

## BRA ATT VETA OM

---

### Hyresförmedling

Med hyresförmedling avses yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Det kan gälla olika former av boende som t.ex. hyra av lägenhet, villa eller fritidshus eller hyra av ett rum i en lägenhet eller villa. Det kan vara fråga om ett permanent eller tillfälligt boende och för längre eller kortare tid. Det kan också gälla förmedling av kontrakt på lokal t.ex. kontor, affär eller garage.

Förmedlingen kan ske på uppdrag från den som söker en bostad eller någon annan lokal. Förmedlingen kan också ske på uppdrag från den som har en bostad eller lokal att hyra ut. Förmedlingen kan avse första- eller andrahandskontrakt.

För förmedling av bostad som avser boende för annat än fritidsändamål finns särskilda regler till skydd för den hyressökande t.ex. om registreringsplikt för förmedlaren och om ersättning för förmedlingen.

#### **Krav på registrering**

Fr.o.m. den 1 oktober 2003 måste den som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter (t.ex. första- eller andrahandskontrakt på hyreslägenhet och hyresrätt till rum) vara registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden. Kravet på registrering gäller inte för advokater eller för den som ägnar sig enbart åt

- kommunal förmedling av hyresrätter
- kostnadsfri förmedling till den som är inskriven vid universitet eller högskola
- förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, hyresrätter till lokaler eller hyresrätter till rum, där hyrestiden är högst två veckor.

#### **Straff**

Den som förmedlar hyresrätter i strid med kravet på registrering döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Om Fastighetsmäklarnämnden har anledning att anta att någon förmedlar hyresrätter i strid med kravet på registrering skall nämnden anmäla det till allmän åklagare.

## **Registrering**

Det finns två former av registrering för fastighetsmäklare; *fullständig registrering* och *registrering för hyresförmedlare*.

Den som har fullständig registrering får förmedla alla slags objekt (fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter och hyresrätter).

Den som har registrering för hyresförmedlare får förmedla enbart hyresrätter.

## **Försäkring**

Mäklaren måste ha en försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter vid en förmedling.

- Fullständig registrering: Försäkringen skall täcka en skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kr för varje skadefall.
- Registrering för hyresförmedlare: Försäkringen skall täcka en skadeståndsskyldighet intill 150 000 kr för varje skadefall.

## **Mäklarens information om bostaden**

Mäklaren skall ge den som söker bostad de upplysningar om bostaden och hyresförhållandet som denne kan behöva.

Mäklaren har ingen skyldighet att undersöka bostaden utan får sina uppgifter från uthyraren. Mäklaren får dock inte vidarebefordra uppgifter som han vet eller har anledning tro är felaktiga eller missvisande.

## **Ersättning till mäklaren från den hyressökande**

*Boende för annat än fritidsändamål*

Mäklaren får inte ta ut högre ersättning från den hyressökande än

- 3 000 kr (inkl. moms) för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus
- 1 000 kr (inkl. moms) för ett möblerat eller omöblerat rum.

Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

*Boende för fritidsändamål*

Ersättningen är inte reglerad. Den hyressökande och mäklaren får fritt bestämma vad som skall gälla i fråga om ersättningen.

## **Ersättning till mäklaren från den som hyr ut en bostad**

Ersättningen är inte reglerad. Uthyraren och mäklaren får fritt bestämma vad som skall gälla i fråga om ersättningen.

## **Deposition av ev. ersättning**

### *Boende för annat än fritidsändamål*

Mäklaren kan kräva att den hyressökande deponerar ett belopp som säkerhet för ev. ersättning. Det deponerade beloppet får inte vara högre än den ersättning mäklaren har rätt till om det träffas ett hyresavtal. Depositionen skall betalas tillbaka om förmedlingen inte leder till att hyresavtal träffas.

Villkoren för depositionen skall regleras i ett skriftligt avtal. Där skall det framgå vad som gäller om rätten att återfå det deponerade beloppet.

### *Boende för fritidsändamål*

Det finns ingen reglering av vad som skall gälla i fråga om ersättningen. Mäklaren och den som söker bostad för ett fritidsboende får fritt bestämma om ev. deposition.

## **Mäklarens förvaltning av pengar**

Pengar som mäklaren får hand om, t.ex. deposition för ev. ersättning eller förskottsinbetalning av hyra, skall hållas avskilda från mäklarens egna tillgångar.

Pengarna skall sättas in på räntebärande konto.

## **Ombud**

Mäklaren får inte vara ombud för uthyraren eller den hyressökande annat än i begränsad omfattning, t.ex. för att kvittera avtalad hyresinbetalning.

---

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)