



**SKAL DU
SÆLGE DIN
BOLIG?**

**DET SVÆRE VED ET
BOLIGSALG ER
IKKE KUN
AT TAGE
BESLUTNINGEN**



Det er en stor beslutning at sælge sin bolig. Men det er også et stort arbejde, som kan være temmelig kompliceret. Det involverer mange specialer som fx jura, forsikring, finansiering, byggeri og energi. Derfor er det en god idé at få hjælp af en ekspert, og det er ikke lige meget, hvem du allierer dig med.

En ejendomsmægler har ekspertisen og erfaringen til at bringe dig trygt og ubesværet igennem et boligsalg. Ejendomsmægleren er underlagt streng lovgivning og har en ansvarsforsikring. Det giver dig stor tryghed i bolighandlen. Vælger du en ejendomsmægler, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE), er du yderligere sikret, fordi brancheforeningen stiller endnu skrappe krav til medlemmerne, end loven dikterer.

Her i folderen kan du læse om ejendomsmæglerens kvalifikationer, opgaver og ansvarsområder. Hvad får du egentlig for salæret, når du vælger at sælge din bolig gennem en ejendomsmægler, og hvorfor kan det godt betale sig?

**DER ER MANGE
FORDELE VED
AT LADE EN
EJENDOMSMÆGLER
VARETAGE SALGET
AF DIN BOLIG**



DU FÅR EKSPERTHJÆLP

Gennem hele bolighandlen er ejendomsmægleren en kompetent sparringspartner, der kender det lokale boligmarked og ved, hvordan din bolig bedst sælges. Ejendomsmægleren er tovholderen, der tager sig af alt det tidskrævende og besværlige arbejde med at indhente og gennemgå alle relevante dokumenter. Salgsopstilling, markedsføringsmaterialer og købsaftale udarbejdes efter gældende lovkrav, og som udgangspunkt står ejendomsmægleren også for fremvisninger.

DU KAN FÅ ERSTATNING

Det er unikt for ejendomsmæglere, at de udover et almindeligt professionsansvar også på nogle områder har et såkaldt 'objektivt ansvar'. Det betyder, at du nemmere kan gøre krav på og få økonomisk compensation, hvis der fx er fejl i beregningen af det beløb, du som sælger skal have, når bolighandlen er gennemført – også kaldet provenu. Den sikkerhed har du kun, hvis du sælger via en ejendomsmægler. Sælger du via andre rådgivere, dækker deres forsikring ikke dette.

DU KAN KLAGE

Skulle ejendomsmægleren mod forventning have begået fejl, kan du klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, der hurtigt og billigt behandler klagen. Sker der fejl i et boligsalg uden ejendomsmægler, har du ikke den mulighed. Da må du gå rettens vej, hvilket kan være en økonomisk krævende og langvarig proces. Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening har pligt til at følge Klagenævnets kendelser.

Se, hvilke opgaver ejendomsmægleren konkret kan hjælpe dig med at løse på de følgende sider.

A child in a red winter coat with a pom-pom hat is holding hands with an adult whose arm is visible on the right. They are standing in a snowy field during sunset, with warm golden light and bokeh lights in the background.

**MED EN EJENDOMS-
MÆGLER SLIPPER
DU FOR BÅDE
BESVÆR OG
BEKYMRINGER**

DOKUMENTATION

Ejendomsmægleren tager sig af alt det tidskrævende og komplekse arbejde med at indhente alle relevante dokumenter og oplysninger om din bolig, sammenholde dem med hinanden og med de faktiske forhold på ejendommen samt undersøge og afklare eventuelle uoverensstemmelser.

SPARRING

Ejendomsmægleren hjælper dig med at forstå indholdet af de mange forskellige dokumenter, der indgår i en bolighandel. Tilstandsrapporten, energimærkningen, el-installationsrapporten og ejerskifteforsikringen er tekniske skrivelser, som ejendomsmægleren har forstand på, og som er vigtige at have styr på i forbindelse med et salg.

OPLYSNINGSPLIGT

Ejendomsmægleren sørger for, at du som sælger overholder den oplysningspligt, der er i forhold til køber, og kan stilles til ansvar, hvis der mangler relevante informationer. Det kan fx være oplysninger om forurening, spildevandsplaner eller infrastrukturprojekter, der indgår i lokalplanen.

KØBERKARTOTEK

Ejendomsmæglere har en stor berøringsflade og et godt netværk i lokalområdet. Det giver nyttig viden om interessen for boliger som din. En ejendomsmægler fører kartotek over boligsøgende og kan derigennem hurtigt finde mulige købere til din bolig. Køberkartoteket bidrager ofte til et hurtigere salg og er effektivt, hvis du ønsker et diskretionssalg.

DEN RIGTIGE UDBUDSPRIS

Ejendomsmægleren har stort lokalkendskab og dermed indsigt i boligpriser, liggetider og andre forhold, der kendetegner netop dit nærområde. Ejendomsmægleren kan på den baggrund fastsætte en udbudspris, der matcher markedet.

ØKONOMISK KLARHED

Ejendomsmægleren laver en grundig provenuberegning, så der ikke opstår uventede omkostninger undervejs, og så det bliver klart, hvilket beløb du får ud af salget (også kaldet provenuet). Ejendomsmægleren har uddannelsen og værktøjerne til at foretage og redegøre for relevante beregninger.

MARKEDSFØRING

Ejendomsmægleren sørger for at få taget professionelle fotos og udforme fysisk såvel som elektronisk salgs- og markedsføringsmateriale skræddersyet til din bolig. På Boligsiden.dk får din bolig værdifuld opmærksomhed. Det er en af landets mest besøgte boligportaler og et meget effektivt, digitalt medie, som kun ejendomsmæglere har adgang til at annoncere på.

SALGSOPSTILLING

Ejendomsmægleren udarbejder den lovpligtige salgsoptilling, der i overskuelig form indeholder alle relevante informationer om din bolig. Oplysningerne i salgsoptillingen er fastlagt af Dansk Ejendomsmæglerforening i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk.

FORHANDLING

Ejendomsmægleren er vant til at forhandle med potentielle købere, kreditorer, pengeinstitutter og andre parter – også hvis tingene går i hårdknude. Som tovholder varetager ejendomsmægleren kontakten med alle i processen, herunder også købers pengeinstitut og evt. andre rådgivere. Med sin professionelle tilgang kan ejendomsmægleren sikre dig den bedst mulige salgspris.

KØBSAFTALE

Købsaftalen er den kontrakt, der udformes, når en køber tilkendegiver, at vedkommende gerne vil købe din bolig. Som i andre kontrakter kan der forhandles om indholdet, indtil der er opnået enighed, og aftalen kan underskrives af begge parter uden forbehold. Ejendomsmægleren står for at udfærdige købsaftalen. Punkterne i købsaftalen er fastlagt i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk.

HØJ FAGLIGHED

Det er ikke alle og enhver, der kan kalde sig ejendomsmægler. For at blive registreret ejendomsmægler hos Erhvervsstyrelsen skal man først have gennemført en af følgende uddannelser foruden 2 års erhvervspraktik hos en registreret ejendomsmægler:

- finansøkonom suppleret med fag fra akademiuddannelsen i finansiel rådgivning
- finansbachelor suppleret med fag fra akademiuddannelsen i finansiel rådgivning
- akademiuddannelse i finansiel rådgivning eller
- kandidatuddannelse suppleret med en tillægsuddannelse.

EFTERUDDANNELSE

Ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, er pålagt løbende efteruddannelse gennem deltagelse i obligatoriske kurser, der holder dem opdateret med lovændringer m.m.

SPECIALISTVIDEN

Gennem Dansk Ejendomsmæglerforening har medlemmerne adgang til en omfattende juridisk vidensbank og en hotline bemandet af ejendomsmæglere, advokater og andre specialister i ejendomshandel.

ANSVARSFORSIKRING

Alle ejendomsmæglere arbejder under den forbrugerbeskyttende lovgivning og har en ansvarsforsikring, der dækker både køber og sælger. Du kan fx få kompensation, hvis din ejendomsmægler begår fejl i håndteringen af dit boligsalg. Og du slipper som udgangspunkt for erstatningsansvar. Hvis køber har krav på erstatning, eller hvis din ejendomsmægler går konkurs, dækker forsikringen.

KLAGEMULIGHED

Når du handler med en ejendomsmægler, har du mulighed for at klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, som hurtigt og billigt behandler din sag – med mulighed for erstatning, godtgørelse eller nedslag i salæret. Du kan også klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. De muligheder har du ikke, når du handler direkte med sælger eller via andre typer rådgivere.

ETISK ANSVARLIGHED

Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening skal efterleve etiske regelsæt, som er udarbejdet i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk, og de kan pålægges bod, hvis reglerne ikke overholdes. Det giver dig sikkerhed for en tryk og ordentlig bolighandel. Du kan læse det forbrugeretiske regelsæt på vores hjemmeside.

