

ATT ANLITA MÄKLARE

Mäklarens roll är att agera som oberoende part mellan köpare och säljare. Det vill säga - mäklaren är en medlare som ska se till att både köpare och säljare är nöjda med affären. Trots att de arbetar på uppdrag från säljaren är det mäklarens uppgift att hjälpa båda parter till en god affär.



Kontrollorgan

Alla mäklare registreras hos Fastighetsmäklarnämnden. För att få bli registrerad som mäklare måste personen vara ansvarsförsäkrad, ha en tillfredsställande utbildning, och enligt Nämnden vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det är regeringen som fastställer vilka kriterier som gäller för att få registrera sig. Nämnden ska se till att mäklarna utövar sitt yrke i enlighet med de lagar och regler som finns förenade med arbetet.

Mäklarens uppdrag

Mäklaren ska förmedla fastigheter, bostäder och del av fastigheter utifrån ett skriftligt uppdragsavtal. Hur arbetet ska skötas regleras av Fastighetsmäklarlagen. Arbetet ska vara omsorgsfullt planerat och utfört och enligt god mäklarsed. Mäklaren har i uppgift att ge råd och upplysningar i fastigheten, och ska även arbeta för att säljaren ger de upplysningar som är av betydelse för köparen. Det är också mäklarens roll att upplysa om den undersökningsplikt som köparen har före köpet. Med god mäklarsed menas att mäklaren ska ta tillvara såväl köparens som säljarens intresse. Det kan ses som att mäklaren har en medlingsroll i affären.

Uppgift att ta fram information

Inför ett försäljningsuppdrag ska mäklaren kontrollera att uppdragstagaren faktiskt äger fastigheten och ta fram eventuella inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Informationen om huset och dess skick ska vara skriftlig och utförlig samt ge en korrekt bild över fastighetens skick. Köparen har vidare rätt att få information om de boendekostnader köparen antas få i bostaden. Det köpeavtal som tecknas mellan köpare och säljare skrivs av mäklaren i samråd med köpare och säljare. Om uppgifter visar sig vara osanna kan mäklaren, om han eller hon agerat uppsåtligt eller oaktsamt, i vissa fall bli skadeståndsskyldig.

Förmedla bud

Alla bud som kommer in under en försäljning måste vidarebefordras till säljaren. Det är säljaren som beslutar till vem som fastigheten ska säljas. Det är också säljaren som beslutar om hur den eventuella budgivningen ska gå till.

Etiska regler

Branschorganisationerna har sammanställt en lista på etiska regler som gäller för deras medlemmar. Där förtydligas kravet på att mäklaren ska vara objektiv och hjälpa såväl köpare som säljare till en god affär. Där anges bland annat att om mäklaren inte har kunnandet inom ett visst område, ska han eller hon hänvisa till annan sakkunnig och att mäklaren att vara uppdaterad om den praxis som gäller i området.