

Mäklare

När du ska köpa eller sälja bostad finns det mycket att tänka på. Därför är det alltid skönt att ha en mäklare vid sin sida som kan hjälpa dig med viktiga beslut i sälj- eller köpprocessen. En mäklare är inte bara en förmedlare av bostäder utan kan även hjälpa dig med det juridiska och ekonomiska kring att köpa eller sälja bostad. Innan du säljer eller köper en bostad bör du därför överväga olika mäklarfirmor och mäklare.

Så vet du vilken mäklare du ska välja

Fastighetsmäklare är experter på sitt område och är oftast väldigt skickliga på att se och tala om vilka olika möjligheter du har i sälj- eller köpprocessen. Mäklaren kommer också vara den personen som du ska kunna vända dig och som alltid finns till hands när du behöver rådgivning. För att inte bli missnöjd med din mäklare finns det några saker du kan tänka på.

5 saker en mäklare bör ha

1. **Bra kännedom om området där du ska sälja eller köpa.** Oavsett om du ska köpa eller sälja bostad är det bra att välja en mäklare som känner till området. Ska du sälja kanske mäklaren redan har ett register med spekulanter som kan vara intresserad. Om du istället ska köpa är det större chans att mäklaren hittar något intressant för dig och denne har dessutom bättre koll på vad som är rimliga priser i området.
2. **Mäklarlicens och uppfylla kraven för att få vara mäklare.** För att kontrollera att en mäklare uppfyller kraven för att få arbeta som mäklare kan du kontakta Fastighetsmäklarinspektionen. Där kan du även få information om mäklaren fått en tidigare varning eller liknande.
3. **Erfarenhet av liknande bostadsköp eller försäljningar.** Genom att titta på mäklarens erfarenheter kan du få mycket information om hur denne är som mäklare. Beroende på vilken typ av bostad du ska sälja eller köpa kan det vara bra att välja en mäklare som har erfarenhet av just denna bostadstyp eller storlek på bostad. Du kan även be att få referenser från tidigare kunder för att skapa en bättre uppfattning om hur mäklaren är att ha och göra med.
4. **Ett rimligt mäklararvode.** Olika mäklare tar olika arvode vilket framförallt angår dig som ska sälja. De tre vanligaste modellerna för arvode är genom en fast summa, en procentsats på hela köpeskillingen eller en slags steg. Vill du veta exakt vad mäklaren kommer att kosta bör du välja en mäklare som tar en fast summa. Stegmodellen kan innebära att mäklaren får en morot att sälja bostaden till ett bättre pris, men det blir svårt för dig att avgöra vad mäklaren kommer att kosta. Läs mer om priset för mäklarens tjänster i vår [guide till mäklararvodet](#).
5. **Förtroendeingivande.** Slutligen bör du tänka på att välja en mäklare som du känner förtroende för. Du kommer inte enbart anställa mäklaren för tjänsten denne erbjuder utan framförallt för mäklarens kunskap, erfarenheter, nätverk och trygghet genom hela affärsprocessen. Det är därför viktigt att du väljer en mäklare du känner starkt förtroende för.

Få hjälp att hitta en bra mäklare

Genom att jämföra flera olika mäklare med en jämförelsetjänst sparar du tid och ökar dina chanser att hitta en bra mäklare i ditt område. Välj en tjänst där du kan sortera efter område, tidigare försäljningspriser och andra egenskaper.

Jämför och se omdömen för alla mäklare

- Jämför och välj bästa mäklaren
- Bra mäklare ger högre försäljningspris
- Kvalitetssäkrade mäklare med omdömen

- Förslag på de mest lämpade mäklarna
- Endast auktoriserade mäklare
- Välj mäklaren med rätt erfarenhet

4 saker din mäklare bör kunna svara på

När du hittat en mäklare som passar dig kan det vara bra att träffa mäklaren personligen för att känna efter att det känns bra. Förutom att du ska känna dig bekväm med din mäklare är det viktigt att mäklaren kan besvara dina frågor och rådgiva dig på bästa sätt. Mäklaren bör kunna besvara följande frågor så att du förstår:

1. **Vad kommer affären kosta?** Det är även för den mest skickliga mäklaren svårt att kunna fastställa ett specifikt pris för hur mycket bostaden kommer gå på då detta helt beror på hur stor efterfrågan det är. Däremot kan en kunnig mäklare vanligtvis höfta på ett ungefär, eller konstatera om bostaden aldrig kommer gå under ett specifikt pris.
2. **Hur kommer bostaden vid en försäljning marknadsföras?** Marknadsföringen och extra kostnader för marknadsföring ser olika ut hos olika mäklarbyråer. För att du ska veta vad som gäller är det bra om mäklaren kan förklara hur det går till på just den här byrån.
3. **Hur går visningen till?** Har du aldrig köpt eller sålt en bostad tidigare kan det vara skönt att få höra om hur en visning ska gå till. Detta gäller framför allt för dig som ska sälja en bostad eftersom du faktiskt ska släppa in okända intressenter i ditt hem. Vissa vill hellre sälja utan visning, vilket en skicklig mäklare bör kunna hjälpa dig med.
4. **Hur går försäljningsprocessen/ köpprocessen till?** Att köpa eller sälja en bostad för första gången är en djungel. De flesta saker som många undrar över finns samlat här på Boupplysningen.se men det kan ändå vara skönt att en mäklare förklarar för dig hur processen kommer gå till. På så sätt kan du få svar på dina mer specifika frågor så som inflyttningsdatum och hur överlämning av nycklar går till.

Om det inte känns bra efter ditt första möte med mäklaren är det bättre att börja om processen och hitta en annan mäklare. Att köpa eller sälja bostad är ett stort beslut och därför bör kännas rätt redan från början.

Mäklarens skyldigheter i uppdraget

När du bestämt dig för vilken mäklare du vill anlita ska denna upprätta ett uppdragsavtal, vilket är ett skriftligt avtal som upprättas mellan dig som köpare och mäklaren. I avtalet anges förutsättningarna för

mäklaruppdraget samt dina och mäklarens skyldigheter och rättigheter.

Om det är första gången man säljer en bostad eller säljer en bostad överhuvudtaget kan det vara svårt att veta vad det är mäklaren ansvarar för och vad som är dennes skyldigheter. Med hjälp av listan nedan blir mäklarens skyldigheter enklare att förstå

Vad en mäklare har som skyldighet att utföra

- **Utföra uppdraget enligt god mäklarsed.** Med god mäklarsida menas att mäklaren ska ta hänsyn till säljarens, dina, intressen. Mäklarföretaget har inte något ansvar för förmedlingen utan mäklaren ansvarar personligen för uppdraget.
- **Ge goda råd.** Mäklaren ska kunna ge säljaren, dig, råd och alla upplysningar om du behöver.
- **Uppge korrekta uppgifter.** Mäklaren är skyldig att se till att du som säljare uppger korrekta upplysningar om bostaden du säljer. Om du inte gör detta är mäklaren skyldig att informera intressenterna om eventuella fel.

Tips! Det är ingen idé att du som säljare underhåller information om bostaden för köparen - informerar inte du köparen är det mäklarens skyldighet att fylla i luckor.

- **Rapportera alla inkomna bud.** Vid en budgivning är mäklaren skyldig att rapportera all bud till dig som säljare. Det är du som bestämmer över försäljningen och kan stoppa budgivningen för att själv bestämma vem som får köpa till vilket pris.
- **Föra en journal.** Din mäklare ansvarar för att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, en så kallad *journal*. Journalen ska innehålla uppgifter om när uppdraget påbörjades, när och vilka åtgärder som vidtagits under uppdraget samt när det avslutades.
- **Upprätta en anbudsförteckning.** Mäklaren är ansvarar också för att göra en speciell förteckning över de anbud som lämnas, en så kallad *anbudsförteckning*.
- **Överlämna underlag efter uppdraget är slutfört.** Mäklaren är skyldig att överlämna både journalen och anbudsförteckningen till dig efter uppdragets slutförts.

I Fastighetsmäklarlagen kan du läsa mer om om mäklarens allmänna omsorgsplikt och ansvar.

Uppdragsgivarens skyldigheter

Genom att anlita en mäklare för att sälja en bostad har du som uppdragsgivare även vissa skyldigheter. Du är bland annat ansvarig för att hjälpa mäklaren samla in information om din bostad. Detta är för att du som säljare har upplysningsplikt. Det innebär att du ska berätta allt som har betydelse för köparen. Om du säljer med hjälp av en mäklare ska du berätta allt för denna som i sin tur är skyldig att berätta det för köparen.

Vad du som uppdragsgivare har skyldighet att uppge

- **Fakta om bostaden.** Du bör samla in fakta om bostadens storlek, hur länge du bott i bostaden, vilka renoveringar som gjorts och liknande.
- **Belåning på bostaden.** Du bör uppge om det finns lån på bostaden och om det är det något speciellt ingår eller inte ingår i köpet
- **Övriga omständigheter.** Du bör informera om internetavtal, årtal på vitvaror etc.
- **Information om el.** Det kan också vara bra att ha en energideklaration eller beräkning på elkostnaderna. Enligt lag så har du som äger en byggnad skyldighet att se till att den har en

energideklaration. Den ska vara högst 10 år gammal. Om en sådan inte finns har köparen rätt att upprätta en på din bekostnad.

Vad dina rättigheter och skyldigheter är bör stå med i avtalet som skrivs mellan dig och mäklaren. Där ska även mäklararvodet uppges. Hur mäklararvodet bestäms kan du läsa mer om i vår guide om [mäklararvode](#).