

Mäklarlagen

Bestämmelser om mäklarens skyldigheter och ansvar finns i en särskild lag, mäklarlagen. Där står att:

- Mäklaren skall utföra uppdraget omsorgsfullt och enligt god mäklarsed.
- Mäklaren skall ge säljare och köpare de råd och upplysningar som de behöver.
- Mäklaren har att verka för att säljare lämnar korrekta upplysningar om fastigheten.
- Mäklaren måste också upplysa köparen om skyldigheten att undersöka fastigheten.
- Mäklaren skall hjälpa säljare och köpare att lösa alla frågor i samband med köpet.
- Mäklaren kontrollerar bl a vem som är ägare och vilka servitut och inteckningar som belastar fastigheten.
- Mäklaren gör också beskrivningar av objektet och en boendekostnadskalkyl.
- Mäklaren upprättar köpehandlingar och annat som behövs för att fastighetsaffären skall kunna genomföras.

Det här är naturligtvis inte allt - men något av vad mäklaren skall göra när han hjälper Dig.

Mäklarens ansvar

Mäklarlagen anger vissa minikrav och vilket ansvar mäklaren har. Mäklarsamfundet har dessutom en egen ansvarsnämnd, som prövar vad som är god mäklarsed och ser till att de etiska reglerna som gäller särskilt för ledamöter i Mäklarsamfundet följs. Ledamöterna har tillgång till specialistkunskap i t ex juridiska frågor. Dessutom genomgår ledamöterna kontinuerlig vidareutbildning och servas med alla nyheter.

Mäklarens ersättning

För att en fastighetsmäklare skall ha rätt till provision, som ersättningen vanligtvis kallas, krävs att ett bindande överlåtelseavtal kommit till stånd med en köpare, som mäklaren anvisat under uppdragstiden. Normalt kostar det således inte något om en affär inte kommer till stånd. Uppdragsavtalet mellan säljare och mäklaren skall i konsumentförhållande vara skriftligt. I avtalet skall alltid stå om mäklaren skall ha någon ersättning för sina kostnader, även i det fall att försäljning inte kommer till stånd. Det är en säkerhet för uppdragsgivaren att veta exakt vad som gäller.

I många fall begär mäklaren att få uppdraget med ensamrätt, vilket innebär att mäklaren har rätt till ersättning även om säljaren själv hittar en köpare eller att bostaden säljs genom en annan mäklare. Ensamrätt används därför att mäklaren skall kunna satsa rejält just på Ditt uppdrag och våga lägga ner kostnader på marknadsföring. Ett ensamrättsavtal får inte gälla längre tid än tre månader åt gången. Alla kostnader täcks normalt av provisionen. Du behöver aldrig riskera att betala mer om ni inte särskilt har kommit överens om detta i förväg.

För att arbeta som fastighetsmäklare måste man vara registrerad hos fastighetsmäklarnämnden. Registreringen innebär att man har en för mäklaryrket godkänd utbildning och att man har en ansvarsförsäkring om något, trots allt skulle gå på tok. Dessutom gör fastighetsmäklarnämnden en bedömning om man är lämpad att utöva yrket.