



Uppdragsavtal

Uppdrag	Undertecknad uppdragsgivare ger fastighetsmäklaren Andreas Jansson i uppdrag att – med ensamrätt - förmedla försäljning av
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Degerfors Agen 2:3 med adress Östra Bangatan 3A, 69330 Degerfors
Uppdragsgivare	Philip Nieminen. Adress: Östra Bangatan 3 A, 69330 Degerfors. Personnummer: 19951027-1795
Köpeskillning	Överenskommet utgångspris är 900 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.
Provision/arvode	Förmedlingsprovision betalas av uppdragsgivaren med: _____ inklusive moms. (Med ett försäljningspris på 900 000 kr blir provisionen _____ kr.) 65 000 + 9% över utgångspris

Utöver provisionen betalar uppdragsgivaren ersättning för faktiska kostnader som fastighetsmäklaren har haft i förmedlingsuppdraget, exempelvis avgifter för registerutdrag. Denna ersättning kan uppgå till max 2000 kr och erläggs i samband med betalning av provisionen.

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 fullbordande 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 fastighetsmäklarens provision/arvode har förfallit till betalning, har mäklaren rätt att tillgodogöra sig denna, ur de medel som mäklaren innehar för redovisning till säljaren. Mäklaren har samtidigt rätt att tillgodogöra sig ersättning för sina utlägg om uppdragsgivaren utöver provisionen ska ersätta mäklaren för sådana utlägg i förmedlingsuppdraget.

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 1 november 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.
- 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

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Energideklaration vid försäljning av bostad

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 uppgifter om förbrukning (inklusive årskostnad) för fjärrvärme, VA och el 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
Karlskoga den 1 augusti 2024

Underskrift Mäklare
Karlskoga den 1 augusti 2024

Philip Nieminen

Andreas Jansson
Fastighetsmäklare

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



Verifikat

Transaktion 09222115557523554806

Dokument

<p>Uppdragsavtal Huvuddokument 4 sidor <i>Startades 2024-08-01 09:56:31 CEST (+0200) av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i> <i>Färdigställt 2024-08-01 10:19:14 CEST (+0200)</i></p>	<p>Fullmakt för inhämtning av information Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>
<p>Försäkringsförmedling dokumentation Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>	<p>Juridisk information till säljare och köpare av fastighet.pdf Bilaga 3 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>

Initierare

Fastighetsbyrån e-signering (Fe)
Fastighetsbyrån
info@fastighetsbyran.se

Signerare

Philip Nieminen (PN)
Personnummer 19951027-1795



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN PHILIP NIEMINEN"
Signerade 2024-08-01 10:19:14 CEST (+0200)

Andreas Jansson (AJ)
Personnummer 19990424-4515



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS JANSSON"
Signerade 2024-08-01 09:57:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557523554806

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>





Fullmakt för inhämtning av information

Förmedlingsobjekt Fastigheten Degerfors Agen 2:3 med adress Östra Bangatan 3A, 69330 Degerfors

Uppdragsgivare Philip Nieminen. Adress: Östra Bangatan 3 A, 69330 Degerfors. Personnummer: 19951027-1795

Fullmakt Uppdragsgivaren ger härmed fastighetsmäklaren Andreas Jansson, 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 uppgifter om förbrukning (inklusive årskostnad) för fjärrvärme, VA och el 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.

Underskrifter Underskrift Uppdragsgivare
Karlskoga den 1 augusti 2024

Philip Nieminen





Information om och dokumentation av försäkringsförmedling samt beställning av försäkring 1 (2)

Försäkringsförmedlaren

Din försäkring förmedlas av Andreas Jansson anställd hos förmedlaren Fastighetsbyrån, org.nr. 556209-6718. Postadress: Box 218, 69124, Karlskoga. Tel: 0586-333 02, Besöksadress: Torget 6 69131 Karlskoga. E-post: karlskoga@fastighetsbyran.se.

Försäkringsförmedlaren har genom avtal åtagit sig att som anknuten förmedlare förmedla försäkringar som har samband med överlåtelse/förvärv av fastighet uteslutande för Anticimex Försäkringar AB org.nr. 502000-8958. Försäkringsförmedlaren har inte något kvalificerat innehav i försäkringsföretaget. Försäkringsföretaget har inte heller ett kvalificerat innehav i försäkringsförmedlaren. Förmedlaren lämnar inte råd baserade på sådan opartisk analys som avses i 4 kap. 2 § lag om Försäkringsdistribution.

Kontroll av förmedlaren och dess anställda

Försäkringsförmedlaren finns registrerad i det register för försäkringsförmedlare som förs av Bolagsverket. Registreringen avser förmedling av följande slag av försäkring: Skadeförsäkring. Förmedlingen är begränsad till följande försäkringsklasser eller grupper av försäkringsklasser: Klass 9, 13 och 16. Du kan kontrollera förmedlarens rätt att utöva förmedling i det register som förs av Bolagsverket. Postadress: 851 81 Sundsvall. Tel. 0771-670670. E-post: bolagsverket@bolagsverket.se Hemsida: www.bolagsverket.se.

Du kan kontrollera den anställdes rätt att utöva förmedling genom att kontakta det försäkringsföretag som förmedlaren är anknuten till (Anticimex Försäkringar AB). De skall på begäran upplysa dig om en anställd hos förmedlaren har rätt att förmedla försäkringar och om denna rätt är begränsad till visst slag av försäkring, någon eller några försäkringsklasser eller grupper av försäkringsklasser. Försäkringsförmedlare står under Finansinspektionens tillsyn. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Tel. 08-40898000. E-post: finansinspektionen@fi.se. Hemsida: www.fi.se. Observera att förmedlaren i sin roll som fastighetsmäklare inte står under finansinspektionens tillsyn. Förmedlaren står under konsumentverkets tillsyn vad avser marknadsföring och reklam. Konsumentverket. Postadress: Box 48, 651 02 Karlstad. Tel. 0771-42 33 00. E-post: konsumentverket@konsumentverket.se. Hemsida: www.konsumentverket.se.

Klagomål

Vid klagomål på försäkringsförmedlingen ska kunden i första hand vända sig till personen som har hanterat ärendet för att reda ut ev. missförstånd. Alternativt kan kunden kontakta klagomålsansvarig på Fastighetsbyrån genom att mejla forsakringsdistribution@fastighetsbyran.se. Du kan läsa mera om hur Fastighetsbyrån hanterar klagomål avseende förmedling på fastighetsbyran.com/sv/sverige.

Skadestånd

Det försäkringsföretag, med vilket försäkringsförmedlaren har ingått avtal om att förmedla dess försäkringsprodukter, är ansvarigt för ren förmögenhetsskada som drabbar en kund, en försäkringsgivare eller någon som härleder sin rätt från kunden till följd av att förmedlaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 4 kap. 1§ lag om försäkringsdistribution. Här avses att förmedlaren inte iakttagit god försäkringsförmedlarsed. Den som vill göra anspråk på skadestånd skall underrätta försäkringsförmedlaren eller berört försäkringsföretag, i detta fall Anticimex Försäkringar AB om detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt att skada har uppkommit.

Twist

Du har rätt att få en twist med försäkringsförmedlaren prövad av Allmänna reklamationsnämnden. Du kan alltid vända dig till allmän domstol.



**Kunden har valt att teckna försäkring av i huvudsak följande skäl:**

- Kunden är säljare av fastighet och har ett ansvar för så kallade Dolda Fel enligt Jordabalkens regler. Kunden har ett behov och önskemål att teckna försäkringen ”Besiktning med Dolda Fel-Försäkring” som omfattar krav på dolda fel. Premien: 18 900 kr.
- Kunden är säljare av fastighet och har ett ansvar för så kallade Dolda Fel enligt Jordabalkens regler. Kunden har ett behov och önskemål att teckna försäkringen ”Enkel Dolda Fel-Försäkring” som omfattar krav på dolda fel. Premien: 8 800 kr.

Försäkringsförmedlaren har lämnat information och rådgivning till kunden om i huvudsak följande:

- Försäkringsförmedlaren har lämnat information om försäkringsvillkorens innehåll och viktigaste begränsningar och undantag (se produktblad för ”Besiktning med Dolda fel-Försäkring” alt. ”Enkel Dolda fel-Försäkring”). Försäkringsförmedlaren har också lämnat Standardiserat produktfaktblad. Informationen finns också på www.fastighetsbyran.com.
- Kunden har avrått från att teckna försäkringen av följande skäl:
- Kunden har, enligt vad som är känt för försäkringsförmedlaren, trots avrådan valt att teckna försäkringen av följande skäl:
- Andra omständigheter:

Avser fastighet Degerfors Agen 2:3 .

Jag/vi har tagit del av ovan och vill att mäklaren (förmedlaren) ombesörjer beställning av Dolda Fel-Försäkring för min/vår räkning.

Underskrift Säljare
Karlskoga 2024-08-01

Philip Nieminen



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.

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 kontraktetsdag. 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 försämrats 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 besiktningssman 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 reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns Besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkring 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 brutit 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 erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla 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 erhålla 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/