



Köpa och sälja genom fastighetsmäklare



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



Fastighetsmäklarinspektionen



Denna information är en del i Fastighetsmäklarinspektionens arbete för att nå visionen

*”En effektiv tillsyn
för trygg fastighetsförmedling
med nöjda parter”*





När du köper genom en mäklare

Förberedelser

Inför ett köp av en fastighet eller bostadsrätt bör du göra en bedömning av hur mycket du har möjlighet att betala och bestämma dig för hur mycket du vill betala. Förbered dig genom att följa pågående budgivning för att försöka få en uppfattning om prisläget för liknande objekt.

Objektsbeskrivningen

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning.

En objektsbeskrivning för en **fastighet** ska innehålla uppgifter om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader. Dessutom ska det framgå vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Det ska även finnas uppgifter om gemensamhetsanläggningar, byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

En objektsbeskrivning för en **bostadsrätt** ska innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Det ska också finnas uppgifter om 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 i en så kallad boendekostnadskalkyl.

Budgivning

Utgångspunkten för budgivningen är att ett bud inte är bindande. Mäklaren ska

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

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 har diskuterats med andra spekulanter. Efter en avslutad försäljning har en spekulant bara rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

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





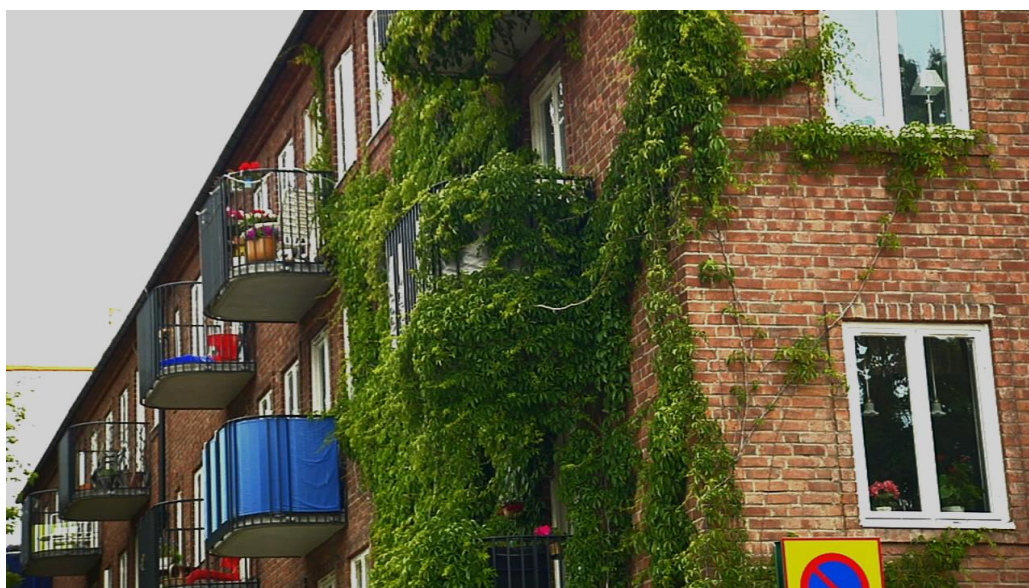
Undersökningsplikten

Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen 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. Köparen kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel som köparen 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 om 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 den ekonomiska planen om föreningen är ny – 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 av föreningen som medlem kan du hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Det måste du göra inom en månad från det att du fick del av beslutet.



När du säljer genom en mäklare

Att välja mäklare

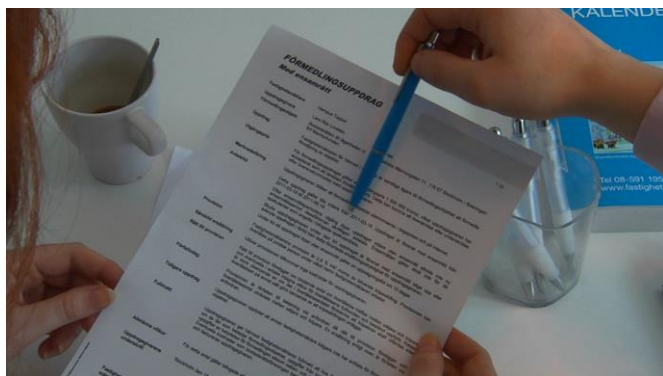
Mäklarens förmedlingsuppdrag är personligt. Mäklarföretaget har inte något ansvar för förmedlingen. Det kan vara bra att kontakta flera mäklare för att kunna jämföra deras erbjudanden och välja en mäklare som passar dig. Var tydlig med dina krav och önskemål. Fråga mäklaren om fastighetsmäklartjänsten, annonseringen, fotograferingen, visningarna, budgivning och annat som är viktigt för dig.

För att få förmedla fastigheter och bostadsrätter måste mäklaren vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Du kan kontrollera att mäklaren är registrerad genom att gå in på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats www.fmi.se (**Sök mäklare**) eller ta kontakt med inspektionen på telefon eller genom e-post (se kontaktuppgifterna på sista sidan).

Uppdragsavtalet

Läs igenom uppdragsavtalet noga. Var särskilt uppmärksam på provisionen eller annan ersättning, ensamrättstiden - som inte får vara längre än tre månader åt gången - och villkoren för en uppsägning av avtalet. Om du har särskilda önskemål eller krav bör mäklaren dokumentera sådana överenskommelser i avtalet.

Om ett avtal har ingåtts på distans eller på någon annan plats än i näringsidkarens egen affärslokal finns det en ångerrätt för konsumenter. Ett exempel på detta kan vara att du som privatperson vill sälja en bostad genom en mäklare och att uppdragsavtalet mellan dig och mäklaren förhandlas fram och undertecknas i din bostad. Lagstiftningens utgångspunkt är då att du har rätt att frånträda avtalet genom att till mäklaren lämna eller sända ett meddelande om att du har ångrat dig inom 14 dagar från den dag då avtalet ingicks. Mäklaren är skyldig att, innan ett sådant avtal undertecknas, informera dig bland annat om frågor som har samband med ångerrätten. Om du i uppdragsavtalet eller i en separat handling samtycker till att mäklaren får påbörja förmedlingstjänsten ska du vara särskilt uppmärksam på att du förstår hur detta kan påverka din ångerrätt.



Prissättningen av fastighetsmäklarnas förmedlingstjänster är fri. Det finns inga fastställda taxor. En vanlig form är provision, det vill säga att mäklarens ersättning blir en viss procent av köpeskillingen. En annan form är ett fast pris oberoende av köpeskillingens storlek. Mäklaren kan även förbehålla sig rätten att begära särskild ersättning för vissa utlägg eller vissa moment i sitt uppdrag. 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 som ensamrätten varar. Det gäller även om mäklaren inte har medverkat till försäljningen.

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

Mäklaren kan ha rätt till provision eller annan ersättning även efter det att ensamrättstiden har gått ut. Det kan vara fallet om objektet säljs till någon som har 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. Mäklarens ersättning kan sättas ner om mäklaren inte har uppfyllt sina skyldigheter i samband med förmedlingsuppdraget.

Spekulanter och bud

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

Energideklaration

Om du säljer ett hus är det du som ansvarar för att det finns en energideklaration för byggnaden. På Boverkets webbplats kan du läsa mer om säljarens skyldighet att låta upprätta och visa upp en energideklaration, samt att ange uppgiften om energiprestanda i försäljningsannonsen.

När det gäller bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration, men säljaren av bostadsrätten ansvarar för att en befintlig energideklaration visas för spekulanter och överlämnas till köpare.



Om det finns en energideklaration, ska byggnadens energiprestanda framgå redan av annonsen.



Om förmedlingstjänsten

Mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både köparens och säljarens intressen. Inom ramen för god fastighetsmäklarsed ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklaren ska fungera som en opartisk mellanman oavsett vem som har anlitat mäklaren.

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 köparen har för att undersöka objektet och verka för att köparen gör eller låter göra en sådan undersökning.

Objektets skick

Mäklaren utför ingen besiktning och har inte någon skyldighet att undersöka objektet närmare. I samband med det så kallade intaget ska mäklaren, eller någon som mäklaren har anlitat, besöka objektet och göra en ytlig undersökning av det. Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel. Om mäklaren har 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 som omfattar delar av det ansvar för dolda fel som säljaren har i samband med en överlåtelse. En besiktning ingår i normala fall i en sådan försäkring. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen kan ändra säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

Boarean

Mäklaren gör ingen mätning av objektet. Det är inte alltid som uppgiften hos Lantmäteriet eller bostadsrättsföreningen motsvarar den faktiska arean enligt den gällande standarden. Det kan till exempel bero på att bostaden har ändrats eller att man har 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 eventuella tvister undvikas.

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





Penningtvätt

För att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism har det införts regler om detta i ett stort antal länder. Mäklare är en av de aktörer som omfattas av penningtvättslagstiftningen. Höga krav ställs på att mäklaren har god kunskap om sina kunder. För att uppnå denna så kallade **kundkännedom**

måste mäklaren ställa frågor om bland annat syftet med en försäljning och hur ett köp ska finansieras. Mäklaren ska kontrollera bland annat uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av

uppdragsavtalet. Köparens identitet ska kontrolleras innan köpekontraktet undertecknas. Mäklaren är dessutom skyldig att bevara dokumentationen om hur han eller hon har uppnått kundkännedom.



Kontraktsskrivning

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

Handpenning och deposition

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

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

Tillträde

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



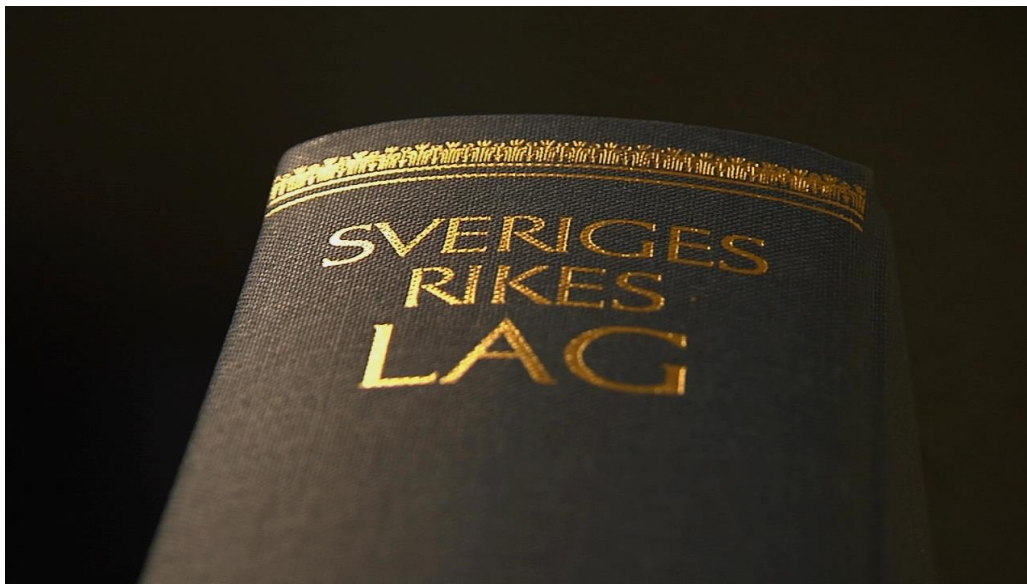
Journal och anbudsförteckning

Mäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget i en så kallad journal. Mäklaren ska även upprätta en förteckning över budgivarna och deras bud i en så kallad anbudsförteckning. Där ska det framgå vem som har lämnat varje bud, kontaktuppgifter till denna person, det belopp som har bjudits, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts.

Klagomål mot mäklaren

Mäklare och mäklar företag 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 mäklar företaget och om möjligheten att få ärendet prövat på något annat sätt. Du kan också anmäla mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om du har krav på ersättning från en fastighetsmäklare 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. Under vissa förutsättningar prövas sådana frågor även av Allmänna reklamationsnämnden (ARN). Fastighetsmäklarinspektionen prövar inte tvister mellan mäklare och konsumenter.





Vad kan Fastighetsmäklarinspektionen göra för dig?

Registrering

Fastighetsmäklarinspektionen registrerar mäklare.

Kontrollera att mäklaren är registrerad genom att gå in på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats (**Sök mäklare**) eller ta kontakt med inspektionen på telefon eller genom e-post (se kontaktuppgifterna på sista sidan). Genom Fastighetsmäklarinspektionen kan du också få information om eventuella beslut om disciplinära påföljder och andra uppgifter ur fastighetsmäklarregistret.

Tillsyn och anmälan

Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över mäklare.

Om du anser att en mäklare har agerat felaktigt kan du anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Ange ditt namn, mäklarens namn och vad du vill göra inspektionen uppmärksam på. En mäklares ansvar är personligt. Anmälan ska därför avse en mäklare och inte ett mäklarföretag. Skicka din anmälan med vanlig post eller via e-post (se kontaktuppgifterna på sista sidan).

Det är Fastighetsmäklarinspektionen som avgör på vilket sätt ett tillsynsärende ska handläggas. Inspektionen gör inga utredningar för anmälarens räkning. Handläggningen är skriftlig. Tillsynen är inte begränsad till de frågor som anmälaren tar upp. Anonyma anmälningar och anmälningar om händelser som ligger mer än två år tillbaka i tiden leder normalt inte till någon utredning.

Mäklaren kan överklaga Fastighetsmäklarinspektionens beslut om återkallelse av registreringen, varning eller erinran till Förvaltningsrätten i Stockholm. En kopia av beslutet skickas till anmälaren för kännedom. Anmälaren får inga meddelanden om ärendet under den pågående handläggningen. Anmälaren har inte rätt att överklaga inspektionens beslut eftersom anmälaren inte är part i tillsynsärendet.

Information

Fastighetsmäklarinspektionen informerar om mäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Via Fastighetsmäklarinspektionens webbplats, www.fmi.se, kan du se två informationsfilmer som handlar om att köpa och sälja genom mäklare. Filmerna ger svar på olika 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 "Kort om fastighetsförmedling" 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, uppdragsavtal, budgivning och köparens undersökningsplikt.



På webbplatsen, www.fmi.se, hittar du bland annat

- Faktablad och annan information riktad bland annat till dig som är konsument
- Informationsfilmer
- Årsböcker, som innehåller ett urval av beslut från Fastighetsmäklarinspektionens Disciplinnämnd
- Sök beslut, som innehåller samtliga beslut från Fastighetsmäklarinspektionens Disciplinnämnd från och med januari 2014
- Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisningar
- Regler som rör Fastighetsmäklarinspektionens och fastighetsmäklares verksamhet
- Nyheter i media

Du kan antingen hämta dokumenten direkt från webbplatsen eller beställa dem på adressen registrator@fmi.se eller via telefon 08-580 069 00 på tisdagar, torsdagar och fredagar kl. 9–11 samt måndagar och onsdagar kl. 13–15.

Här kan du läsa mer

Myndigheter

Allmänna reklamationsnämnden – www.arn.se

Boverket – www.boverket.se och www.omboende.se

Energimyndigheten- www.energimyndigheten.se

Hallå konsument- www.hallakonsument.se – den nationella upplysningstjänsten

Konsumentverket – www.konsumentverket.se

Lantmäteriet – www.lantmateriet.se

Skatteverket – www.skatteverket.se

Andra länkar

Advokatsamfundet – www.advokatsamfundet.se

Bostadsrätterna i Sverige – www.bostadsratterna.se

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd – www.frn.se

Fastighetsmäklarförbundet – www.fmf.se

HSB - Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening – www.hsb.se

Konsumenternas vägledning om bank och försäkring – www.konsumenternas.se

Mäklarsamfundet – www.maklarsamfundet.se

SBR Byggingenjörerna – www.sbr.se

Sveriges Konsumenter – www.sverigeskonsumenter.se

Villaägarnas Riksförbund – www.villaagarna.se



**En effektiv tillsyn
för trygg fastighetsförmedling
med nöjda parter**



Fastighetsmäklarinspektionen, Box 22034, 104 22 Stockholm
Besöksadress Fleminggatan 20
Reception plan 6 (Statskontoret)

registrator@fmi.se

Tfn 08-580 069 00

Fax 08-580 069 01

Telefontid – tisdagar, torsdagar och fredagar kl. 9–11
samt måndagar och onsdagar kl. 13–15.

www.fmi.se