
Sälja eller köpa bostad via mäklare

Bra att veta om rättigheter och skyldigheter för köpare,
säljare och fastighetsmäklare



Fastighetsmäklarnämnden

- en statlig tillsynsmyndighet -

Det är mycket att tänka på när man ska köpa eller sälja en bostad. Här får du en överblick över vad du bör tänka på när du som säljare eller köpare anlitar fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens vision är "*Trygga spekulanter och nöjda parter*".

Denna information är en del i vårt arbete att nå visionen.

När du köper bostad

Räkna ut hur mycket du har råd att betala

Innan du gör en affär, räkna ut och bestäm dig för hur mycket du vill och har möjlighet att betala för bostaden. Fastighetsmäklaren ska alltid tillhandahålla en boendekostnadskalkyl, men du har också möjlighet att avstå från denna.

Kontrollera att fastighetsmäklaren är registrerad

För att få förmedla fastigheter och bostadsrätter måste fastighetsmäklaren vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden (FMN). Den som inte är registrerad fastighetsmäklare får enligt lag inte förmedla bostäder. Du kan kontrollera att mäklaren är registrerad hos FMN, på telefon 08 - 555 524 60 eller via webbplatsen (ca 84 procent av samtliga registrerade fastighetsmäklare har lämnat sitt tillstånd till att vara sökbara på myndighetens webbplats).

Mäklaren sammanställer objektsbeskrivning

Fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning och se till att alla intresserade spekulanter får den. Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om vem som äger objektet samt om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Det ska också finnas information om fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal (bostads- och tomtarea) samt om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. De uppgifter som mäklaren för in i objektsbeskrivningen kommer huvudsakligen från sälja-

ren. Mäklaren har rätt att lita på att de är korrekta om det inte finns omständigheter som ger anledning att tvivla på dem.

Budgivning kan gå till på olika sätt

Närfleraspekulanter är intresserade av ett objekt kan det bli aktuellt med budgivning. Det finns ingen lag som bestämmer hur en budgivning ska gå till. Budgivning kan ske på många olika sätt. Mäklaren ska informera spekulanterna om hur en eventuell budgivning kommer att gå till.

Du har inte automatiskt rätt att köpa även om du har lämnat det högsta budet, utan det är säljaren som avgör vem som får köpa.

Kom ihåg att varken säljare eller köpare är bunden av ett köp förrän båda parter har undertecknat ett köpekontrakt. Till och med om du kommit överens med mäklaren och säljaren om dag och tid för kontraktskrivning kan budgivningen fortsätta. Du har inte automatiskt rätt att köpa även om du har lämnat det högsta budet, utan det är säljaren som avgör vem som får köpa. Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan köpare och säljare. Mäklaren ska omgående vidarebefordra alla bud till säljaren. Som spekulant har du ingen rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är eller vilka bud som har lämnats. Efter avslutad

försäljning har du som spekulant inte rätt att få någon annan information än att du inte har fått köpa fastigheten.

FMN rekommenderar att mäklaren tillämpar så stor öppenhet som möjligt i samband med budgivningen. Om spekulanterna samtycker till det kan mäklaren redovisa budgivningen genom att lämna en så kallad budgivningslista inte bara till säljaren utan även till köparen när de skriver kontrakt.

Som köpare har du undersökningsplikt

Fastighetsmäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för fel som finns i fastigheten. Mäklaren behöver heller inte upplysa om fel som är uppenbara och som syns vid besök på fastigheten. Som köpare har du däremot lagstadgad undersökningsplikt. Mäklaren ska informera dig om detta, och om vad som ingår i undersökningsplikten. Den omfattar mer än en byggteknisk undersökning, nämligen hela fastigheten. Det innebär att du måste kontrollera mark, byggnader och installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Även om säljaren presenterar ett besiktningensutlåtande har du som köpare kvar din undersökningsplikt. Om det däremot finns garantier el-

ler andra utfästelser från säljarens sida har du inte undersökningsplikt i det som garantierna eller utfästelserna gäller. Sådana garantier eller utfästelser bör också finnas införda i köpekontraktet. Du kan också själv ordna med en besiktning av objektet. En sådan besiktning omfattar oftast inte installationer eller tomt, så i dessa delar kvarstår undersöknings-



plikten. Det går inte att i efterhand ställa krav på säljaren för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en undersökning av objektet. Även i de fall där säljaren har tecknat en så kallad överlåtelseförsäkring mot dolda fel har du som köpare kvar din undersökningsplikt.

Köpa bostadsrätt

Det som är speciellt med bostadsrätt är att du inte köper själva fastigheten, utan enbart nyttjanderätten till bostaden och den fasta egendom som ingår. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.

Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som är ägare till bostadsrätten genom att kontakta bostadsrättsföreningens styrelse. Mäklaren ska också ta fram uppgifter om den aktuella månadsavgiften och eventuella höjningar som bostadsrättsföreningen redan har fattat beslut om. Mäklarens objektsbeskrivning ska innehålla uppgifter om ägare, eventuell pantsättning och bostadens area. Om det finns flera uppgifter om boarean kan mäklaren vara skyldig att redovisa samtliga uppgifter. Om det är viktigt för dig som köpare att veta exakt boarea bör du själv låta mäta bostaden.

Det är viktigt att du sätter dig in i föreningens ekonomi, så ett viktigt dokument är föreningens senast tillgängliga

årsredovisning. Den ska mäklaren presentera för dig. Om föreningen är ny hänvisas i stället till den ekonomiska planen.

När du köper en bostadsrätt måste du bli godkänd som medlem i föreningen innan köpet kan slutföras. Så snart mäklaren har fått besked om styrelsens beslut ska han eller hon meddela säljaren och köparen. Om du vill köpa en bostadsrätt men inte godkänns som medlem i bostadsrättsföreningen kan du anmäla frågan till hyresnämnden. Det måste du göra inom en månad från det att du får kännedom om beslutet, om inte annat har avtalats.

Ta reda på vad som ingår i köpet

Som köpare ska du vara uppmärksam på vad som ingår i köpet. Till fastigheten hör sådant som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. I samband med överlåtelse av fastighet ingår alltså allt som är att betrakta som fast egendom. Vad som är fast egendom och vad som är tillbehör regleras i jordabalken. Överenskommelser om undantag bör dokumenteras i kontraktet. För bostadsrätter gäller i princip samma regler som för fast egendom, det vill säga att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen. När du köper en bostadsrätt köper du nyttjanderätt till en bostad och tillhörande lös egendom.

När du säljer bostad

Välj mäklare noga och kontrollera mäklaren

När du ska sälja din bostad via mäklare är det bra att kontakta flera mäklare för att kunna jämföra deras erbjudanden och också få en känsla för vem som passar just dig. Var tydlig med dina krav och önskemål. Fråga mäklaren om annonsering, fotografering, visningar, budgivningsförfarande med mera. Du bör också kontrollera att mäklaren är registrerad fastighetsmäklare. Det gör du via FMN:s webbplats eller genom att kontakta nämnden per telefon. Mäklarens uppdrag är personligt.

Diskutera villkoren i uppdragsavtalet

Det ska finnas ett skriftligt uppdragsavtal mellan fastighetsmäklaren och dig som uppdragsgivare. Du bör diskutera villkoren med mäklaren. Var uppmärksam på provision, övriga ersättningskrav och betalningsvillkor. Kontrollera ensamrättstiden, som inte får vara längre än tre månader, och villkoren för uppsägning av avtalet. Om du har särskilda önskemål kring mäklarens förmedling bör de antecknas i uppdragsavtalet.

Kom överens om villkoren för mäklarens arvode

Det finns olika former av ersättning till fastighetsmäklaren. En form är provision, det vill säga procent på köpeskillingen.

En annan form är fast pris oberoende av köpeskilling. Dessutom kan mäklaren förbehålla sig rätten att begära särskild ersättning för vissa utlägg eller vissa moment. Oavsett form av ersättning ska moms ingå i ersättningen. Om bostaden inte blir såld har mäklaren rätt till ersättning enbart om det finns ett skriftligt avtal om detta. Om bostaden blir såld, men inte av den första mäklare du anlitat, utan av dig själv eller någon annan mäklare, kan den första mäklaren ändå ha rätt till provision.

Mäklararvodet är en avdragsgill kostnad som du kan ta upp i samband med skatteredovisningen av försäljningen.

För alla mäklaruppdrag gäller att om ni inte har gjort någon överenskommelse om ersättning har mäklaren inte rätt att få någon annan ersättning än skälig provision. Kom alltså överens med mäklaren om villkoren för ersättningen och om när den ska betalas. Mäklararvodet är en avdragsgill kostnad som du kan ta upp i samband med skatteredovisningen av försäljningen.

Du som säljare bestämmer vem som får köpa

Om det blir budgivning om bostaden ska mäklaren omgående vidarebefordra alla bud till dig. Det är du som avgör vem som får köpa, och du är inte bunden att sälja till en viss köpare förrän du har undertecknat ett köpekontrakt. Du kan läsa mer om budgivning i avsnittet för köpare.

Fastighetsägaren ansvarar för energideklaration

Om du säljer ett hus är det du som säljare som ansvarar för att det finns en energideklaration för byggnaden. Fastighetsmäklaren ska informera dig om att du är skyldig att upprätta en energideklaration

och köparen om att det ska finnas en sådan deklaration som är yngre än 10 år.

Om det inte finns någon energideklaration vid försäljningstillfället får köparen upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad senast sex månader efter köparens tillträde.

Om du säljer en bostadsrätt är det mäklaren som ska upplysa köparen om var energideklarationen finns anslagen. Det är den som äger byggnaden som ansvarar för att det finns en energideklaration. Det innebär när det gäller bostadsrätter att det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration som är yngre än 10 år.



Viktigt både när du köper och säljer

Vems intressen tillvaratar fastighetsmäklaren?

Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta god fastighetsmäklarsed i uppdragets alla delar. Mäklaren ska tillvarata spekulanters, köparens och säljarens intressen. Oavsett vem som har anlitat mäklaren ska mäklaren fungera som opartisk mellanman. I prisfrågor får dock mäklaren ta större hänsyn till sin uppdragsgivares intressen.

Mäklaren ska informera och vägleda båda parter

Mäklaren ska ge köparen och säljaren 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 behöver inte upplysa om sådana fel som är uppenbara. Situationen kan dock

Mäklaren är skyldig att:

- ge köparen en beskrivning av objektet
- verka för att säljaren lämnar uppgifter om objektet
- verka för att köparen undersöker eller låter undersöka objektet
- informera om köparens undersökningsplikt
- ge köparen en boendekostnads-kalkyl
- göra klart för både köparen och säljaren att bara skriftligt avtal om köp av fastighet respektive bostadsrätt är bindande.

vara sådan att mäklaren bör upplysa om vad ett visst förhållande har för betydelse eller vad det kan få för konsekvenser.

Kundkännedom försvårar penningtvätt

Enligt penningtvättslagen måste fastighetsmäklaren bedöma risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt. Lagen ställer höga krav på att fastighetsmäklaren 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. I vissa fall kan fastighetsmäklaren behöva se avtal, kvitton, fakturor eller andra handlingar som styrker kundens förklaring.

I samma syfte ska fastighetsmäklaren även kontrollera identiteten hos såväl uppdragsgivaren som dennes motpart, vanligtvis köparen. Fastighetsmäklaren är också skyldig att bevara en kopia av kundens identitetshandling. Uppdragsgivarens identitet ska kontrolleras innan uppdragsavtalet undertecknas. Om köpeskillingen överstiger 15 000 euro är fastighetsmäklaren skyldig att kontrollera köparens identitet innan köpekontraktet undertecknas.

Om någon part företräds av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt ska både fullmaktsgivarens och fullmaktshavarens identitet kontrolleras. Om någon part är ett dödsbo står det i bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda döds-

boet. Identiteten på samtliga dödsbodelägare ska kontrolleras. Det gäller även om dödsboet företräds av ombud med fullmakt.

Försäkringar

Det finns ett flertal försäkringar som vissa fastighetsmäklarfirmor informerar om. Studera noggrant vilka villkor som är förknippade med respektive försäkring och de premier och självrisker som tillämpas. Var uppmärksam på villkoren och ställ frågor.

Kontraktskrivning

Fastighetsmäklaren ska ge säljare och köpare råd och upplysningar inför kontraktskrivningen. Mäklaren har ett ansvar för att besiktningsklausuler och återgångsvillkor utformas så att det inte uppstår tvister om tolkningen av dem. Du bör själv ta dig god tid för kontraktskrivningen och inte dra dig för att ställa frågor om eventuella oklarheter. Mäklaren bör vara närvarande vid kontraktskrivningen.

Deposition

I samband med kontraktskrivningen betalar köparen normalt en del av köpeskillingen som handpenning. Det är upp till köpare och säljare att bestämma om handpenningen omedelbart ska vidarebefordras till säljaren eller ska deponeras hos mäklaren. Det ska finnas en anvisning för depositionen i ett depositionsavtal.

Tillträde

När det är dags för tillträde träffar parterna mäklaren. Omsorgsplikten innebär att mäklaren ska bistå säljare och köpare med råd och upplysningar som de

kan behöva för att komma överens i olika frågor. Mäklaren ska kontrollera att förutsättningarna för tillträdet är uppfyllda innan resterande del av köpeskillingen överförs till säljaren.

Är du missnöjd med fastighetsmäklartjänsten?

Om du är missnöjd med hur en fastighetsmäklare har agerat i samband med en fastighetsaffär kan du göra en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, FMN. Gör din anmälan inom två år efter händelsen och ange ditt namn, mäklarens namn och vad du är missnöjd med. En mäklares ansvar är personligt, så en anmälan måste alltid riktas mot mäklaren och inte mot mäklarfirmor. Skicka med kopior av handlingar som har betydelse för nämndens bedömning tillsammans med anmälan. Exempel på sådana handlingar är uppdragsavtal, köpehandlingar, objektsbeskrivning och boendekostnadsräkning. Skicka anmälan till FMN med vanlig post eller via e-post.

Det är upp till nämnden att besluta om en anmäld mäklare ska granskas närmare. Anmälningar ger värdefull information om problem med fastighetsmäklartjänsten och bidrar till att utveckla god fastighetsmäklarsed. En mäklare kan varnas eller avregistreras om det framkommer brister i förmedlingsuppdraget. Som anmälare är du inte part i tillsynsändet och kan därför inte överklaga FMN:s beslut beträffande fastighetsmäklaren. Nämnden behandlar inte ekonomiska tvister, utan i sådana fall ska du vända dig till Allmänna reklamationsnämnden (ARN) eller allmän domstol.

Vad gör Fastighetsmäklarnämnden?

Fastighetsmäklarnämnden (FMN) är den statliga tillsynsmyndighet som registrerar fastighetsmäklare, utövar tillsyn över dem samt utvecklar och informerar om god fastighetsmäklarsed. Som privatperson kan du vända dig till FMN för att informera dig om fastighetsmäklartjänsten och vad du själv har för ansvar i en bostadsaffär.

Var finns mer information om god fastighetsmäklarsed?

Det finns omfattande information på FMN:s webbplats. Du kan dels läsa direkt på webbplatsen, dels hämta dokument som finns där. På webbplatsen finns bland annat följande informationsmaterial:

- Faktablad i serien Bra att veta om och Bra för fastighetsmäklare att veta om
- God fastighetsmäklarsed
- Allmänna råd innehåller generella rekommendationer om hur en författning kan eller bör tillämpas i olika hänseenden.
- Årsböcker innehåller information om ärenden som beslutats i Disciplinnämnden.
- Uttalanden innehåller utdrag ur aktuella beslut från Disciplinnämnden
- Årsredovisningen
- Lagar och förordningar som styr myndighetens verksamhet.

Du kan antingen hämta dokumenten direkt från webbplatsen eller beställa dem hos registrator på adressen registrator@fastighetsmaklarnamnden.se eller via telefon 08-555 524 60 måndag och fredag 09.00-11.00 samt måndag och onsdag 15.00-16.00.

Webbplatser där du kan läsa mer

Myndigheters webbplatser

Allmänna reklamationsnämnden - www.arn.se
Boverket - www.boverket.se samt www.omboende.se
Energimyndigheten- www.energimyndigheten.se/hushall
Konsumentverket - www.konsumentverket.se
Konsumentvägledare - www.konsumentvagledare.konsumentverket.se
Lantmäteriet - www.lantmateriet.se/inskrivning
Skatteverket - www.skatteverket.se

Andra webbplatser

Advokatsamfundet - www.advokatsamfundet.se
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd - www.fmf.net/frn.html
Fastighetsmäklarförbundet - www.fmf.se
HSB - Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening - www.hsb.se
Konsumenternas bank- och finansbyrå - www.konsumentbankbyran.se
Konsumenternas försäkringsbyrå - www.konsumenternasforsakringsbyra.se
Mäklarsamfundet - www.maklarsamfundet.se
SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB - www.sbc.se
Svenska byggingenjörers riksförbund - www.bygging.se
Sveriges konsumenter - www.sverigeskonsumenter.se
Villaägarnas Riksförbund - www.villaagarna.se

Tänk först och handla sen



Fastighetsmäklarnämnden

- en statlig tillsynsmyndighet -

Fastighetsmäklarnämnden, Box 171 74, 104 62 Stockholm

Tfn 08-555 524 60

Fax 08-555 524 61

www.fastighetsmaklarnamnden.se