

## BRA ATT VETA OM

---

# Ersättningen till fastighetsmäklaren när uppdragsgivaren är konsument

### **Avtalsfrihet**

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som skall gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Uppdragsgivaren och mäklaren skall komma överens om ersättningen i samband med att mäklaren får förmedlingsuppdraget.

### **Mäklarens information om ersättningen**

Innan uppdragsgivaren och mäklaren ingår ett uppdragsavtal skall mäklaren förklara vad villkoren om ersättningen innebär och informera närmare om

- under vilka förutsättningar mäklaren har rätt till ersättning,
- hur ersättningen skall beräknas och
- när ersättningen skall betalas.

Mäklaren bör informera om det ungefärliga belopp som mäklaren bedömer att uppdraget kan komma att kosta uppdragsgivaren.

### **Överenskommelser om ersättningen**

Överenskommelser om mäklarens ersättning skall vara skriftliga och tas in i uppdragsavtalet.

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

### **Vad händer om det saknas en överenskommelse om ersättningen?**

Saknas det en överenskommelse om ersättningen har mäklaren inte rätt att få någon annan ersättning än skälig provision.

## **Vad händer om det bara finns en muntlig överenskommelse om ersättningen?**

Om det bara finns en muntlig överenskommelse om ersättningen gäller denna om överenskommelsen medför lägre ersättning än skälig provision.

Om parterna - efter den skriftliga överenskommelsen - muntligen kommer överens om något annat, är mäklaren bunden till den muntliga överenskommelsen om överenskommelsen innebär att ersättningen blir lägre än enligt det skriftliga avtalet. Det kan dock vara svårt för uppdragsgivaren att bevisa en sådan muntlig överenskommelse.

### **Exempel på olika slag av ersättningsformer**

#### *Provision på köpeskillingen*

- med samma procentsats på hela köpeskillingen, *eller*
- med olika procentsatser inom olika intervall av köpeskillingen; ofta en viss procentsats upp till utgångspriset och ett eller flera intervall med allt högre procentsats ju mer köpeskillingen överstiger utgångspriset, *eller*
- med en procentsats på köpeskillingen kombinerat med en s.k. minimiprovision, dvs. att mäklaren har rätt till en viss minsta ersättning.

#### *Fast pris oberoende av köpeskillingens storlek*

- som skall betalas om objektet säljs.

#### *Särskild ersättning för vissa utlägg, t.ex. gravationsbevis och annonskostnader*

- som skall betalas bara om objektet inte säljs, *eller*
- som skall betalas utöver t.ex. provision om objektet säljs.

#### *Särskild ersättning för vissa moment, t.ex. värdering*

- som skall betalas bara om objektet inte säljs, *eller*
- som skall betalas utöver t.ex. provision om objektet säljs.

### **Moms**

Moms ingår alltid i den överenskomna ersättningen när uppdragsgivaren är konsument.

### **Tidpunkten för betalning**

Uppdragsgivaren och mäklaren får själva komma överens om när ersättningen skall betalas till mäklaren.

Om uppdragsgivaren och mäklaren inte avtalat någon tidpunkt för betalning gäller följande. Mäklaren måste först begära att få betalt. Innan dess behöver ingen betalning ske. Om ersättningen skall utgå i form av provision på köpeskillingen gäller dessutom att ersättningen inte skall betalas förrän alla eventuella villkor för köpet har uppfyllts, t.ex. att köparen av en bostadsrätt har blivit medlem i föreningen.

### **Ränta vid försenad betalning**

Mäklaren har rätt till ränta om han inte får sin ersättning i rätt tid. Räntan är referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) plus åtta procent.

Om uppdragsgivaren och mäklaren avtalat om tidpunkten för betalningen har mäklaren rätt till dröjsmålsränta från den dagen.

Om det inte finns något avtal om tidpunkten för betalningen har mäklaren rätt till dröjsmålsränta först efter en månad från det att mäklaren krävt att få betalt.

### **Om försäljning inte kommer till stånd**

Om någon försäljning inte kommer till stånd har mäklaren rätt till ersättning bara om uppdragsgivaren och mäklaren skriftligt avtalat om en sådan ersättning.

### **Uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet i förtid**

Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet i förtid och utan att det finns godtagbara skäl för uppsägningen kan mäklaren ha rätt till skadestånd. Det innebär att mäklaren kan kräva ersättning för faktiska kostnader som mäklaren har haft, t.ex. för annonsering.

I undantagsfall kan mäklaren även ha rätt till ersättning för nedlagt arbete. Detta kan bli aktuellt om uppdragsgivaren förfarit svikligt. Ett exempel kan vara att uppdragsgivaren, genom att ge sken av att vilja sälja sin fastighet, "lurat" mäklaren att t.ex. värdera och utföra annat förmedlingsarbete trots att uppdragsgivarens avsikt aldrig varit att sälja.

### **Mäklarens rätt till ersättning**

Mäklaren kan ha rätt till provision eller annan ersättning om objektet säljs till någon som kommit i kontakt med säljaren genom mäklarens förmedling och det finns ett samband mellan förmedlingen och försäljningen. Detta gäller även om uppdragsavtalet har sagts upp av uppdragsgivaren eller av mäklaren själv.

Om en försäljning sker under den tid en mäklare har ensamrätt har mäklaren normalt rätt till provision 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.

Mäklarens ersättning kan sättas ner om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren.

---

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](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se), WEBBPLATS [www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)