

Sälja bostad med hjälp av fastighetsmäklare

Här guidar Mäklarsamfundet dig som säljare steg för steg i hur din bostadsaffär med fastighetsmäklare genomförs på bästa sätt!



1

Välj rätt fastighetsmäklare i bostadsförsäljningen!

Du – eller ni – har bestämt er för att sälja er bostad och flytta. Ni har också bestämt er för att använda er av en fastighetsmäklares kompetens i försäljningen.

Då tar ni kontakt med en fastighetsmäklare. Be gärna flera mäklare att komma och värdera bostaden. Begär gärna skriftlig information om innehållet i tjänsten och vad den kommer att kosta. Då kan du i lugn och ro ställa dina privata frågor och diskutera igenom försäljningsplanen. Med offerterna som underlag väljer du vem du vill ska få förmedla ditt hem och du skriver på ett uppdragsavtal för den fastighetsmäklare du valt.

Hitta rätt fastighetsmäklare gör du på www.hemnet.se eller genom att söka mäklare här på vår webbplats.



2

Alla papper på bordet

När du valt vilken fastighetsmäklare du vill anlita är det dags att ge honom eller henne alla fakta om din bostad. Ritningar, pantbrev, dokument om eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar – ju mer fakta du har dokumenterat desto bättre!



3

Objektsbeskrivning – bostadens profil

Fastighetsmäklaren tar fram ett förslag på objektsbeskrivning, en skriftlig beskrivning av din bostad. Tillsammans går ni igenom beskrivningen. Här ska du som säljare ange eventuella villkor i bostadsaffären, t ex om något i fastigheten inte ska ingå i försäljningen. I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Kontrollera noga de uppgifter som du lämnar till mäklaren att förmedla till alla hugade spekulanter. Det är du som svarar för uppgifterna och i det fall att något är felaktigt kan du komma att bli ersättningskyldig på



4

Marknadsföring – välj rätt kanal

I dag finns många kanaler för att marknadsföra bostäder till salu. Tidningsannonser, direktutskick till intresserade spekulanter i fastighetsmäklarens register, tavlor i skyldfönster på bank och fastighetsmäklarkontor och Internet, där Hemnet.se är fastighetsmäklarnas egen marknadsplats för fastigheter förmedlade av registrerade fastighetsmäklare. I samråd med din fastighetsmäklare väljer du som säljare en lämplig marknadsmix.



**5**

Visning – sanningens ögonblick

När ni bestämt datum och tid för visningen bedömer du och din fastighetsmäklare tillsammans vad som ska göras inför visningsdagen, alltifrån grundläggande städning till mer omfattande styling av bostaden. Genom att fastighetsmäklaren som en oberoende part visar din bostad är det enklare för hugade spekulanter att ställa nyfikna frågor om allt från målningen i taket till vad som döljer sig under den slitna plastmattan i hallen.

**6**

Spekulanter och bud

Blir det många spekulanter på din bostad kan de få lägga bud. Det finns inte någon branschpraxis eller andra övergripande regler som reglerar budgivningsprocessen i samband med överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter. Reglerna för budgivning i samband med bostadsköp varierar därför mellan olika mäklarfirmor och till och med inom mäklarfirmor för enskilda objekt, eftersom det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer. Mäklarsamfundet har antagit regler som bl a anger att budgivningsprocessen ska dokumenteras genom upprättande av en särskild förteckning över avgivna bud. [Läs mer om budgivning på www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se).

**7**

Dags att skriva kontrakt

När du och köparen kommit överens om priset är det dags att genomföra bostadsaffären. Men först när ni båda har skrivit på kontraktet är allt definitivt. Inga andra muntliga eller skriftliga löften gäller! Som säljare har du rätt att när som helst före kontraktsskrivningen avbryta processen eller välja att börja om från början. Du bestämmer själv till vem du ska sälja.

När kontraktet skrivs kommer du och köparen också överens om tillträdesdag. Vanligtvis sker kontraktsskrivningen på fastighetsmäklarens kontor. I de juridiska dokument som hör till köpet kan det finnas ord som inte används i vanligt språk. [Se ordlista på www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se).

**8**

Packa

För att undvika tråkigheter är det klokt att redan vid kontraktsskrivningen bestämma att köparen ska godkänna städningen och vilka åtgärder som ska vidtas om köparen då har synpunkter på städningen. Vill köparen ha tillträde till delar av bostaden innan tillträdesdagen, ska detta regleras i kontraktet. Be fastighetsmäklaren om råd kring hur ni bäst avtalar om detta! [Läs mer om flyttstädning på www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se).

**9**

Deklarera rätt

Året efter du sålt din bostad ska du redovisa försäljningen i självdeklarationen. Att deklarerar en fastighetsförsäljning kan vara ett omfattande arbete. Se till att deklarationsrådgivning ingår i ditt uppdragsavtal med fastighetsmäklaren! Beträffande gällande skatteregler kan fastighetsmäklaren vägleda dig och informera om vad som gäller!