



# Fastighetsförmedling

*Bra för konsumenter att veta om Fastighetsförmedling*

## Krav på registrering för fastighetsmäklare

En fastighetsmäklare är en person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter och bostadsrätter.

Förmedlingen kan också avse tomträtter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, andelsrätter avseenden lägenhet, arrenderätter och hyresrätter.

Den som åtar sig att förmedla sådana objekt måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Det kallas *fullständig registrering*.

Registreringen kan vara begränsad till enbart förmedling av hyresrätter. Det kallas *registrering för hyresförmedlare*.

## Undantag från registreringskravet

Kravet på registrering vid förmedling av fastigheter m.m. gäller inte advokater eller för sådana mäklare som enbart ägnar sig åt

- kommunal förmedling av hyresrätter
- kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande
- förmedling av hyresrätter för fritidsändamål
- förmedling av hyresrätter till lokaler
- förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

## Vad innebär förmedling?

Förmedling innebär att mäklaren får i uppdrag att finna och sammanföra parter som vill sälja eller köpa respektive hyra ut eller hyra ett objekt.

Det är inte fråga om förmedling om uppdraget enbart gäller kontraktskrivning.

## Vad betyder kravet på ”opartisk mellanman”?

Mäklaren ska vara en opartisk mellanman och ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Det är vanligtvis säljaren som anlitar en mäklare för ett förmedlingsuppdrag och som därmed blir uppdragsgivare. Dock kan även en köpare anlita en mäklare. Kravet på att följa god fastighetsmäklarsed gäller för mäklaren oavsett vem som är uppdragsgivare.

## När kan mäklaren vara ombud?

Mäklaren får normalt inte vara ombud för säljare eller köpare. I samband med tillträde kan en mäklare till exempel kvittera köpeskillingen under förutsättning att det inte kvarstår frågor för parterna att ta ställning till.

## Vad händer när mäklaren åtagit sig förmedlingsuppdraget?

Då ska mäklaren upprätta ett skriftligt uppdragsavtal. I avtalet ska de viktigaste förutsättningarna för uppdraget anges, som t.ex. ansvarig mäklare, objekt och provisionsvillkor. Mäklaren och uppdragsgivaren ska skriva under avtalet och parterna ska ha var sitt exemplar.

### **Vad ingår i mäklarens förmedlingsuppdrag?**

I mäklarens förmedlingsuppdrag ingår normalt

- att kontrollera vem som äger objektet och vilka rättigheter som belastar det
- att besöka objektet och göra en bedömning av marknadsvärdet; ett s.k. intag
- att skriftligen informera om en köparens undersökningsplikt
- att göra en objektsbeskrivning för tilltänkta köpare
- att erbjuda en s.k. boendekostnadskalkyl
- att marknadsföra objektet
- att genomföra visningar
- att ta emot bud och lämna information till spekulanter
- att dokumentera budgivningen
- att upprätta köpehandlingar och medverka vid kontraktskrivning
- att hjälpa parterna att fullfölja affären genom att t.ex. söka lagfart eller söka medlemskap i bostadsrättsföreningen
- att medverka vid tillträdet

### **Vem har ansvar för förmedlingsuppdraget?**

Mäklaren ansvarar personligen för ett förmedlingsuppdrag. Det är alltid en enskild mäklare som ska åta sig uppdraget – inte mäklarföretaget.

### **Kan mäklaren låta andra sköta förmedlingsuppdraget?**

Mäklaren kan låta en assistent utföra begränsade delar av förmedlingsuppdraget – under förutsättning att inte mäklarens särskilda sakkunskap krävs. Det ska alltid tydligt framgå att mäklaren ansvarar för uppdraget.

Om uppdragsgivaren gått med på det kan mäklaren även låta en annan mäklare medverka och sköta delar av uppdraget. Om en annan mäklare ska överta uppdraget måste uppdragsgivaren och den nya mäklaren teckna ett nytt uppdragsavtal.

### **När har mäklaren rätt till provision?**

Mäklaren kan ha rätt till provision eller annan ersättning om objektet säljs. Detta gäller även om uppdragsavtalet sagts upp av uppdragsgivaren eller av mäklaren själv. Mäklarens ersättning kan sättas ner om mäklaren inte uppfyllt sina skyldigheter i samband med förmedlingsuppdraget.

---

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 22034, 104 22 Stockholm BESÖKSADRESS Fleminggatan 20  
TELEFON VX 08-580 069 00 TELEFAX 08-580 069 01  
E-POST [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se) WEBBPLATS [www.fmi.se](http://www.fmi.se)