig tillsynsmyndighet -



---

Denna information är en del i Fastighetsmäklarnämndens arbete att nå visionen

*"Trygga spekulanter och nöjda parter"*





## När du köper via mäklare

### Förberedelser

Inför köp av en fastighet eller bostadsrätt bör du göra en bedömning och bestämma dig för hur mycket du vill eller har möjlighet att betala. Förbered dig också genom att följa pågående budgivningar och försök att få en prisbild på jämförbara objekt.

### Objektsbeskrivningen

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning. Den ska innehålla vissa uppgifter om objektet.

**Fastigheter;** beteckning, taxeringsvärde, areal, driftskostnader och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar samt uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

**Bostadsrätter;** föreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark samt lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen och föreningens registrerade stadgar.

Många uppgifter i objektsbeskrivningen kommer från säljaren. Mäklaren har rätt att lita på att säljarens uppgifter är korrekta om det inte finns omständigheter som ger anledning att ifrågasätta dem.

Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaden (en s.k. boendekostnadskalkyl).

### Budgivning

Utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande - inte ens om de lämnats skriftligt.

Mäklaren ska

- ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas,
- upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren, ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren.

Muntliga avtal om köp av fastighet eller bostadsrätt är inte rättsligt bindande. Även om du kommit överens med mäklaren och säljaren om dag och tid för kontraktskrivning kan budgivningen fortsätta. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet.



Som spekulant kan du inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Du har inte någon rätt att få uppgifter från



mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. Efter avslutad försäljning har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet sålts till någon annan.

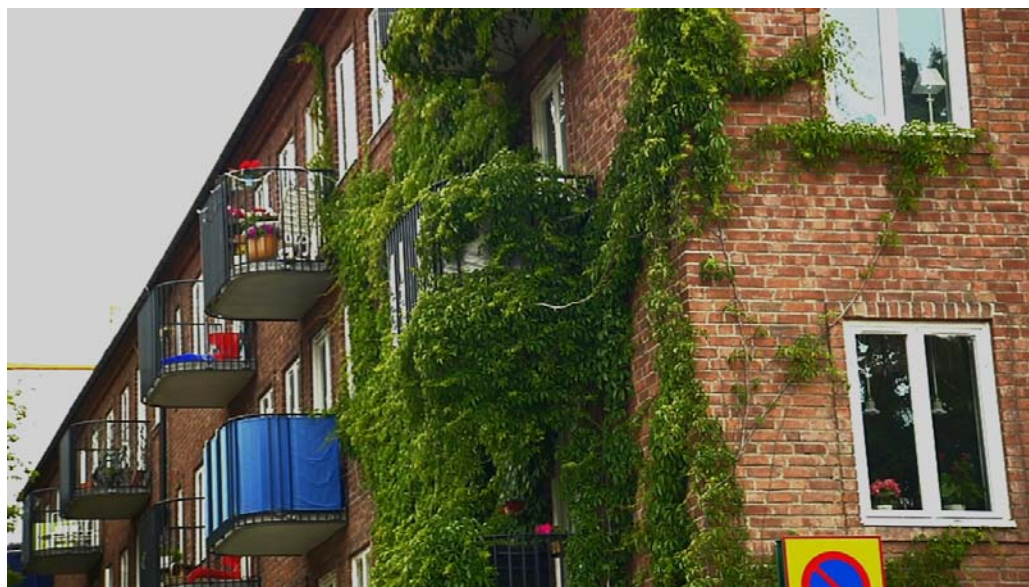
### **Undersökningsplikten**

Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka objektet. Det gäller både fastigheter och bostadsrätter. Mäklaren ska också verka för att köparen gör eller låter göra en sådan undersökning. Det går inte att i efterhand ställa krav på säljaren för fel som du skulle ha kunnat upptäcka.

En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning. Den omfattar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Det är viktigt att mäklaren förklarar att undersökningsplikten omfattar mer än en byggnadsteknisk undersökning.

### **Bostadsrätt**

Vid köp av en bostadsrätt får du nyttjanderätten till en lägenhet. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. Du bör kontrollera lägenheten noga. Det gäller särskilt kök och badrum. Be att få se förråd som hör till lägenheten och föreningens gemensamma utrymmen t.ex. tvättstugan



Det är viktigt att du sätter dig in i bostadsrättsföreningens ekonomi. Ta del av föreningens årsredovisning eller - om föreningen är ny - den ekonomiska planen och stadgarna. Kontakta gärna någon i styrelsen för information om den aktuella situationen i föreningen.

När du köper en bostadsrätt måste du bli medlem i bostadsrättsföreningen för att köpet ska bli giltigt. Om du inte blir godkänd kan du hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Det måste du göra inom en månad från det du fick del av beslutet.



## När du säljer via mäklare

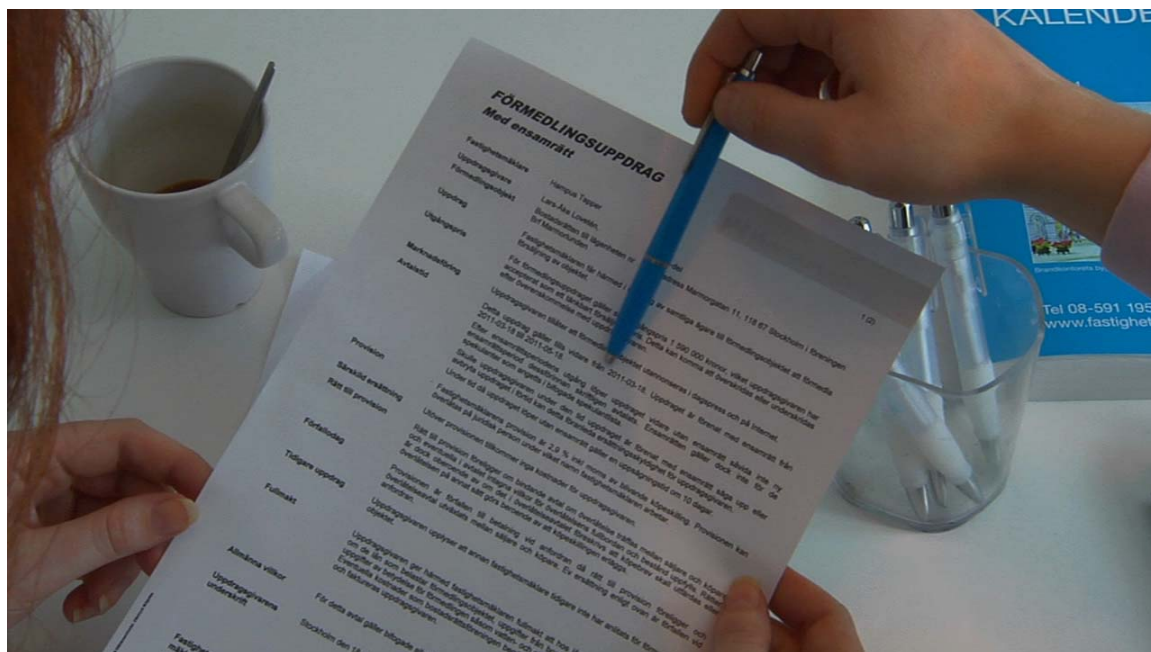
### Att välja mäklare

Mäklarens förmedlingsuppdrag är personligt. Mäklarföretaget har inte något ansvar för förmedlingen. Det kan vara bra att kontakta flera mäklare för att kunna jämföra deras erbjudanden och få en känsla för vem som passar just dig. Var tydlig med dina krav och önskemål. Fråga mäklaren om provisionen, annonsering, fotografering, visningar, budgivning och annat som är viktigt för dig.

För att få förmedla fastigheter och bostadsrätter måste mäklaren vara registrerad hos FMN. Du kan kontrollera att mäklaren är registrerad genom att gå in på FMNs webbplats (*Sök mäklare*) eller ta kontakt med nämnden på telefon.

### Uppdragsavtalet

Läs igenom uppdragsavtalet noga. Var särskilt uppmärksam på provision, ensamrättstiden (den får inte vara längre än tre månader) och villkoren för uppsägning av avtalet. Om du har särskilda önskemål eller krav bör mäklaren dokumentera sådana överenskommelser i avtalet.



Prissättningen av mäklares förmedlingstjänster är fri. Det finns inga fastställda taxor. En vanlig form är provision, det vill säga procent på köpeskillingen. En annan form är fast pris oberoende av köpeskillingens storlek. Mäklaren kan även förbehålla sig rätten att begära särskild ersättning för vissa utlägg eller vissa moment. Överenskommelser om provision och annan ersättning ska anges inklusive moms i det skriftliga uppdragsavtalet.



## Mäklarens rätt till provision

Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt innebär att mäklaren normalt har rätt till provision om objektet säljs under den tid ensamrätten varar. Det gäller även om mäklaren inte på något sätt har medverkat till försäljningen.

Om det inte blir någon försäljning har mäklaren inte någon rätt till provision. Mäklaren kan dock ha rätt till särskild ersättning om uppdragsgivaren och mäklaren avtalat skriftligt om detta.

Mäklaren kan ha rätt till provision eller annan ersättning även efter det att ensamrättstiden gått ut om objektet säljs till någon som kommit i kontakt med säljaren genom mäklarens förmedling (anvisningskravet) och det finns ett samband mellan förmedlingen och försäljningen (kravet på orsakssamband). Detta gäller även om uppdragsavtalet sagts upp av uppdragsgivaren eller av mäklaren själv. Mäklarens ersättning kan sättas ner om mäklaren inte uppfyllt sina skyldigheter i samband med förmedlingsuppdraget.

## Spekulanter och bud

Om det blir budgivning ska mäklaren omgående vidarebefordra uppgifter om spekulanter och bud till dig. Det är du som bestämmer vem som får köpa, när och till vilket pris. Du behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Du är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

## Energideklaration

Om du säljer ett hus är det du som ansvarar för att det finns en energideklaration för byggnaden. Deklarationen får inte vara äldre än tio år. Om det inte finns någon energideklaration vid försäljningstillfället får köparen upprätta en energideklaration på din bekostnad. Detta ska ske senast sex månader efter köparens tillträde.

När det gäller bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration.





## Kort om förmedlingstjänsten

### Mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intresse. Inom ramen för god fastighetsmäklarsed ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Oavsett vem som har anlitat mäklaren ska mäklaren fungera som opartisk mellanman.

### Mäklarens rådgivningsskyldighet

Mäklaren ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Upplysningsplikten omfattar allt som kan antas vara av betydelse vid överlåtelsen. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare. Dessutom ska mäklaren skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har att undersöka objektet och verka för att köparen gör eller låter göra en sådan undersökning.

### Mäklaren och objektets skick

Mäklaren utför ingen besiktning och har inte någon skyldighet att undersöka objektet närmare. I samband med intaget ska mäklaren eller någon som mäklaren anlitat besöka objektet och göra en yttlig undersökning av objektet. Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel. Om mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen ska mäklaren upplysa köparen om detta.

Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

### Mäklaren och boarean



Mäklaren gör ingen mätning av objektet. Det är inte alltid som uppgiften hos Lantmäteriet eller bostadsrättsföreningen motsvarar den faktiska arean enligt gällande standard. Det kan till exempel bero på att bostaden ändrats eller att man använt en annan mätmetod.

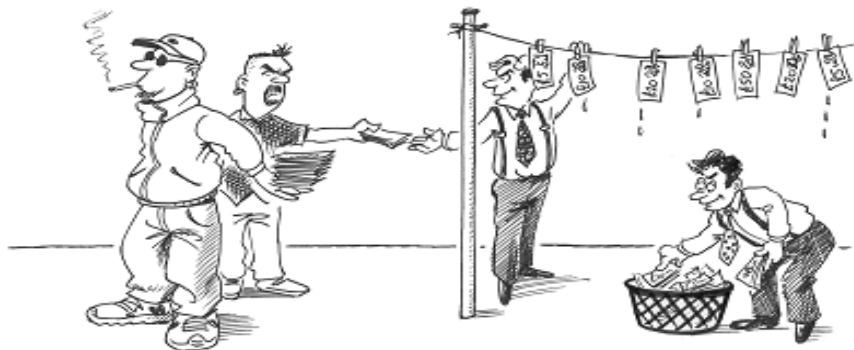
Om arean är särskilt betydelsefull för köparen bör köparen mäta eller låta mäta objektet före köpet. Om areauppgiften framstår som osäker kan mäklaren föreslå att säljaren låter utföra en sådan mätning inför marknadsföringen. På så sätt kan onödiga tvister undvikas.

Om mäklaren får olika uppgifter om area ska objektsbeskrivningen innehålla samtliga uppgifter med information om varifrån respektive uppgift kommer.



## Penningtvätt

För att förhindra penningtvätt har det införts regler i ett stort antal länder världen över. Mäklare och många andra aktörer omfattas av lagen om penningtvätt. Höga krav ställs på att mäklaren har god kunskap om sina kunder. För att uppnå denna *kundkännedom* måste mäklaren ställa frågor om bland annat syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. Mäklaren ska kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet. Köparens identitet kontrolleras innan köpekontraktet undertecknas. Mäklaren är dessutom skyldig att bevara kopior av identitetshandlingarna.



## Kontraktskrivning

Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Mäklaren har ett ansvar för att besiktningsklausuler och andra återgångsvillkor utformas så att det inte uppstår tvister om tolkningen av dem. Mäklaren ska också verka för att överenskommelser mellan parterna dokumenteras.

## Handpennig och deposition

Mäklaren bör normalt verka för att köparen erlägger en handpenning. Om mäklaren tagit emot handpenningen ska den snarast överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i ett depositionsavtal.

Om kontraktet innehåller återgångsvillkor eller om köpet på annat sätt inte är definitivt ska mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse om deposition. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska mäklaren alltid verka för att handpenningen deponeras till dess att köparen antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Ett depositionsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av säljaren, köparen och mäklaren. I avtalet ska det tydligt anges när de deponerade medlen ska utbetalas.

## Tillträde

När det är dags för tillträde träffar parterna mäklaren. Mäklaren ska kontrollera att förutsättningarna för tillträdet är uppfyllda innan resterande del av köpeskillingen betalas.



---

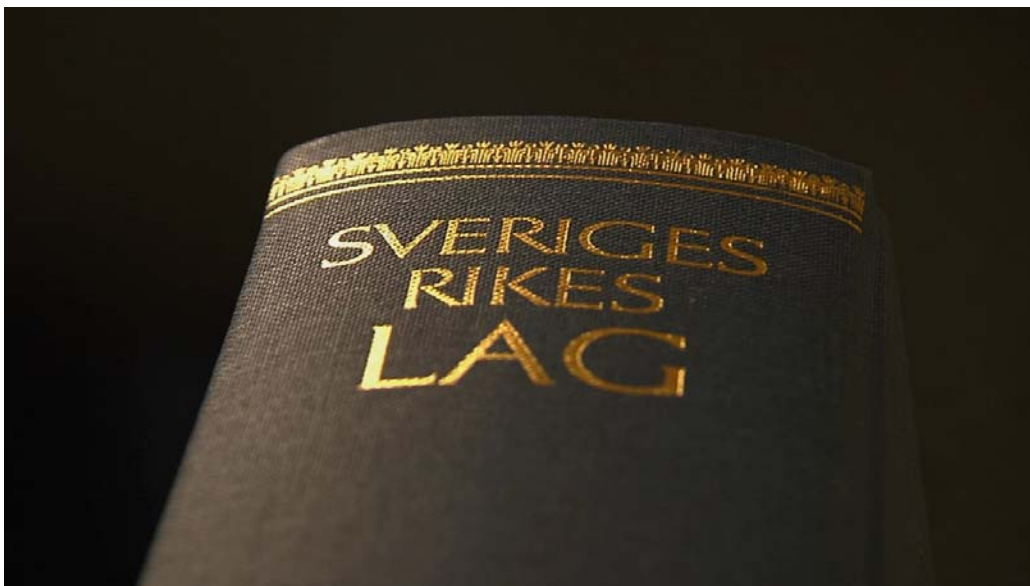
## Journal och budgivningsförteckning

Mäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (en journal) och upprätta en förteckning över spekulanter och bud. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

## Klagomål mot mäklaren

Mäklare och mäklarföretag bör ha en väl fungerande klagomålshantering. Det bör finnas rutiner så att eventuella klagomål besvaras sakligt och korrekt utan dröjsmål. Mäklaren bör lämna information om sin inställning till klagomålet, om ärendet kan föras vidare inom mäklarföretaget och om möjligheten att få ärendet prövat på annat sätt.

Om du har krav på ersättning mot mäklaren ska du i första hand vända dig direkt till mäklaren. Tvister om skadeståndskrav mot mäklare och tvister om mäklares rätt till provision eller annan ersättning prövas av allmän domstol och under vissa förutsättningar av Allmänna reklamationsnämnden (ARN). FMN prövar inte tvister mellan mäklaren och konsumenter.





---

## Vad kan FMN göra för dig?

### Registrering

FMN registrerar mäklare.

Kontrollera att mäklaren är registrerad genom att gå in på FMNs webbplats (*Sök mäklare*) eller ta kontakt med nämnden på telefon. Genom nämnden kan du också få information om eventuella beslut om varning eller erinran och andra uppgifter om mäklaren.

### Tillsyn

FMN har tillsyn över mäklare.

Om du anser att en mäklare har agerat felaktigt i samband med ett förmedlingsuppdrag eller att mäklaren på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen kan du göra en anmälan till FMN. Gör din anmälan inom ett år från händelsen och ange ditt namn, mäklarens namn och vad saken gäller. En mäklares ansvar är personligt. Kritiken bör därför avse mäklaren och inte mäklarföretaget. Bifoga kopior av handlingar som kan vara av betydelse för nämndens bedömning t.ex. uppdragsavtal, objektsbeskrivning och köpehandlingar.

Det är FMN som avgör om en mäklare ska granskas. Anmälaren kan inte kräva att FMN gör en utredning. Om anmälan inte leder till någon direkt åtgärd kan uppgifterna ändå ha betydelse i den framtida tillsynen av mäklaren.

Mäklaren kan överklaga FMNs beslut om varning, erinran eller avregistrering till Förvaltningsrätten i Stockholm. En kopia av beslutet skickas till anmälaren för kännedom. Anmälaren har inte rätt att överklaga nämndens beslut eftersom anmälaren inte är part i tillsynsärendet.

### Information

FMN informerar om mäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Via FMNs webbplats kan du se två informationsfilmer som handlar om att köpa och sälja via mäklare. Filmerna ger svar på ett antal frågor och visar vad du ska tänka på som konsument.

Läs våra faktablad för konsumenter och lär dig mer om förmedlingstjänsten och om mäklarens och ditt eget ansvar. I de grundläggande faktabladen med "tio budord" tar vi upp några av de viktigaste sakerna för dig som är spekulant, köpare eller säljare. I övriga faktablad finns utförlig information bland annat om att välja och anlita mäklare, fastighetsförmedling, uppdragsavtalet, budgivning och köparens undersökningsplikt.



På webbplatsen hittar du bland annat

- Faktablad i serien *Bra att veta om* och *Bra för fastighetsmäklare att veta om*
- Allmänna råd generella rekommendationer om hur en författning kan eller bör tillämpas i olika hänseenden.
- Årsböcker ärenden som beslutats i FMNs Disciplinnämnd
- Uttalanden utdrag ur aktuella beslut från FMNs Disciplinnämnd
- FMNs årsredovisningar
- Lagar och förordningar

Du kan antingen hämta dokumenten direkt från webbplatsen eller beställa dem på adressen [registrator@fastighetsmaklarnamnden.se](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se) eller via telefon 08-555 524 60 måndag till och med fredag 9.00-11.00 samt måndag och onsdag 15.00-16.00.

### ***Här kan du läsa mer***

#### **Myndigheter**

Allmänna reklamationsnämnden - [www.arn.se](http://www.arn.se)

Boverket - [www.boverket.se](http://www.boverket.se) samt [www.omboende.se](http://www.omboende.se)

Energimyndigheten- [www.energimyndigheten.se/hushall](http://www.energimyndigheten.se/hushall)

Konsumentverket - [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se)

Konsumentvägledare - [www.konsumentverket.se/sv/personlig-radgivning](http://www.konsumentverket.se/sv/personlig-radgivning)

Lantmäteriet - [www.lantmateriet.se/inskrivning](http://www.lantmateriet.se/inskrivning)

Skatteverket - [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

#### **Andra**

Advokatsamfundet - [www.advokatsamfundet.se](http://www.advokatsamfundet.se)

Bostadsrätterna i Sverige - [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se)

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd - [www.fmf.se/frn.php](http://www.fmf.se/frn.php)

Fastighetsmäklarförbundet - [www.fmf.se](http://www.fmf.se)

HSB - Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening - [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

Konsumenternas vägledning om bank och försäkring -  
[www.bankforsakring.konsumenternas.se](http://www.bankforsakring.konsumenternas.se)

Konsumenternas försäkringsbyrå - [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se)

Mäklarsamfundet - [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

Svenska Byggingenjörers riksförbund - [www.bygging.se](http://www.bygging.se)

Sveriges Konsumenter - [www.sverigeskonsumenter.se](http://www.sverigeskonsumenter.se)

Villaägarnas Riksförbund - [www.villaagarna.se](http://www.villaagarna.se)



## Tänk först och handla sen



Fastighetsmäklarnämnden  
- en statlig tillsynsmyndighet -

Fastighetsmäklarnämnden, Box 171 74, 104 62 Stockholm  
Besöksadress Sankt Paulsgatan 6

[registrator@fastighetsmaklarnamnden.se](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se)

Tfn 08-555 524 60

Fax 08-555 524 61

Telefontid - måndag till och med fredag 9.00-11.00  
samt måndag och onsdag 15.00-16.00.

[www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)