

*Sälja eller köpa bostad?  
Anlita en kvalificerad konsult.*



***E**n fastighetsmäklare  
när fler intresserade köpare,  
har lättare att marknadsföra  
kvalitéerna i just Din bostad  
– och hittar den köpare som  
både vill och kan köpa till rätt pris.*

*Tryggheten får båda parter på köpet  
med en FMF-mäklare.*

# Ditt livs affär

- Vill Du förändra Ditt boende – villa eller lägenhet?
- Har Du gått och tittat länge på det där huset?
- Drömmer Du om torpet vid den idylliska sjön?
- Har Du råd att köpa ett nytt boende?
- Undrar Du över hur mycket Din bostad är värd?



- Hur ska Du hitta rätt köpare?
- Vad ska det stå i köpekontraktet?
- Vilken skatteeffekt ger försäljningen?
- Hur finansierar Du köpet av ny bostad?

- Hur gör Du en realistisk kostnadskalkyl för Ditt nya boende?
- Hur undersöker Du fastighetens/ bostadsrättens skick?
- Hurdan är bostadsrättsföreningens ekonomi?

## Du behöver en fastighetsmäklare

Båda parter i en bostadsaffär har ett betydande ansvar.

- Vet Du vad som menas med "undersökningsplikt" och "upplysningsskyldighet"?
- Vad innebär "rättsliga fel", "rådighetsfel" och "faktiska fel"?

Som köpare har Du ett lagstadgat ansvar att noga undersöka den bostad Du tänker köpa.

Jordabalken 4 kap 19 § 2 st: *"Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet"*.



Lagen ger också Dig som säljare ett ansvar gentemot köparen:

*Du kan bli ansvarig för lämnade uppgifter som är felaktiga. Du kan också ställas till ansvar för att inte ha lämnat en uppgift som du förstått varit viktig för köparen.* Köparen kan ha rätt till skadestånd på grund av din försummelse i sådana fall.

***En fastighetsmäklare ser till att såväl säljare som köpare kan genomföra en trygg bostadsaffär.***



# Fastighetsmäklaren är en kvalificerad konsult

En fastighetsmäklare träder in som rådgivare – analyserar uppdragsgivarens önskemål och upprättar en arbetsplan för det kommande arbetet.

Fastighetsmäklaren är länken mellan sin uppdragsgivare (säljaren) och den potentiella köparen.

Fastighetsmäklaren tillgodoser både säljarens och köparens intressen (jfr § 12 nedan t.h.).



Fastighetsmäklaren ser ofta alternativa, kreativa lösningar som gagnar kunden.

Fastighetsmäklaren ger konkreta råd och raka besked – gör invecklade sammanhang tydliga så att alla berörda förstår vad som menas.

I nästan alla bostadsaffärer finns flera intressenter med varierande önskemål. Endast *en* köpare är den rätta. Fastighetsmäklarens erfarenhet och kunnande är en viktig tillgång när säljare och köpare ska finna varandra.

Det handlar inte enbart om det omedelbara ekonomiska utfallet – utan även om att undvika eventuella problem i framtiden.

Fastighetsmäklarens arvode är avdragsgillt.



## Fastighetsmäklaren hjälper t.ex. till med

- att bedöma villans/bostadrättens marknadsvärde
- att annonsera och ordna visning
- att göra boendekostnadskalkyl och vara behjälplig med finansieringsråd
- att finna rätt köpare till rätt pris
- att formulera och upprätta alla nödvändiga handlingar

Fastighetsmäklarens goda kontakter med banker och kreditinstitut öppnar för bra finansiella lösningar.

En fastighetsmäklare sköter försäljningen på ett korrekt sätt och har tystnadsplikt om såväl köparens som säljarens personliga förhållanden.



## FASTIGHETSMÄKLARLAG

UTDRAG UR FASTIGHETSMÄKLARLAG AV DEN 1 OKTOBER 1995 (SFS 1995:400):

1 § "Med fastighetsmäklare avses i denna lag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter."

5 § "Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden" (statlig tillsynsmyndighet för fastighetsmäklare).

12 § "Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse".

I lagens förarbeten till denna paragraf sägs bl.a.: "Det ligger dock ingen motsättning till detta i att mäklaren i fråga om rent affärsmässiga överväganden stöder sin uppdragsgivare snarare än motparten." Som exempel nämns förhandlingen om objektets pris.

ENLIGT FASTIGHETSMÄKLARFÖRORDNINGEN...

(SFS 1995:1028) ...skall en fastighetsmäklare för att få ansöka om registrering ha föreskriven utbildning, vara ansvarsförsäkrad, samt förete bevis på att vederbörande är "en redbar person".



# *Anlita en mäklare ansluten till Fastighetsmäklarförbundet*

En fastighetsmäklare som är ansluten till FMF har en stark branschorganisation bakom sig med experter – bl.a. inom skatte- och juridikområdena.

Fastighetsmäklarförbundet har en disciplinnämnd som prövar vad som är god mäklarsed – och tillrättavisar den medlem som avviker från förbundets etiska regler.

FMF har idag drygt 1.100 medlemmar – ett nätverk över hela Sverige. Det är en extra trygghet för dig som flyttar från en del av landet till en annan.

FMF-mäklaren

- har tillgång till fortbildning och kontinuerlig information inom alla de områden som rör branschen
- har förbundit sig att följa FMFs stränga yrkes-etiska regler och beslut av dess disciplinnämnd
- kan vid en tvist erbjuda prövning i Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FMF-mäklare har förbundit sig att följa nämndens beslut)
- är ansvarsförsäkrad intill 2.000 000 kr per skadefall

*För Din trygghets skull – anlita en FMF-mäklare.*



F A S T I G H E T S M Ä K L A R F Ö R B U N D E T

*FMF arbetar för en kontinuerlig utveckling av fastighetsmäklarens tjänster  
– till gagn för medlemmarna och deras kunder.*

*FMF verkar också för sunda affärsprinciper, samförstånd och yrkesskicklighet inom branschen.*

*FMF bildades år 1957 och fick sitt nuvarande namn 1993.*