

Uppdragsavtal

Uppdrag	Undertecknad uppdragsgivare ger fastighetsmäklaren Jonas Andreasson i uppdrag att – med ensamrätt - förmedla försäljning av
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Ale Frövet 2:34 med adress Frövet 381, 44692 Skepplanda
Uppdragsgivare	Håkan Karlsson. Adress: Fröhehed Skattegård 200, 44692 Skepplanda. Personnummer: 19561024-4815 Ulla Carina Karlsson. Adress: Fröhehed Skattegård 200, 44692 Skepplanda. Personnummer: 19631216-5001
Köpeskillning	Överenskommet utgångspris är 1 000 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.
Provision/arvode	Förmedlingsprovision betalas av uppdragsgivaren med: 55 000 Kr inklusive moms. (Med ett försäljningspris på 1 000 000 kr blir provisionen 55 000 kr.)

Provisionen/arvodet har förfallit till betalning när bindande överlåtelseavtal träffats mellan säljare och köpare. Detta gäller även om avtalet innehåller villkor om att köpeskillning ska betalas vid senare tidpunkt. Om avtalet innehåller andra villkor för överlåtelsens fullbordning eller bestånd ska däremot de villkoren vara uppfyllda innan provisionen/arvodet ska betalas.

Om säljaren är konsument och köparen begått kontraktsbrott, har mäklaren rätt till provision endast om köparen har betalat den avtalade handpenningen.

Så snart mäklarens provision/arvode har förfallit till betalning, har mäklaren rätt att tillgodogöra sig denna ur de medel som fastighetsmäklaren innehar för redovisning till säljaren.

För anvisad kund kan fastighetsmäklaren vara berättigad till provision även efter uppdragstidens utgång.

Uppdragstid	Förmedlingsuppdraget gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. den 2 februari 2024. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget utan ensamrätt tills avtalet upphört p.g.a uppsägning av någon av parterna. Sker överlåtelse av förmedlingsobjektet under ensamrättstiden, har fastighetsmäklaren rätt till provision/arvode även om överlåtelsen sker utan fastighetsmäklarens medverkan.
Uppsägning	Under tid utan ensamrätt, gäller ömsesidig uppsägningstid om tio dagar.
Kostnadsersättning	Om förmedling inte genomförs uppstår ingen kostnad för uppdragsgivaren.



- Marknadsföring** Marknadsföringen av förmedlingsobjektet, genom t.ex. annonsering på internet och visningar, påbörjas först när uppdragsgivaren begär det. Uppdragsgivaren har erhållit och accepterat av fastighetsmäklaren förmedlat annonserbjudande från Hemnet, se vidare bilaga "Annonsavtal (Hemnet Bas)".
- Användning av bilder** Uppdragsgivaren är införstådd med och medger att de bilder som används i marknadsföringen av bostaden kan användas i annat syfte. Fastighetsmäklaren kan komma att dela och upplåta bilderna till köparen, spekulanter och andra användare som vill utnyttja Fastighetsbyråns digitala tjänster, t. ex. Min Hemsida. Uppdragsgivaren är införstådd med att uppdragsgivaren har rätt att återkalla sitt medgivande fram till dess att en användare har sparat ner de delade bilderna.
- Ersättare** Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av annan orsak är förhindrad att utföra delar av uppdraget, godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder fastighetsmäklaren med att utföra de aktuella delarna av uppdraget.
- Besiktning med dolda Fel-Försäkring** Uppdragsgivaren beställer härmed paketet Besiktning med Dolda-Fel-Försäkring och förbinder sig att vid blivande köparens tillträde betala in försäkringspremien till Anticimex Försäkringar AB. Uppdragsgivaren ger mäklaren rätt att reglera betalningen ur köpeskillingen. Premien är 18 900 kr.
 Uppdragsgivaren är inte intresserad.
- Se produktblad "Besiktning med Dolda Fel-Försäkring" samt separat dokumentation över försäkringsförmedlingen.
- Swedbank/Sparbanken** Uppdragsgivaren önskar bli kontaktad av Swedbank/Sparbanken: Ja Nej
- Tilläggstjänster** Uppdragsgivaren har tagit del av och är införstådd med de tilläggstjänster och ersättning för dessa jag som ansvarig mäklare kan erbjuda/erhålla.



- Avtalets ingående** **Samtidigt närvarande**
- Avtalet har ingåtts då parterna varit samtidigt närvarande i fastighetsmäklarens affärslokal. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är därför inte tillämplig på uppdraget.
- Avtalet har ingåtts då parterna varit samtidigt närvarande på en annan plats än i fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler gäller därför för uppdraget. Innan avtalet har ingåtts har uppdragsgivaren fått skriftlig information om den ångerrätt som därmed gäller enligt lagen.
- Uppdragsgivaren begär att arbetet i uppdraget ska påbörjas innan ångerfristen löpt ut och går med på att det inte ska finnas ångerrätt efter det att uppdraget har fullgjorts.
- Uppdragsgivaren begär att uppdraget ska påbörjas först sedan ångerfristen löpt ut.
- Inte samtidigt närvarande**
- Avtalet har ingåtts utan att parterna varit samtidigt närvarande på en annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är därför inte tillämplig på uppdraget.
- Tidigare anlitad fastighetsmäklare** Har ni tidigare anlitat fastighetsmäklare för förmedling av denna bostad.
- Ja Ja, se spekulantlista i bilaga Nej
- Har annan fastighetsmäklare tidigare anlitats är spekulanter som är anvisade av den tidigare mäklaren undantagna från ensamrätten i detta uppdrag.
- Hantering av personuppgifter** Information om hur Fastighetsbyrån behandlar Uppdragsgivarens personuppgifter finns på fastighetsbyran.com/sv/sverige/integritetspolicy/
- Bilagor**
- Annonsavtal (Hemnet Bas)
 - Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Fullmakt** Uppdragsgivaren ger härmed fastighetsmäklaren, eller den som denne sätter i sitt ställe, fullmakt att inhämta samtlig information angående förmedlingsobjektet: lån med panträtt, ägarfråga datapantbrev, fastighets- och ägarinfo hos övriga berörda myndigheter samt VA- & elförbrukning (inklusive årskostnad) m.m. Uppdragsgivaren ger även fastighetsmäklaren fullmakt att dels beställa en energideklaration, och dels inhämta energideklaration från Boverkets databas. Uppdragsgivaren godkänner att handlingarna avseende utförd energideklarationen skickas direkt till fastighetsmäklaren.
- Vid transport av fullmakten ska den som mäklaren sätter i sitt ställe arbeta vid samma fastighetsmäklarkontor.

Underskrift Uppdragsgivare
Kungälv den 2 november 2023

Underskrift Mäklare
Kungälv den 2 november 2023

Håkan Karlsson

Jonas Andreasson
Fastighetsmäklare

Ulla Carina Karlsson

Följande handlingar m.m. har samtidigt mottagits av fastighetsmäklaren:

Verifikat

Transaktion 09222115557503944456



Dokument

<p>Uppdragsavtal Huvuddokument 4 sidor <i>Startades 2023-11-02 11:01:07 CET (+0100) av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i> <i>Färdigställt 2023-11-05 21:29:11 CET (+0100)</i></p>	<p>Hemnets Annonsavtal 2022-11-01.pdf Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>
<p>Jurisk information till säljare och köpare av fastighet.pdf Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>	

Initierare

<p>Fastighetsbyrån e-signering (Fe) Fastighetsbyrån <i>info@fastighetsbyran.se</i></p>

Signerare

<p>Ulla Carina Karlsson (UCK) <i>Personnummer 19631216-5001</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA KARLSSON" <i>Signerade 2023-11-05 21:29:11 CET (+0100)</i></p>	<p>Håkan Karlsson (HK) <i>Personnummer 19561024-4815</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN KARLSSON" <i>Signerade 2023-11-05 21:18:33 CET (+0100)</i></p>
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557503944456

Jonas Andreasson (JA)
Personnummer 19720821-4937



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS ANDREASSON"
Signerade 2023-11-02 11:01:51 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Annonsavtal (Hemnet Bas)

Senast uppdaterad: 1 november 2022

Villkoren i detta avtal utgör avsnitt I ("Allmänna villkor") i dokumentet *Avtalsvillkor för Hemnets annonseringstjänster* som du hittar på www.hemnet.se/om/villkor. Där hittar du även avsnitt II (villkor för Hemnets tilläggsprodukter) och vid var tid uppdaterad version av de Allmänna villkoren.

1 INTRODUKTION

Dessa avtalsvillkor ("Villkoren") gäller för de annonserings- och marknadsföringstjänster som vid var tid tillhandahålls bostadssäljare (här nedan "du") av Hemnet AB, org.nr 556260-0089 ("Tjänsterna" respektive "Hemnet" eller "vi"). Villkoren består av Avsnitt I - Allmänna villkor, och Avsnitt II särskilda villkor för Hemnets tilläggsprodukter.

För att ingå avtal med Hemnet om Tjänsterna ("Avtalet") krävs att du har ett pågående uppdragsavtal ("Uppdragsavtal") med en registrerad fastighetsmäklare ("Mäklare") avseende försäljning av en bostad eller annat objekt som kan annonseras på Hemnet ("Bostaden"). Genom att underteckna Avtalet i samband med kontakt med Mäklaren eller genom att acceptera Villkoren digitalt ingår du Avtalet med Hemnet där du godkänner att Hemnet publicerar den annons för Bostaden som Mäklaren fört in i Hemnets system ("Annonsen"), och levererar eventuella ytterligare Tjänster du beställer, på de villkor som anges häri. Du ansvarar för att samtliga ägare till Bostaden har samtyckt till detta och för att du, om du ingår Avtalet för någon annan persons räkning, har behörighet att ingå Avtalet.

När du ingått Avtalet och Hemnet fått en instruktion från Mäklaren om att publicera Annonsen, skickas en betalningsinstruktion till den e-postadress Mäklaren uppgivit till oss. När du genomfört din betalning skickas en orderbekräftelse till den e-postadress du angett vid betalningen.

2 PRISER, AVGIFTER OCH BETALNING

2.1 Priser

Priset för Tjänsterna ser du i samband med ingående av Avtalet på Hemnets priskalkylator som du hittar på www.hemnet.se/annonsera-bostad. Där kan du även se hur länge det aktuella priset kan garanteras. Om Annonsen publiceras efter datumet för garanterat pris kan priset komma att justeras. Vilket slutligt pris som gäller för ditt köp av Tjänsten framgår dock alltid i samband med din betalning.

För tydlighets skull så påverkas du som konsument inte av prisförändringar som sker efter att du har

fullgjort köpet av din Annons genom att betala på sätt som framgår av punkt 2.2.

Hemnet tillämpar dynamisk prissättning för Tjänsterna vilket bland annat innebär att bostadens utgångspris och kommun har påverkan på priset. Om Mäklaren inte uppgett något utgångspris på Bostaden förbehåller sig Hemnet rätten att prissätta Tjänsten utifrån annan värderingsdata som Hemnet har tillgång till eller om sådan inte finns, som om utgångspriset är i det högsta intervallet. Pris som baseras på sådan värderingsdata uppdateras kontinuerligt utifrån tillgänglig data, och kan därför bara garanteras den tid som framgår i priskalkylatorn.

2.2 Betalning

Tillsammans med vår betaltjänstleverantör Klarna erbjuder vi olika betalningsalternativ. Vi skickar en betalningsinstruktion till e-postadressen Mäklaren gett oss. Genom en länk kan du välja betalningsalternativ. När du betalar genom Klarna ingår du ett separat avtal om betalning med Klarna, i enlighet med Klarnas villkor (www.klarna.com/se/villkor). Dina personuppgifter behandlas av Klarna i enlighet med deras personuppgiftspolicy (www.klarna.com/se/dataskydd).

Om du inte gjort ett aktivt val av betalningsalternativ inom sju dagar kan vi istället skicka en faktura, med aktuellt pris per fakturadagen. Fakturan skickas till den adress Mäklaren angivit i vårt system och ska betalas inom 30 dagar från fakturadatum. Vid påminnelse debiteras lagstadgad avgift för påminnelse (för närvarande 60 kr). Vid utebliven betalning kan ärendet lämnas till inkasso och då tillkommer lagstadgad inkassoavgift (för närvarande 180 kr). För juridiska personer kan även förseningsersättning (för närvarande 450 kr) tillkomma. Dessutom kan dröjsmålsränta enligt lag debiteras.

3 MÄKLARENS ROLL OCH PUBLICERING AV ANNONS

Mäklaren har fått i uppdrag av Hemnet att förmedla Hemnets Tjänster till dig, att hantera administration åt Hemnet samt att skapa och eventuellt justera

Annonsen. Hemnet ersätter mäklarfirmen för detta arbete. Mäklaren kan i samråd med dig avpublicera Annonsen och även flytta Annonsen mellan kategorierna "Kommande" och "Till salu". Annonsen publiceras då som ett nytt Objekt under "Till salu".

Hemnet publicerar Annonsen i Hemnets Kanaler så snart som praktiskt möjligt efter att du ingått Avtalet, och Mäklaren har registrerat dina uppgifter och instruerat oss att publicera. Begreppet "Hemnets Kanaler" omfattar www.hemnet.se, Hemnets egna mobil-applikationer samt andra kanaler, såsom sociala medier som från tid till annan används av Hemnet inom ramen för Tjänsterna.

Annonsen är publicerad tills dess den tas bort enligt punkt 5, men längst för en period om fem år från första publiceringsdag - förutsatt att Uppdragsavtalet med Mäklaren fortfarande gäller. Under den perioden kan Mäklaren avpublicera Annonsen och lägga upp den igen. Vill du att en ny annons läggs upp är det dock förenat med en kostnad. Se även Avsnitt II punkt 4.

4 SÄLJKOLLEN - FÖLJ DIN ANNONS!

Du kan följa detaljerad statistik om hur det går för din Annons på Säljkollen. Du hittar dit via Annonsen på www.hemnet.se. För att logga in behöver du den e-postadress som din Mäklare har registrerat i Hemnets system. Du kan när som helst uppgradera ditt annonspaket via Säljkollen. Du kan även köpa andra tilläggstjänster genom Säljkollen. Se även Avsnitt II för mer information och särskilda villkor för Hemnets tillägsprodukter.

Följ din försäljning!

Uppge din e-postadress till din mäklare så får du en inbjudan till Säljkollen – din statistiksida på Hemnet.

5 BORTTAGNING AV ANNONS

Mäklaren ska ta bort Annonsen från Hemnet när Bostaden är såld. Du kan alltid begära att Annonsen tas bort från Hemnets Kanaler genom kontakt med Mäklaren. Du kan även kontakta Hemnet direkt. Hemnet kommer i sådant fall ta bort Annonsen inom tre arbetsdagar från mottagandet av begäran.

Om Annonsen är utformad i strid med tillämplig lagstiftning, god sed i branschen eller det avtal som

mäklarfirmen ingått med Hemnet, kommer Hemnet kontakta Mäklaren med uppmaning om att vidta rättning. Hemnet har dock rätt att ta bort Annonsen från Hemnets Kanaler. Hemnet har även rätt att ta bort Annonsen från Hemnets Kanaler om detta Avtal upphör att gälla, om Hemnets avtal med mäklarfirmen upphör att gälla eller om ditt uppdragsavtal med Mäklaren upphör att gälla.

6 PERSONUPPGIFTER

Hemnet behandlar dina personuppgifter - både sådana som tagits emot från dig direkt och sådana vi tagit emot från Mäklaren. Hemnet är personuppgiftsansvarig för behandlingen för de syften som framgår av vår vid var tid gällande personuppgiftspolicy, tillgänglig på www.hemnet.se/integritet. Där kan du även läsa mer om dina rättigheter under GDPR.

Hemnet har ett så kallat utgivningsbevis vilket betyder att publicerad information i Hemnets Kanaler omfattas av samma grundlagsskydd för yttrandefriheten som radio, TV och tidningar har. Detta betyder bland annat att reglerna i GDPR om behandling av personuppgifter inte är tillämpliga på uppgifter publicerade i Hemnets Kanaler där yttrandefrihetsgrundlagen istället är tillämplig. Hemnet förbehåller sig rätten att publicera innehåll från Annonser i sin helhet eller valda delar, i Hemnets Kanaler, baserat på utgivningsbeviset, även efter det att Annonsens försäljningssyfte har upphört.

7 AVTALSTID OCH UPSÄGNING

Avtalet gäller under den tid Uppdragsavtalet gäller och leverans av Tjänsterna pågår i enlighet med din beställning, om det inte dessförinnan sägs upp enligt villkoren häri. Om Uppdragsavtalet upphör att gälla upphör Avtalet automatiskt och samtidigt.

Hemnet har rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande, ta bort Annonsen och/eller upphöra med vår leverans av Tjänsterna för det fall att betalning inte erlaggs trots påminnelse.

8 ÅNGERRÄTT

Du har rätt att ångra ditt köp av Tjänsterna inom 14 dagar från dagen du ingick Avtalet. Om du beställer någon av Tjänsterna och Annonsen publiceras i någon av Hemnets Kanaler innan dessa 14 dagar passerat har dock Tjänsten fullgjorts och ångerrätten upphör därmed. **Det innebär att du samtycker till att du inte längre har någon ångerrätt efter Annonsens publicering i samband med att du ingår Avtalet. Detsamma gäller övriga Tjänster - dessa aktiveras så snart du fullgjort beställningen, och du kan då inte längre ångra köpet.**

Fram tills att Annonserna är publicerade är du välkommen att skicka ett meddelande till Hemnet inom 14 dagar från att du ingick Avtalet om att du önskar ångra ditt köp. Du kan även välja att använda det standardformulär från Konsumentverket som finns via publikationer.konsumentverket.se/kontrakt-och-mallar/angerblankett. Om du ångrat köpet innan Annonserna publicerats kommer vi genom vår betaltjänstleverantör och, om vi inte kommer överens om annat, med samma betalningsmetod som du valde vid köpet, att göra din återbetalning så snart som möjligt - och senast inom 14 dagar - från dagen du meddelade oss att du ångrat dig.

9 REKLAMATION

Om du inte är nöjd med den eller de Tjänster du har köpt ber vi dig att kontakta oss så snart som möjligt för att reklamera Tjänsten. Vi ansvarar enligt lag för fel på Tjänsten under hela avtalstiden och tre år efter att Avtalet har upphört.

10 TJÄNSTENS TILLGÄNGLIGHET

Hemnet eftersträvar att Tjänsten ska vara tillgänglig dygnet runt, sju dagar i veckan. Hemnet har rätt att av tekniska och driftsmässiga skäl vidta underhåll av Hemnets Kanaler. Hemnets underhållsarbete kommer så långt som möjligt att utföras under tidpunkter som minimerar eventuell påverkan på Tjänsterna.

11 ANSVAR

Hemnet har inget ersättningsansvar för fel eller försening om felet eller förseningen beror på ett hinder utanför vår kontroll som vi inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid ingående av Avtalet eller vars följder vi inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Hemnets ersättningsskyldighet omfattar inte skada eller förlust i näringsverksamhet och är så långt tillämplig lagstiftning tillåter begränsat till ansvar för direkta skador och till ett maximalt belopp motsvarande det belopp du erlagt för Tjänsten som du reklamerat.

12 ÄNDRINGAR AV TJÄNSTERNA OCH VILLKOREN

Hemnet arbetar kontinuerligt med produktutveckling i syfte att förbättra Tjänsterna och Hemnets erbjudande. Tjänsterna och dessa Villkor kan därför komma att förändras över tid. Till exempel kan nya funktioner adderas och andra tas bort samt innehåll och layout i Hemnets Kanaler kan ändras. Hemnet har rätt att ändra Tjänsten och även innehållet i Tjänsterna om det sker utan kostnad för dig och Hemnet har ett giltigt skäl. Hemnet har ett giltigt

skäl om ändringen sker för att förbättra användarupplevelsen av Tjänsten eller Hemnets Kanaler, på grund av anpassning till en ny teknisk miljö, legala krav eller till ett ökat antal användare eller på grund av andra viktiga operativa, tekniska eller verksamhetsmässiga skäl. Vi kommer informera om ändringar i enlighet med lag.

Om ändringen av Tjänsten du har köpt eller Villkoren försämrar din nytta av Tjänsten i mer än endast obetydlig utsträckning, har du rätt att säga upp Avtalet med omedelbar verkan. Det gäller dock inte om du har möjlighet att utan extra kostnad behålla Tjänsten utan ändring och i felfritt skick. Uppsägning ska ske senast 30 dagar från att du tog emot information om ändringen eller från det att ändringen genomfördes, om det sker senare.

Vid var tid gällande version av Villkoren finns tillgänglig via www.hemnet.se/om/villkor och beskrivning av Tjänsterna via www.hemnet.se/annonsera-bostad.

13 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

Svensk lag ska tillämpas på Avtalet och Villkoren. Kan en eventuell tvist avseende tillämpning eller tolkning av Avtalet, Villkoren eller därmed sammanhängande frågor inte lösas genom dialog, förhandling och överenskommelse ska tvisten avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Du kan även kontakta Allmänna reklamationsnämnden (ARN) för att få tvisten prövad. ARN kan kontaktas genom deras hemsida www.arn.se eller genom att skicka ett brev till Box 174, 101 23 Stockholm.

Du som är privatperson har även möjlighet att klaga via EU:s webbaserade tjänst för tvistlösning som nås via www.ec.europa.eu.

Eventuella tvister med juridiska personer kan slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("SCC") varvid reglerna för förenklat förfarande ska tillämpas, om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska SCC också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljedomare. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm och språket i förfarandet svenska. Hemnet och du ska tillse att initierandet, genomförandet och utfallet av skiljeförfarandet ska hållas konfidentiell.

Hemnets tre marknadsföringspaket – det här innebär dom för dig

Bostäder med fler besök på Hemnet säljs ofta snabbare och till högre slutpriser än de med färre besök. Välj mellan Hemnet Bas, Plus eller Premium – ju större annonspaket du köper, desto större chans till fler besökare får du.

	Hemnet Bas	Hemnet Plus	Hemnet Premium
Synlighet på Hemnet	Mindre synlighet	Bra synlighet	Mest synlighet

Se priser och uppgradera

Du kan uppgradera till Hemnet Plus eller Premium via din Hemnet Bas-annons, direkt när din annons publicerats på Hemnet. Här ser du priser och du kan betala digitalt. Lycka till med din försäljning!

14 KONTAKTUPPGIFTER HEMNET AB

Adress

Till och med den 31 januari 2022
Klarabergsgatan 60, 3 tr.
111 21 Stockholm

Från och med den 1 februari 2023
Sveavägen 9
111 57 Stockholm

Telefon: 0775 17 00 00

E-post: support@hemnet.se

**Jag accepterar härmed Hemnets
annonserbidande enligt ovan och köper
Hemnet Bas.**

**Genom att skriva under detta Avtal samtycker jag
härmed till att Tjänsten, i enlighet med punkt 8
ovan, börjar utföras inom ångerfristen och till att
ångerrätten upphör när Annonsen publicerats
eftersom Tjänsten då anses fullgjord.**

Datum: _____

Signatur: _____

Namnförtydligande: _____

E-postadress: _____

Vi behöver din e-postadress för att du ska kunna betala online och logga in på Säljkollen. Det är **viktigt att Mäklaren fyller i denna** i samband med publicering på Hemnet.

Juridisk information till säljare & köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklarens uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivning

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Köparens undersökningsplikt

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

Budgivning

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

Skriftligt köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

Vad ingår i köpet?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta



tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktetsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns Besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

Boendekostnadskalkyl

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy/