



## Uppdragsavtal

<b>Uppdrag</b>	Undertecknad uppdragsgivare ger fastighetsmäklaren Mathias Fermby i uppdrag att – med ensamrätt - förmedla försäljning av
<b>Förmedlingsobjekt</b>	Fastigheten Kumla Kumla-Björka 3:6 med adress Kumla-Björka 321, 69293 Kumla
<b>Uppdragsgivare</b>	Göran Karlsson. Adress: Kumla-Björka 321, 69293 Kumla. Personnummer: 19480318-6677 Gun-Britt Sibylla Karlsson. Adress: Kumla-Björka 321, 69293 Kumla. Personnummer: 19510305-6627
<b>Köpeskilling</b>	Överenskommet utgångspris är 4 595 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.
<b>Provision/arvode</b>	Förmedlingsprovision betalas av uppdragsgivaren med: 65 000 kr + 7 % på belopp som överstiger utgångspriset. Alla priser är inklusive moms. (Med ett försäljningspris på 4 595 000 kr blir provisionen 65 000 kr.)

---

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 köpeskilling 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 3 december 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 köpares 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/](http://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  
Kumla den 3 september 2024

Underskrift Mäklare  
Kumla den 3 september 2024

---

Göran Karlsson

---

Mathias Fermby  
Fastighetsmäklare

---

Gun-Britt Sibylla Karlsson

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

---

---



# Verifikat

Transaktion 09222115557525967772

## Dokument

<p><b>Uppdragsavtal</b> Huvuddokument 4 sidor <i>Startades 2024-09-03 12:11:57 CEST (+0200) av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i> <i>Färdigställt 2024-09-04 15:00:59 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Godkännande – eftermarknadsföring</b> Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>
<p><b>Besiktning med Dolda Fel-Försäkring Hus.pdf</b> Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>	<p><b>Besiktning med Dolda Fel-Försäkring Hus - Standardiserat produktblad.pdf</b> Bilaga 3 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>
<p><b>Besiktning med Dolda Fel-Försäkring Hus - Broschyr.pdf</b> Bilaga 4 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>	<p><b>Energideklaration i samband med bostadsaffär.pdf</b> Bilaga 5 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>
<p><b>Juridisk information till säljare och köpare av fastighet.pdf</b> Bilaga 6 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)</i></p>	

## Initierare

**Fastighetsbyrån e-signering (Fe)**  
Fastighetsbyrån  
[info@fastighetsbyran.se](mailto:info@fastighetsbyran.se)

## Signerare



# Verifikat

Transaktion 09222115557525967772

Göran Karlsson (GK)

Personnummer 19480318-6677



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN KARLSSON"

Signerade 2024-09-04 14:58:05 CEST (+0200)

Gun-Britt Sibylla Karlsson (GSK)

Personnummer 19510305-6627



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN  
BRITT KARLSSON"

Signerade 2024-09-04 15:00:59 CEST (+0200)

Mathias Fermby (MF)

Personnummer 19870218-6613



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mathias Ove Fermby"

Signerade 2024-09-03 12:13:00 CEST (+0200)

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>





## Godkännande – eftermarknadsföring

## Samtycke

Undertecknande köpare och säljare samtycker till att Fastighetsbyrån vid marknadsföring får använda uppgifter, bilder och rörligt material som inhämtats i samband med förmedlingen av Fastigheten Kumla Kumla-Björka 3:6 med adress Kumla-Björka 321, 69293 Kumla. Marknadsföring kan komma att ske på Fastighetsbyråns hemsida, på sociala medier, vid kundbesök, genom utskick (fysiska och digitala) etc.

Undertecknade köpare och säljare samtycker även till att Fastighetsbyrån får överföra uppgifter om den förmedlade bostadens försäljningspris och adress till Fastighetsbyråns samarbetspartners, t.ex. Hemnet, Reco eller liknande bostads-, marknadsförings- eller rekommendationssajter. Uppgifterna överförs som underlag till statistiktjänster och för publicering.

## Underskrifter

Underskrift Säljare  
Kumla den 3 september 2024

Underskrift Köpare  
Kumla den 3 september 2024

---

Göran Karlsson

---

Gun-Britt Sibylla Karlsson



# Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel, i tio år efter att en affär har genomförts. Därför kan det vara fördelaktigt att ha ett skydd i form av en dolda fel-försäkring som kan hjälpa dig vid många av de krav som en köpare kan ställa på dig i händelse av ett dolt fel.

## FÖRKÖPSINFORMATION

Det här är en sammanfattning av vad Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus omfattar och innehåller information som du har rätt att få ta del av enligt lag. Eftersom försäkringen innehåller begränsningar är det viktigt att du läser igenom denna information för att få en tydlig bild av försäkringens omfattning och att du spar informationen. Om något skydd är särskilt viktigt för dig, ta reda på om det omfattas av försäkringen genom att kontakta din mäklare eller Anticimex Försäkringar.

**Besiktning** Innan vi marknadsför ditt hus gör en besiktningstekniker från Anticimex eller OBM en försäkringsbesiktning av bostaden. Besiktningen ligger till grund för försäkringen och ger både dig och spekulanterna av din bostad en bra information om husets skick, då spekulanterna har möjlighet att ta del av besiktningsprotokollet innan köpet. I all annonsering kommer det tydligt framgå att din bostad är besiktigad. När kontraktet mellan dig och köparen tecknas får besiktningsprotokollet inte vara äldre än 12 månader. I så fall behöver en ombesiktning göras mot en extra kostnad, för prisuppgift kontakta ditt lokala Anticimex- eller OBM-kontor.

**Genomgång med köparen** Köparen erbjuds en egen genomgång med besiktningsteknikern innan affären avslutas för att säkerställa att det inte finns någon osäkerhet om tolkningen av besiktningsresultatet.

**Vad gäller försäkringen för?** Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att du sålt din bostad. Fastighetsbyråns Besiktning Dolda fel-försäkring Hus gäller för krav på ersättning för just dolda fel i byggnaden samt vidbyggt altan eller vidbyggt uterum. Kraven kan t ex avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum. Dolda fel-försäkringar täcker även krav som grundas på fel på system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Notera att försäkringen omfattar krav som rör delar av byggnaden som inte fullt ut omfattas av besiktningen.

### Tecknar du Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus får du hjälp med:

- Att bedöma om det föreligger ett dolt fel som du ansvarar för.
- Att förhandla med köparen.
- Att föra din talan vid domstol eller skiljeförfarande. Även kostnader som uppstår till följd av det, förutsatt att kostnaderna inte kan ersättas av annan.
- Att ersätta köparen för vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av dolda fel som omfattas av försäkringen.
- Att om köpet hävs, ersätta dig för kostnaderna för det fel som ligger till grund för hävningen.

**Ingen självrisk** Försäkringen har inget avdrag för självrisk.

**Hur länge gäller försäkringen?** Fastighetsbyråns Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus gäller från bindande köpekontrakt till och med 10 år efter tillträdesdagen. Försäkringen förnyas inte efter försäkringstidens slut.

**Vad kan försäkringen tecknas för?** Försäkringen kan tecknas för besiktigade villor, fritidshus samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet. Besiktning av ett bostadshus och ett garage (fristående eller vidbyggt) ingår normalt i besiktningsuppdraget och omfattas därmed av försäkringen. Även sidobyggnader till bostadsbyggnad som tex gästhus och ytterligare garage omfattas av försäkringen om de är besiktigade. Om du vill besiktiga dessa extra byggnader tillkommer en ytterligare besiktningskostnad. För prisuppgift, kontakta lokalt Anticimex- eller OBM-kontor.

### Försäkringsbelopp

Det högsta belopp som kan utbetalas försäkringsperioden är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader.

### Vad kostar Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus?

18 900 kr för Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus.

**Undantag** Försäkringen gäller inte för krav som grundar sig på fel som uppkommit efter besiktningstillfället. Försäkringen gäller inte heller för fel som du som säljare känt till men inte berättat om eller på annat sätt lämnat felaktig eller missvisande uppgifter om. Försäkringen omfattar inte krav rörande simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning eller krav som grundas på fel utanför byggnaden. Om du som säljare själv gjort elinstallationer omfattar försäkringen inte krav som grundar sig i fel i dessa installationer. Anticimex Försäkringar kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex. Samtliga villkor för din försäkring, dess omfattning, begränsningar, ersättningsnivåer etc hittar du i försäkringsvillkoren i dess helhet på nästa sida eller på fastighetsbyran.com.

### Skadeanmälan

Köparen kan göra en skadeanmälan direkt till Anticimex på Anticimexforsakringar.se i de delar som omfattas av försäkringen. För krav som inte omfattas av försäkringen behöver köparen vända sig direkt till dig för att reklamera köpet. Vid frågor ring 075-245 2000.

Om du vill ha opartiskt råd och hjälp inför tecknandet av försäkringen kan du kontakta din kommunala konsumentvägledare eller Konsumenternas försäkringsbyrå, Box 24215, 104 51 Stockholm, besöksadress: Karlavägen 108, telefon 0200-22 58 00. Du kan också ta hjälp av Konsumentverkets vägledningstjänst, Hallakonsument.se

Fastighetsbyrån





# Villkor för Fastighetsbyråns Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus, Anticimex Försäkringar AB, utg. 8

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen tecknas av säljare av den villa- eller fritidshusfastighet som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen kan också tecknas vid försäljning av fastighet med villa- eller fritidshusbyggnad på lantbruksfastighet. Försäkringen gäller för den som anges i försäkringsbrevet som försäkrad samt för annan säljare som framgår av köpekontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person.

### Försäkringen kan inte tecknas:

- Vid försäljning av del av fastighet.
- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 månader mellan slutbesked erhållits och kontraktsdatum.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson eller juridisk person som som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

### 1.2 Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för huvudbyggnad som är villa eller fritidshus i Sverige (taxeringskod 113-299) och vars fastighetsbeteckning anges i besiktningsprotokollet och försäkringsbrevet. Försäkringen gäller också garage och andra sidobyggnader under förutsättning att de är besiktigade. Försäkrade byggnader skall till övervägande del användas för privat bruk. Till byggnaden räknas också byggnadens dränering, utvändigt fuktskydd samt dagvattenledning, dock endast fram till annan anslutningspunkt så som brunn, stenkista eller liknande. Till byggnaden räknas altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till byggnaden.

### 1.3 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren efter att köpekontraktet blivit bindande mellan parterna. Försäkringen gäller till och med tio (10) år från tillträdesdagen. Försäkring kan inte tecknas efter köparens undertecknande av köpebrev och/eller tillträde till fastigheten. Då försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från angiven begynnelse-dag oaktat dessa tidsfrister. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperioden.

### 1.4 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen skall en särskild försäkringsbesiktning som omfattas av paketet "Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus" utföras av Anticimex eller OBM. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsprotokollet vara äldre än tolv månader.

### 1.5 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 konor inklusive rättegångskostnader. Beloppet utgör total ersättning för hela försäkringsperioden.

### 1.6 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

## 2. Försäkringens omfattning

**2.1** Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordbalken 4:19. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).

### 3. Undantag från försäkringen

**3.1** Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället.

**3.2** Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om. Detsamma gäller krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

**3.3** Simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning.

**3.4** Elsystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringsstagaren) ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.

**3.5** Krav om grundas på fel utanför den besiktade byggnaden.

**3.6** Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

## 4. Ersättningsregler

- 4.1** Om köparen ställer krav som grundar sig på fel som omfattas av försäkringen åtar sig Anticimex att:
1. bedöma om felansvar föreligger,
  2. förhandla med den som framställer kravet,
  3. föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala de kostnader som uppstår till följd av detta, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan,
  4. ersätta köparen vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen.
  5. om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i byggnaden som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas inte för standard-höjande åtgärder.

## 5. Försäkringsregler

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras utan dröjsmål av säljaren eller köparen om det är avtalat i köpekontraktet. Skadeanmälan ska innehålla:

- kopia på köparens krav, om detta har framställts skriftligen
- kopia på besiktningsprotokoll
- kopia på samtliga köpehandlingar
- upplysning till Anticimex om annan försäkring gäller för felet eller skadan
- eventuella andra upplysningar och handlingar som Anticimex kan behöva för reglering av skadan. Den part (köparen eller säljaren) som gör skadeanmälan ansvarar för att Anticimex får begärda handlingar.

Skadeanmälan: anticimexforsakringar.se

### 5.2 Avsändande av meddelande om fel (reklamation)

I de delar där Anticimex meddelar att kravet omfattas av försäkringen ska skadeanmälan anses utgöra en reklamation av köp till säljaren även om det är köparen som anmäler kravet. För krav som inte omfattas av försäkringen ansvarar dock köparen själv för att reklamera köpet direkt till säljaren.

### 5.3 Medgivande från säljaren

När säljaren eller köparen gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- kommunicerar direkt med köparen och bedömer om och vilken ersättning köparen har rätt till genom försäkringen.
- om ersättningsbart dolt fel föreligger, med befrände verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

### 5.4 Åtagande från Anticimex

Om köparen har anmält ett fel direkt till försäkringen har Anticimex skyldighet att vidarebefordra kravet till säljaren på dennes begäran. Anticimex ska också informera säljaren om ersättning betalats till köparen.

### 5.5 Åtaganden från säljaren

Den försäkrade ska medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet. Om den försäkrade genom försummelse inte medverkar till skaderegleringen och försummelsen medfört skada för Anticimex har Anticimex rätt att sätta ned ersättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.6 Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror eller på grund av myndighets åtgärd, strejk, blockad eller liknande händelse.

### Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex. Du som försäkrad (säljare) kan också begära prövning i Anticimex skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggarens beslut. Din handläg-

gare hos Anticimex Försäkringar kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden. Skadenämndens beslut omprövas inte inom Anticimex.

### Andra vägar för prövning

Du som försäkrad (säljare) kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet har form av rekommendation. Läs mer på [www.arn.se](http://www.arn.se). Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information. Tvister med anledning av detta avtal prövas i enlighet med svensk rätt. Konsumenternas försäkringsbyrå kan ge dig rådgivning [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se) eller vänd dig till din kommunala konsumentvägledare.

### Försäkringsgivare

Anticimex Försäkringar AB, Box 47025, 100 74 Stockholm Organisationsnummer: 502000-8958. Styrelsens säte: Stockholm, Skadeanmälan: [anticimexforsakringar.se](http://anticimexforsakringar.se)

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Anticimex Försäkring AB behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringsstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig. De uppgifter vi behandlar är i huvudsak namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Vi lagrar dina personuppgifter i 10 år efter försäkringens upphörande.

Ändamålet med bolagets behandling av dina personuppgifter är att teckna fullgöra och administrera försäkringsavtal i syfte tillhandahålla våra tjänster till dig samt för att fullgöra våra skyldigheter enligt avtal och lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtal och för att uppfylla rättsliga skyldigheter och rättigheter som berör verksamheten. Efter en intresseavvägning sker även behandling av personuppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser och statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimexgruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utnyttja någon av dina andra rättigheter enligt lag. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 47025, 100 74 Stockholm eller [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se).

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter och hur du nyttjar dina rättigheter finner du på [anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering](http://anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering). Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att kontakta vårt Dataskyddsombud på [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se).

### Ångerrätt

För det fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, så har du inom viss tid rätt att ångra ditt köp. Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så kontaktar du Anticimex Försäkringar. Har du betalat försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.

# Dolda fel-försäkring Hus

Företag: Anticimex Försäkringar AB, 502000-8958

Sverige

Produkt: Dolda Fel-Försäkring

För fullständiga försäkringsvillkor samt för- och efterköpsinformation hänvisar vi till [www.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se)

## Vilken typ av försäkring handlar det om?

Fastighetsbyråns Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus är en försäkring som du som säljare av en villa- eller fritidshusfastighet kan teckna i samband med försäljningen. Som säljare av en fastighet har du ansvar för så kallade dolda fel i tio år efter tillträdet. Försäkringen hjälper dig vid krav från köparen rörande dolda fel. Dolda fel regleras i jordabalken 4 kap. 19 §. Med dolda fel menas fel som en köpare inte kunnat förvänta sig utifrån husets allmänna skick, priset och övriga omsändigheter vid köpet. Felet ska inte heller varit upptäckbart vid en noggrann besiktning. Om du köpt in fastigheten i syfte att sälja den vidare efter renovering, om, till- eller nybyggnation kan du inte teckna försäkringen.



### Vad ingår i försäkringen?

Vid köparens krav mot dig som säljare avseende dolt fel hjälper Anticimex dig med följande:

- ✓ Bedöma om du har ett ansvar för felet.
- ✓ Förhandla med den som framställer kravet.
- ✓ Ersätta köparen med vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen.
- ✓ Föra din talan vid domstol.
- ✓ Betala eventuella rättegångskostnader.
- ✓ Om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera felet.
- ✓ Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader. Beloppet utgör total ersättning under hela försäkringsperioden.

Försäkringen omfattar huvudbyggnaden men även garage och andra sidobyggnader om de är besiktade.



### Vad ingår inte i försäkringen?

- ✗ Byggnad som inte är besiktad av Anticimex eller OBM inför försäljningen av fastigheten.
- ✗ Krav rörande fel utanför byggnad.
- ✗ Krav som inte avser dolda fel i enlighet med jordabalken 4 kap. 19 §.



### Finns det några begränsningar av vad försäkringen täcker?

- ! Fel i byggnadsdel som tillkommit, renoverats eller på annat sätt åtgärdats efter besiktningstillfället.
- ! Simbassäng eller SPA-bad.
- ! Elsystem som är installerat under tiden du som säljare ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.
- ! Fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller gett felaktig eller missvisande uppgift om. Avtal, utfästelser eller liknande utfästelser om högre standard. Medgivande eller utfästelser från säljaren eller annan än Anticimex.
- ! Fel utanför byggnaden.



### Var gäller försäkringen?

- ✓ Försäkringen kan tecknas vid försäljning av fastighet belägen i Sverige.



### Vilka är mina skyldigheter?

- När köparen riktat ett krav mot dig och du eller köparen har anmält detta till försäkringsbolaget måste du medverka vid skaderegleringen.
- Du behöver också skicka med fullständiga köpehandlingar som kontrakt, objektsbeskrivning, köpebrev och eventuell frågeslista och andra liknande handlingar.



### När och hur ska jag betala?

Premien ska betalas på tillträdesdagen i samband med att köpeskillingen regleras. Du har dock alltid 30 dagar på dig att betala från att vi fakturerar dig för premien. Premien är en engångspremie. Om premien inte betalas kommer försäkringen annulleras.



### När börjar och slutar försäkringen gälla?

Försäkringen gäller från bindande köpekontraksdatum till 10 år efter tillträdet till fastigheten. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperiodens slut.



### Hur kan jag säga upp avtalet?

Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så är det bara att kontakta oss. Du har då rätt att få tillbaka premien.



FÖRSÄKRING FÖR SÄLJARE AV FASTIGHET

# Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus





## Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att en affär har genomförts. Därför kan det vara fördelaktigt att ha ett skydd i form av en dolda fel-försäkring som kan hjälpa dig vid många av de krav som en köpare kan ställa på dig i händelse av ett dolt fel. Vårt speciellt framtagna paket med både besiktning och dolda fel-försäkring är ett skydd som dels kan hjälpa dig att reda ut om ett fel är ett dolt fel och dels kan ersätta dig med upp till 2 000 000 kr för de kostnader som kan uppstå.

### FÖRKÖPSINFORMATION

Det här är en sammanfattning av vad Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus omfattar och innehåller information som du har rätt att få ta del av enligt lag. Eftersom försäkringen innehåller begränsningar är det viktigt att du läser igenom denna information för att få en tydlig bild av försäkringens omfattning och att du spar informationen. Om något skydd är särskilt viktigt för dig, ta reda på om det omfattas av försäkringen genom att kontakta din mäklare eller Anticimex Försäkringar.

### Besiktning

Innan vi marknadsför ditt hus gör en besiktningstekniker från Anticimex eller OBM en försäkringsbesiktning av bostaden. Besiktningen ligger till grund för försäkringen och ger både dig och spekulanterna av din bostad en bra information om husets skick, då spekulanterna har möjlighet att ta del av besiktningsprotokollet innan köpet. I all annonsering kommer det tydligt framgå att din bostad är besiktigad. När kontraktet mellan dig och köparen tecknas får besiktningsprotokollet inte vara äldre än 12 månader. I så fall behöver en ombesiktning göras mot en extra kostnad, för prisuppgift kontakta ditt lokala Anticimex- eller OBM-kontor.

### Genomgång med köparen

Köparen erbjuds en egen genomgång med besiktningsteknikern innan affären avslutas för att säkerställa att det inte finns någon osäkerhet om tolkningen av besiktningsresultatet.

### Vad gäller försäkringen för?

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att du sålt din bostad. Fastighetsbyråns Besiktning Dolda fel-försäkring Hus gäller för krav på ersättning för just dolda fel i byggnaden samt vidbyggd altan eller vidbyggt uterum. Kraven kan t ex avse fel i tak, vind,

## Tecknar du dolda fel-försäkring får du hjälp med:

- Att bedöma om det föreligger ett dolt fel som du ansvarar för.
- Att förhandla med köparen.
- Att föra din talan vid domstol eller skiljeförfarande. Även kostnader som uppstår till följd av det, förutsatt att kostnaderna inte kan ersättas av annan.
- Att ersätta köparen för vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av dolda fel som omfattas av försäkringen.
- Att om köpet hävs, ersätta dig för kostnaderna för det fel som ligger till grund för hävningen.

fasad, grund, badrum eller andra våtrum. Dolda fel-försäkringar täcker även krav som grundas på fel på system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Notera att försäkringen omfattar krav som rör delar av byggnaden som inte fullt ut omfattas av besiktningen.

### Ingen självrisk

Försäkringen har inget avdrag för självrisk.

### Hur länge gäller försäkringen?

Fastighetsbyråns Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus gäller från bindande köpekontrakt till och med 10 år efter tillträdesdagen. Försäkringen förnyas inte efter försäkringstidens slut.

### Vad kan försäkringen tecknas för?

Försäkringen kan tecknas för besiktigade villor, fritidshus samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet. Besiktning av ett bostadshus och ett garage (fristående eller vidbyggt) ingår normalt i besiktningsuppdraget och omfattas därmed av försäkringen. Även sidobyggnader till bostadsbyggnad som tex gästhus och ytterligare garage omfattas av försäkringen om de är besiktigade. Om du vill besiktiga dessa extra byggnader tillkommer en ytterligare besiktningskostnad. För prisuppgift, kontakta lokalt Anticimex- eller OBM-kontor.

### Försäkringsbelopp

Det högsta belopp som kan utbetalas per försäkringsperioden är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader.

### Vad kostar Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus?

18 900 kr – Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus.

### Undantag

Försäkringen gäller inte för krav som grundar sig på fel som uppkommit efter besiktningstillfället. Försäkringen gäller inte heller för fel som du som säljare känt till men inte berättat om eller på annat sätt lämnat felaktig eller missvisande uppgifter om. Försäkringen omfattar inte krav rörande simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning eller krav som grundas på fel utanför byggnaden. Om du som säljare själv gjort elinstallationer omfattar försäkringen inte krav som grundar sig i fel i dessa installationer. Anticimex Försäkringar kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex. Samtliga villkor för din försäkring, dess omfattning, begränsningar, ersättningsnivåer etc hittar du i försäkringsvillkoren i dess helhet på nästa sida eller på fastighetsbyran.com.

### Skadeanmälan

Köparen kan göra en skadeanmälan direkt till Anticimex på [Anticimexforsakringar.se](http://Anticimexforsakringar.se). Om köparen vänder sig till dig som säljare gör du en anmälan på samma sätt. Vid frågor ring 020-170 90 90.

Om du vill ha opartiskt råd och hjälp inför tecknandet av försäkringen kan du kontakta din kommunala konsumentvägledare eller Konsumenternas försäkringsbyrå, Box 24215, 104 51 Stockholm, besöksadress: Karlavägen 108, telefon 0200-22 58 00.

Du kan också ta hjälp av Konsumentverkets vägledningstjänst, [Hallakonsument.se](http://Hallakonsument.se)

## 1. Inledande bestämmelser

Försäkringen tecknas av säljare av den villa- eller fritidshusfastighet som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen kan också tecknas vid försäljning av fastighet med villa- eller fritidshusbyggnad på lantbruksfastighet. Försäkringen gäller för den som anges i försäkringsbrevet som försäkrad samt för annan säljare som framgår av köpekontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person.

Försäkringen kan inte tecknas:

- Vid försäljning av del av fastighet.
- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 månader mellan slutbesked erhållits och kontraktsdatum.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson eller juridisk person som som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

## 1.2 Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för huvudbyggnad som är villa eller fritidshus i Sverige (taxeringskod 113-299) och vars fastighetsbeteckning anges i besiktningsprotokoll och försäkringsbrevet. Försäkringen gäller också garage och andra sidobyggnader under förutsättning att de är besiktigade.

Försäkrade byggnader skall till övervägande del användas för privat bruk. Till byggnaden räknas också byggnadens dränering, utvändigt fuktskydd samt dagvattenledning, dock endast fram till annan anslutningspunkt så som brunn, stenkista eller liknande. Till byggnaden räknas altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till byggnaden.

## 1.3 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren efter att köpekontraktet blivit bindande mellan parterna. Försäkringen gäller till och med tio (10) år från tillträdesdagen. Försäkring kan inte tecknas efter köparens undertecknande av köpebrev och/eller tillträde till fastigheten. Då försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från angiven begynnelse- dag oaktat dessa tidsfrister. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperioden.

## 1.4 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen skall en särskild försäkringsbesiktning som omfattas av paketet "Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus" utföras av Anticimex eller ÖBM. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsprotokollet vara äldre än tolv månader.

## 1.5 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 kr inklusive rättgångskostnader. Beloppet utgör total ersättning för hela försäkringsperioden.

## 1.6 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

## 2. Försäkringens omfattning

**2.1 Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken 4:19.** Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).

## 3. Undantag från försäkringen

**3.1** Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället.

**3.2** Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller givit felaktigt eller missvisande uppgift om. Detsamma gäller krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespeglning om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

**3.3** Simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning.

**3.4** Elystystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringsstagaren) ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.

**3.5** Krav om grundas på fel utanför den besiktade byggnaden.

**3.6** Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

## 4. Ersättningsregler

**4.1** Om köparen ställer krav som grundar sig på fel som omfattas av försäkringen åtar sig Anticimex att:

1. bedöma om felansvar föreligger,
2. förhandla med den som framställer kravet,
3. föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala de kostnader som uppstår till följd av detta, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan,
4. ersätta köparen vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen,
5. om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i byggnaden som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas inte för standardhöjande åtgärder.

## 5. Försäkringsregler

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras utan dröjsmål av säljaren eller köparen. Skadeanmälan ska innehålla:

- kommunicerar direkt med köparen och bedömer om och vilken ersättning köparen har rätt till genom försäkringen.
- kopia på besiktningsprotokoll
- kopia på samtliga köpehandlingar
- upplysning till Anticimex om annan försäkring gäller för felet eller skadan
- eventuella andra upplysningar och handlingar som Anticimex kan behöva för reglering av skadan. Den part (köparen eller säljaren) som gör skadeanmälan ansvarar för att Anticimex får begärda handlingar.

Skadeanmälan: [anticimexforsakringar.se](http://anticimexforsakringar.se)

### 5.2 Avsändande av meddelande om fel (reklamation)

I de delar där Anticimex meddelar att kravet omfattas av försäkringen ska skadeanmälan anses utgöra en reklamation av köp till säljaren även om det är köparen som anmäler kravet. För krav som inte omfattas av försäkringen ansvarar dock köparen själv för att reklamera köpet direkt till säljaren.

### 5.3 Medgivande från säljaren

När säljaren eller köparen gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- bedömer vilken ersättning köparen har rätt till i enlighet med försäkringsvillkoret samt,
- om ersättningsbart dolt fel föreligger, med befriande verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

### 5.4 Åtagande från Anticimex

Om köparen har anmält ett fel direkt till försäkringen har Anticimex skyldighet att vidarebefordra kravet till säljaren på dennes begäran. Anticimex ska också informera säljaren om ersättning betalats till köparen.

### 5.5 Åtaganden från säljaren

Den försäkrade ska medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet. Om den försäkrade genom försummelse inte medverkar till skaderegleringen och försummelsen medfört skada för Anticimex har Anticimex rätt att sätta ned ersättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.6 Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror eller på grund av myndighetsåtgärd, strejk, blockad eller liknande händelse.

### Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex.

Du som försäkrad (säljare) kan också begära prövning av Anticimex skadenämnden. Skadenämnden har till

uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Din handläggare hos Anticimex Försäkringar kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden. Skadenämndens beslut omprövas inte inom Anticimex.

### Andra vägar för prövning

Du som försäkrad (säljare) kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet har form av rekommendation. Läs mer på [www.arn.se](http://www.arn.se). Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information. Tvister med anledning av detta avtal prövas i enlighet med svensk rätt. Konsumenternas försäkringsbyrå kan ge dig rådgivning konsumenternasforsakringsbyra.se eller vänd dig till din kommunala konsumentvägledare.

### Försäkringsgivare

Anticimex Försäkringar AB, Box 47025, 100 74 Stockholm. Org.nr: 502000-8958. Styrelsens säte: Stockholm  
Skadeanmälan: [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se)

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Anticimex Försäkring AB behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig. De uppgifter vi behandlar är i huvudsak namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Vi lagrar dina personuppgifter i 10 år efter försäkringens upphörande.

Ändamålet med bolagets behandling av dina personuppgifter är att teckna fullgöra och administrera försäkringsavtal i syfte tillhandahålla våra tjänster till dig samt för att fullgöra våra skyldigheter enligt avtal och lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtal och för att uppfylla rättsliga skyldigheter och rättigheter som berör verksamheten. Efter en intresseavvägning sker även behandling av personuppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser och statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utnyttja någon av dina andra rättigheter enligt lag. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 47025, 100 74 Stockholm eller [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se). Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter och hur du nyttjar dina rättigheter finner du på [anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering](http://anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering). Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att kontakta vårt Data-skyddsombud på [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se).

### Ångerrätt

För det fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, så har du inom viss tid rätt att ångra ditt köp. Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så kontaktar du Anticimex Försäkringar. Har du betalat för försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.

# Energideklaration i samband med din bostadsaffär

---

Vid försäljning av en bostad ska det normalt finnas en energideklaration, som talar om hur energieffektiv byggnaden är. Undantag till denna regel finns, men i de flesta försäljningar ska denna deklARATION, som registreras hos Boverket, kunna uppvisas.

## Energideklarationen

Energideklarationen syftar till att minska energibehovet i våra byggnader och ge dig en klar bild av husets totala energiprestanda. Energiprestandan bedöms utifrån vilket energislag du använder samt geografisk korrigeringsfaktor. Detta har som syfte till att byggnader ska kunna jämföras på ett mer likvärdigt sätt oavsett var i landet du bor samt premiera energikällor som är effektiva och miljövänliga. Finns det saker att göra för att minska energibehovet föreslås även förändringar som är lönsamma att utföra och som inte försämrar inomhusmiljön. EnergideklARATIONER som upprättats efter 1 jan 2014 ska dessutom innehålla en energiklassning med skalan A-G. En byggnad som har en energianvändning som motsvarar det krav som ställs på ett nybyggt hus idag får klass C.

## Vilka krav ställer lagen om energideklaration för byggnader på säljaren?

### Säljaren ansvarar för att:

- Det finns en giltig energideklaration vid försäljningen av bostaden.
- Om energideklaration är upprättad vid tidpunkten för annonseringen ska uppgift om energiprestandan finnas med i marknadsföringen.
- Energideklarationen visas upp för spekulanterna och överlämnas till den slutgiltige köparen i tid innan köpet.

## Energideklarationen är giltig i 10 år

Om säljaren inte uppfyller lagens krav kan säljaren föreläggas av Boverket att uppfylla dem. Om föreläggandet inte följs kan vite dömas ut.

Köparen har dessutom rätt att vid köp av en bostadsfastighet, inom sex månader från tillträdesdagen, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. Det finns olika sätt att hantera en situation om energideklaration saknas. Din mäklare är behjälplig med råd om vägval och hur köpekontraktet ska villkoras angående energideklarationen.

## Det är annorlunda för bostadsrätter

Det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration görs innan försäljningen och att spekulanten får information om den.

När till exempel en bostadsrätt säljs är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration upprättad, men det är säljaren av bostadsrätten som ansvarar för att energiprestandan anges i annonsen och att energideklarationen visas upp. Det är ovanligt att energideklaration saknas vid försäljning av bostadsrätter, men om så är fallet har köparen ingen möjlighet att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Mer information om energideklARATIONER finns på [boverket.se](http://boverket.se).





# 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](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto: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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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/](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy/)