

BRA ATT VETA OM

Fastighetsförmedling när säljare och köpare är konsument

Fastighetsmäklare

En fastighetsmäklare är en person som yrkesmässigt förmedlar objekt av följande slag: fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Krav på registrering

Den som arbetar som fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Det gäller dock inte för advokater och inte heller för sådana mäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Vad innebär fastighetsförmedling?

Fastighetsförmedling innebär att en mäklare har fått i uppdrag att finna och sammanföra parter som vill sälja eller köpa respektive hyra ut eller hyra ett objekt. Om en mäklare anlitas bara för enstaka moment i en överlåtelse (t.ex. att utforma köpehandlingarna) är det inte fråga om förmedling.

Mäklaren är en opartisk mellanman

Det är vanligtvis säljaren som anlitar en fastighetsmäklare för att få hjälp med att hitta en köpare och med försäljningen. Men det är naturligtvis inget som hindrar att en köpare anlitar en mäklare.

Oavsett vilken av parterna det är som anlitat mäklaren skall mäklaren fungera som en opartisk mellanman. Mäklaren skall under förmedlingsarbetet tillvarata både säljarens och köparens intresse. När det gäller rent affärsmässiga överväganden, prisfrågor och liknande är det emellertid naturligt att mäklaren tar större hänsyn till sin uppdragsgivare.

Uppdragsavtalet

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

Förmedlingsuppdragets olika moment

I förmedlingsuppdraget ingår att mäklaren utför olika moment före eller i samband med en överlåtelse. I mäklarens uppdrag ingår alltid

- att kontrollera vem som äger objektet liksom vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det,
- att upprätta en objektsbeskrivning och
- att göra en beräkning av boendekostnaderna för köparen, en s.k. boendekostnadskalkyl.

Normalt ingår även följande moment

- att besöka och värdera objektet, s.k. intag,
- att marknadsföra objektet,
- att genomföra visningar,
- att ta emot bud och föra diskussioner med spekulanter,
- att upprätta köpehandlingar och medverka vid kontraktskrivning samt
- att hjälpa köparen att söka lagfart eller medlemskap i bostadsrättsförening om köparen så önskar.

Objektsbeskrivningen

Mäklaren skall före överlåtelsen ge köparen en skriftlig beskrivning av objektet. Den skall innehålla uppgifter om vem som äger objektet, samt om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Den skall också innehålla uppgifter om fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal samt om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Boendekostnadskalkylen

Mäklaren skall innan köpekontraktet skrivs under ge köparen en skriftlig beräkning av dennes blivande boendekostnader.

Uppgifter om fastighetens skick

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Det är säljaren som lämnar uppgifter om fastighetens storlek och skick. Mäklaren är dock skyldig att upplysa om sådana fel som han känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus eller sin allmänna sakkunskap. Fel som är uppenbara för den som beser fastigheten behöver mäklaren inte upplysa om.

Enbart fysiska personer kan åta sig ett förmedlingsuppdrag

Det är alltid en enskild mäklare som personligen ansvarar för att förmedlingsuppdraget utförs i enlighet med lag och god fastighetsmäklarsed. Även om uppdragsgivaren vänder sig till ett mäklarföretag är det en bestämd, namngiven mäklare och inte företaget som skall åta sig uppdraget.

Se mer om uppdragsavtalet i faktabladet Bra att veta om *Uppdragsavtalet*.

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.

Beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan endast ge säljare och köpare råd utifrån den sakkunskap mäklaren har.

Ombud

Mäklaren får inte vara ombud för säljare eller köpare annat än i begränsad omfattning, t.ex. för att kvittera handpenningen.

Mäklaren får inte köpa ett förmedlingsobjekt

Mäklaren får inte själv köpa ett objekt eller förmedla det till en närstående under den tid som mäklaren har i uppdrag att förmedla objektet.

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 ersättningen 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

FMN, SEPTEMBER 2010