

Landstingsstyrelsen

## **Försäljning av bostadsrätt i Brf Kronan HSB, Kungsgatan 15, Jönköping**

### **Bakgrund**

Landstinget äger bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Kronan HSB vilken en gång i tiden förvärvats för att tillgodose personalbostadsbehov inom Folktandvården. Bostadsrätten har adress Kungsgatan 15 i Jönköping.

Detta behov anses inte längre föreligga varför bostadsrätten kan avyttras.

Bostadsrätten har en yta på 40 kvm och bedöms ha ett marknadsvärde på 600 000 kronor.

### **Förslag till beslut**

Landstingsstyrelsen föreslås besluta

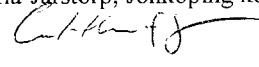

**att** genom anbudsgivning via mäklare försälja bostadsrätten till lägenheten 8-2016-2-99-1 i bostadsrättsföreningen Kronan HSB

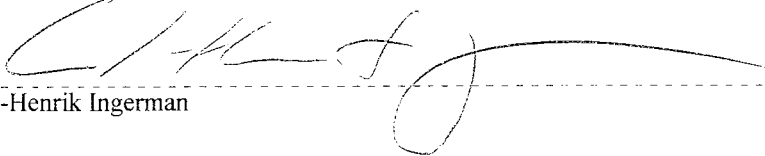
LANDSTINGETS KANSLI

Agneta Jansmyr  
landstingsdirektör

Stefan Schoultz  
ekonomidirektör

# SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDELING

<b>Fastighetsmäklare</b>	Carl-Henrik Ingerman vid Svensk Fastighetsförmedling i Jönköping.	
<b>Uppdragsgivare</b>	Jönköpings Läns Landsting Box 704, 551 20 Jönköping	1/1-del
<b>Förmedlingsobjekt</b>	Fastighetsmäklaren får härmed i uppdrag av ägaren/ägarna att med ensamrätt förmedla försäljningen av bostadsrätten till lägenhet nr 8-2016-2-99-1 (1302) i bostadsrättsföreningen Kronan HSB i Jönköpings Sofia-Järstorp, Jönköping kommun.	
<b>Utgångspris</b>	Utgångspris för objektet är kronor <del>595 000</del> <sup>545 000</sup> 	
<b>Provision/arvode</b>	Provision skall utgå med:  - Fast arvode om 37 500 kr <sup>ink</sup> <del>exklusive</del> moms 	
	Provisionen/arvodet är förfallen till betalning när bindande överlåtelseavtal träffats mellan säljare och köpare. Detta gäller även om avtalet innehåller villkor om att köpebrev skall utfärdas eller köpeskillingen erläggas vid viss senare tidpunkt. Om avtalet innehåller andra villkor för överlåtelsens fullbordning eller bestånd skall dock samtliga dessa vara uppfyllda innan provisionen/arvodet skall betalas.	
<b>Giltighetstid</b>	Detta uppdrag gäller med ensamrätt från denna dag till 2012-12-14. Om någon av parterna önskar att uppdraget skall upphöra vid utgången av den avtalade giltighetstiden skall han underrätta den andre om saken senast 14 dagar dessförinnan. Om sådan underrättelse ej lämnats löper avtalet, efter den ursprungligen avtalade giltighetstiden, därefter tillsvidare utan ensamrätt och med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar.	
<b>Innebörden av ensamrätt</b>	Sker överlåtelsen under ensamrättstiden, har mäklaren rätt till provision/arvode även om överlåtelsen sker utan mäklarens medverkan.	
<b>Överlåtelse av uppdrag</b>	Ansvarig mäklare äger, under ledighet, sjukdom eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag, rätt att sätta annan mäklare vid Svensk Fastighetsförmedling i Jönköping i sitt ställe.	
<b>Redovisning av ränta</b>	Mäklaren är inte skyldig att redovisa ränta på deponerade medel om räntan understiger 100 kronor.	

<b>Fullmakt m m</b>	Uppdragsgivaren ger härmed ovan angiven fastighetsmäklare, eller den han sätter i sitt ställe, fullmakt att inhämta: <ul style="list-style-type: none"><li>- samtliga uppgifter om de lån som belastar förmedlingsobjektet från långivare;</li><li>- samtliga uppgifter om förmedlingsobjektets energiförbrukning från energileverantörer;</li><li>- samtliga uppgifter om förmedlingsobjektets VA-kostnader från VA-leverantörer;</li><li>- all information om föreningen, lägenheten och den aktuella bostadsrätten hos bostadsrättsföreningen eller dess förvaltare; samt</li><li>- energideklaration avseende förmedlingsobjektet från bostadsrättsföreningen eller Boverket.</li></ul>
<b>Särskilda villkor</b>	Så snart mäklarens provision/arvode är förfallen till betalning, har han rätt att tillgodogöra sig denna ur de medel som han innehar för uppdragsgivarens räkning.
<b>Tidigare uppdrag</b>	Uppdragsgivaren upplyser om att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlits för förmedling av objektet.
<b>Samtycke enligt PuL</b>	Uppdragsgivaren har tagit del av Svensk Fastighetsförmedlings integritetspolicy och samtycker till att personuppgifter behandlas i enlighet därmed.
<b>Övrigt</b>	Uppdragsgivaren har erhållit Svensk Fastighetsförmedlings skriftliga information till köpare och säljare för en trygg bostadsaffär.
<b>Fastighetsmäklarens underskrift</b>	Jönköping 14 september 2012  ----- Carl-Henrik Ingerman
<b>Utväxling av förmedlingsuppdrag</b>	Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.
<b>Uppdragsgivarens underskrift/er</b>	Jönköping 14 september 2012  För Jönköpings Läns Landsting  ----- Ordförande Håkan Jansson  För Jönköpings Läns Landsting  ----- Landstingsdirektör Agneta Jansmyr

# Kundkännedom uppdragsgivare (ID-kontroll)

Från och med den 15 mars 2009 omfattas fastighetsmäklaren av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, kallad "penningtvättslagen".

Vid etablering av en affärsförbindelse, vilket anses föreligga när mäklaren åtar sig ett förmedlingsuppdrag eller annat begränsat uppdrag, måste fastighetsmäklaren enligt penningtvättslagen vidta åtgärder för att uppnå s.k. *kundkännedom* beträffande uppdragsgivaren. Detta innebär bland annat att fastighetsmäklaren är skyldig att utföra identitetskontroll av säljaren. Är säljaren en juridisk person ska behörig företrädare först fastställas genom kontroll av registreringsbevis som inte är äldre än tre månader. För det fall uppdragsgivaren företräds av någon annan genom fullmakt, ska kontroll ske såväl av säljaren som av ombudet. Kontrollen ska ske senast före undertecknandet av uppdragsavtalet eller det begränsade uppdraget.

Kontrollen skall ske med ledning av giltig ID-handling och i första hand dokumenteras genom att ID-handlingen kopieras eller fotograferas, varefter kopian/fotoutskriften vidimeras av mäklaren med angivande av datum för kontrollen. Utförd kontroll, noteras nedan.

För det fall möjlighet till kopiering/fotografering av praktiska skäl inte föreligger i samband med uppdragsavtalets ingående, kan dokumentation inledningsvis ske genom antecknande nedan av typ av ID-handling (SIS-märkt ID-kort, Körkort, Pass) och dess identifikationsnummer (SIS-nummer, personnummer, Passnummer). Dokumentationen skall i dessa fall därefter kompletteras med en av mäklaren daterad och vidimerad kopia/fotoutskrift av ID-handlingen, så snart det kan ske, dock senast då köpehandlingen undertecknas.

<b>Fastighetsmäklare</b>	Carl-Henrik Ingerman vid Svensk Fastighetsförmedling i Jönköping.
<b>Förmedlingsobjekt</b>	Bostadsrätten till lägenhet nr 8-2016-2-99-1 (1302) i bostadsrättsföreningen Kronan HSB i Jönköpings Sofia-Järstorp, Jönköping kommun.
<b>Uppdragsgivare</b>	Jönköpings Läns Landsting 232100-0057, 1/1-del .....
	ID-kort nr ..... antecknat den .....
	ID-handlingar kopierade den ..... bilaga ( )
	Ordförande Håkan Jansson, För Jönköpings Läns Landsting, .....
	ID-kort nr ..... antecknat den .....
	ID-handlingar kopierade den ..... bilaga ( )
	Landstingsdirektör Agneta Jansmyr, För Jönköpings Läns Landsting, .....
	ID-kort nr ..... antecknat den .....
	ID-handlingar kopierade den ..... bilaga ( )
<b>Underskrift fastighetsmäklare</b>	Jönköping 14 september 2012
	..... Carl-Henrik Ingerman

# En trygg bostadsaffär bostadsrätt

## Juridisk information till dig som köper eller säljer en bostadsrätt

### AVTALET ÄR BINDANDE

För att köpet ska vara giltigt måste vissa formkrav i lagen följas. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts och priset. Avtalet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett överlåtelseavtal där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande avtal som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra.

### Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i avtalet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen har möjlighet att frånträda köpet om köparen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen har rätt att låta en besiktningsman besiktiga lägenheten innan köparen blir definitivt bunden av köpet. För säljarens del kan villkoret handla om att säljaren vill få tid på sig att köpa en ny bostad att flytta till. En sista dag anges alltid till vilken villkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om svävarvillkor ska finnas i avtalet eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare som kan välja mellan en köpare, som kräver t ex ett besiktningsvillkor och en annan köpare som inte har det kravet, kan komma att välja den senare köparen om förutsättningarna i övrigt är lika.

### ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av en bostadsrätt uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas.

### MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför både rättigheter och skyldigheter för bostadsrättsinnehavaren. Köpet är beroende av att styrelsen beviljar köparen medlemskap i föreningen och blir bindande

först när villkoret är uppfyllt. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det är dock vanligt förekommande att parterna avtalar om att säljaren ändå har rätt att begära att köpet ska återgå om köparen vill överklaga beslutet om medlemskap. Anledningen till att säljaren i dessa situationer ofta vill kunna begära att köpet återgår är att prövningen i hyresnämnden kan dra ut på tiden.

### FAST OCH LÖS EGENDOM

En bostadsrätt är lös egendom och det är köplagens regler som tillämpas vid en överlåtelse av en bostadsrätt. När det gäller tillbehör finns det dock ingen vägledning i köplagen om vad som hör till den lägenhet som bostadsrätten omfattar. Nedan redovisas därför istället vad som gäller enligt jordabalkens regler vid överlåtelse av fastigheter. Även om bostadsrätten är lös egendom kan man få vägledning i vad som hör till lägenheten i jordabalkens regler.

I jordabalken definieras vad som är fast egendom. Det som inte är fast egendom anses vara lös egendom. Fast egendom (fastighet i dagligt tal) är själva marken och, i normalfallet, byggnader på marken. En fastighet kan även vara tredimensionell dvs avgränsad i höjd och djupled. I dessa fall rör det sig oftast om en ägarlägenhetsfastighet, där själva lägenhetsutrymmet utgör en egen fastighet.

### Ingår hatthyllan i köpet?

Även tillbehör kan vara fast egendom. Om tillbehören är fast egendom ska dessa ingå i köpet. Tillbehören kan antingen vara tillbehör till fastigheten eller till byggnaden.

Exempel på byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabina, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvarlarm, fönstergaller, hatthylla och porttelefon etc.

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet. Om det ex finns en tvättmaskin i lägenheten kan köparen räkna

med att den lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om det och detta bör även dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om t ex köparen inte vill ha säljarens tvättmaskin, då måste det tas med i avtalet. I annat fall kan inte köparen i efterhand kräva att säljaren tar bort tvättmaskinen.

### ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

I samband med ett köp av en bostadsrätt kan det ibland uppstå diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta eventuella skador eller andra fel som upptäcks i bostadsrätten. Om man inte kan komma överens om det så ger lagen vägledning. För bostadsrätter är det köplagen som gäller.

#### *Undersökningsplikt – upplysningsplikt*

Enligt köplagen övergår risken för en vara på köparen först vid avlämnandet. Vi föreslår dock att köpare och säljare i en bostadsrättsaffär avtalar om att den huvudsakliga risken övergår på köparen då överlåtelseavtalet skrivs under. Detta innebär att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på avtalsdagen.

För att skydda sig måste köparen göra en noggrann undersökning av bostaden. Detta brukar kallas köparens undersökningsplikt. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. En köpare måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på gardiner och mattor för att undersöka ytskikten på golv och väggar. För bostadsrätter bör särskild uppmärksamhet ägnas fuktskador i kök och badrum.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den över huvudtaget i sådant skick, att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har en "normal" standard. Alla delar av lägenheten har en begränsad teknisk livslängd. Köpare måste alltså räkna med att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten är desto lägre standard kan köparen förvänta sig. En köpare kan förvänta sig att olika delar av en lägenhet fungerar under dess normala tekniska livslängd. Om ett badrum är tre år gammalt har köparen rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer. Om badrummet däremot är 30 år gammalt kan köparen knappast förvänta sig att badrummet fungerar felfritt.

Har lägenheten delvis renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de delarna som är renoverade jämfört med vad lägenhetens ålder i övrigt ger anledning till. Det är omöjligt att beskriva "normal" standard" och vad som är normala åldersförändringar. Först när lägenheten har betydligt lägre standard än vad köparen haft anledning att räkna med är felet att betrakta som ett fel i köprättslig mening.

Om det finns tecken på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning.

#### *Upplysningsplikt*

En närliggande fråga är om säljaren måste upplysa om alla fel och brister i bostaden som han känner till. Grundregeln är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta kan en säljare ändå i vissa situationer ha ett sådant ansvar om han före försäljningen känt till felet och ändå underlåtit att upplysa köparen om detta. En förutsättning för ett sådant ansvar är att bostadsrätten sålts i befintligt skick och att köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om felet samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet kan antas ha inverkat på köpet. Det ska vidare vara fråga om ett väsentligt fel.

#### *Dolda fel*

De fel som säljaren kan bli ansvarig för är således sådana fel som köparen inte upptäckt, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och skick. Det spelar då ingen roll om säljaren själv inte kände till felet – s k dolda fel.

#### *Säljarens uttalanden*

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse om lägenhetens skick. I praktiken gäller det dock enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande lägenheten. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden anses inte som utfästelser.

#### *Ansvarstid*

Säljarens ansvar för fel i en såld lägenhet upphör normalt två år efter det att köparen tillträdde lägen-

heten. Saken kan också uttrycka så att köparens fordran på grund av fel i lägenheten preskriberas två år efter det att han har tillträtt lägenheten.

#### *Reklamation*

Köparen ska om han vill åberopa att lägenheten är felaktig, reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar han i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet dvs kräva kompensation av säljaren.

#### **MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR**

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt i vanlig mening har dock inte mäklaren.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, som är en statlig myndighet. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder.

#### **UPPDRAGSAVTALET**

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt mäklarlagen vara skriftligt och undertecknas av säljaren och mäklaren. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen. Kravet på skriftligt uppdragsavtal innebär att mäklaren inte får åberopa muntliga överenskommelser som ställer högre krav på uppdragsgivaren än vad som kan följa av lagen.

#### **OBJEKTSBESKRIVNINGEN MM**

Enligt mäklarlagen ska en beskrivning av bostaden upprättas av mäklaren (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från föreningen, dels på uppgifter som säljaren lämnar om bostaden. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, t ex

rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar m m. När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren givetvis rätta uppgiften. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen för föreningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska istället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

#### **JOURNAL**

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska gå igenom journalen med parterna efter det att uppdraget slutförts, den ska därefter överlämnas till uppdragsgivaren och den slutliga köparen.

#### **ERSÄTTNING FRÅN ANNAN VERKSAMHET**

Mäklaren har rätt att få ersättning från annan verksamhet än förmedling av fastigheter. Denna ersättning får enligt lag inte vara mer än obetydlig. Ersättningar till mäklaren från annan verksamhet redovisas i dokumentet "Tilläggstjänster".

#### **MÄKLARENS ERSÄTTNING**

Mäklaren får vanligtvis sitt arvode genom provision, dvs en viss procent av köpeskillingen. Det förmedlingsavtal som en säljare ingår med mäklaren ger rätt till provision om bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under avtalstiden. Men köpeavtalet måste vara juridiskt bindande. Så länge ett köp är "svävande" kan inte mäklaren hävda sin rätt till provision. Det typiska för ett provisionsavtal är att mäklaren får avtalad ersättning om bostaden säljs, men ingen ersättning alls om det inte blir någon affär. En mäklare har ingen rätt att utöver den avtalade provisionen ta ut särskild ersättning för annonskostnader m m om inte säljaren och mäklaren har kommit överens om det. Oftast innehåller förmedlingsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Ett sådant avtal ger mäklaren rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till köpet.

#### **BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Om du önskar en boendekostnadskalkyl – meddela mäklaren.

**BUDGIVNING**

Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet eller motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska en mäklare föra en förteckning över alla bud där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Förteckningen ska sedan överlämnas till både köparen och säljaren vid tillträdet. För att skapa en trygg budgivning och ett enhetligt arbetssätt när vi genomför ett förmedlingsuppdrag har Svensk Fastighetsförmedling dessutom egna regler kring hur budgivningen ska hanteras inom Svensk Fastighetsförmedling. Reglerna om budgivning tillämpas på alla förmedlingsuppdrag som utförs av mäklare inom Svensk Fastighetsförmedling.

Om uppdragsgivaren är en näringsidkare, förmedlingen avser nyproduktion till fast pris och uppdraget avser förmedling av fler än en nyproducerad bostad får mäklaren emellertid göra avsteg från reglerna.

Reglerna redovisas nedan.

*Före budgivningen*

Före det att budgivningen inleds ska mäklaren informera uppdragsgivaren om hur vi arbetar med budgivning.

*Under budgivningen*

Under budgivningen ska mäklaren informera budgivarna:

- om hur vi arbetar med budgivning, t ex att namn och kontaktuppgifter kommer att lämnas till säljaren och köparen;
- om tidigare lagda bud,
- fortlöpande om nya lämnade bud;
- om att korrekta bud som lämnats inte kan strykas även om t ex budgivaren inte längre deltar i budgivningen; och
- om att mäklaren kan stryka uppenbart felaktiga bud som lämnats för att dessa inte ska påverka budgivningen på ett otillbörligt sätt.

Mäklaren ska löpande föra en förteckning

”Budgivningsförteckning” över samtliga bud.

Budgivningsförteckningen ska innehålla uppgift om:

- budgivare med namn och kontaktuppgifter;
- det belopp som bjudits;
- tidpunkten för när budet lämnades;
- om handpenning kan betalas omgående; och
- eventuella villkor för budet.

Mäklaren ska i möjligaste mån säkerställa att samtliga deltagare i budgivningen har ordnat den finansiering som krävs för att kunna fullfölja köp. Mäklaren ska fortlöpande informera uppdragsgivaren om nya lämnade bud. Informationen i budgivningsförteckningen ska dessutom hela tiden vara tillgänglig för uppdragsgivaren.

*Efter budgivningen*

När mäklaren och säljaren bedömer att budgivningen är avslutad ska mäklaren hålla informationen i budgivningsförteckningen tillgänglig för den som blir köpare. Efter budgivningen ska mäklaren dessutom:

- meddela samtliga budgivare att budgivningen är avslutad; och
- överlämna ett utdrag ur budgivningsförteckningen till var och en av budgivarna över vilka bud som budgivaren lämnat under budgivningen.

*När uppdraget slutförs*

Senast när uppdraget slutförs, vid tillträdet, ska budgivningsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren och köparen. Avbryts uppdraget dessförinnan ska budgivningsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren senast när uppdraget avslutas.

**MER INFORMATION**

[www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)

[www.fmi.se](http://www.fmi.se)

[www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)



# Integritetspolicy

## INLEDNING

Svensk Fastighetsförmedling behandlar personuppgifter i enlighet med Personuppgiftslagen (1998:204). I denna Integritetspolicy redogör vi närmare för hur Svensk Fastighetsförmedling behandlar de personuppgifter som registrerats av Svensk Fastighetsförmedling. Personuppgiftsansvarig är Svensk Fastighetsförmedling AB. Kontaktinformation finns under rubriken 'Kontaktuppgifter' nedan.

## ALLMÄNT

Svensk Fastighetsförmedling registrerar och behandlar spekulanter, kunder och övriga personers personuppgifter i olika dataregister. Den som registreras skall före registreringen normalt tillfrågas om denne samtycker till att uppgifterna behandlas i enlighet med Integritetspolicy. Om inte är det viktigt att omgående meddela Svensk Fastighetsförmedling detta så att det kan beaktas vid behandlingen av personuppgifterna. Särskilt viktigt är det att meddela om man t ex har skyddad identitet.

I viss utsträckning är dock registrering och behandling av personuppgifter nödvändig och önskvärd även om den registrerade inte lämnat något särskilt samtycke. Det kan t ex vara nödvändigt för att Svensk Fastighetsförmedling skall kunna fullgöra avtal och skyldigheter enligt lag. För sådan registrering och behandling, som enligt Personuppgiftslagen är tillåten utan samtycke från den registrerade, efterfrågas inget särskilt samtycke.

## KOMPLETTERING/UPPDATERING

I syfte att upprätthålla en god kund- och registervård kan Svensk Fastighetsförmedling komma att komplettera eller uppdatera personuppgifterna med uppgifter som inhämtas från privata och offentliga register. Det uppgifterna kan komma att kompletteras med är t ex uppgift om fullständigt för- och efternamn, adress, ytterligare telefonnummer och födelsedatum. Uppgifter som löpande kan komma att uppdateras är t ex telefonnummer och adress.

## ÄNDAMÅLET MED BEHANDLINGEN

Ändamålet med behandlingen av personuppgifterna är i första hand att administrera förmedlingen av en bostad, tjänst eller vara samt för att fullgöra ingångna avtal eller åtgärder som begärts innan ett avtal träffats. Behandling av uppgifter sker också för att Svensk Fastighetsförmedling ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Detta inkluderar även uppgifter om kontakter mellan den registrerade och Svensk Fastighetsförmedling (t ex noteringar av frågor och klagomål) samt uppgifter om eventuella andra företrädare för den registrerade och om hur avtalet fullgörs.

Uppgifterna används även i syfte att kunna erbjuda andra boenderelaterade produkter och tjänster som mäklartjänster, bolån, försäkringar etc som tillhandahålls av Svensk Fastighetsförmedling, andra bolag inom DnB NOR-koncernen eller övriga samarbetspartners.

Slutligen används uppgifterna även för statistiska ändamål och utvärderingar för att kunna utveckla och förbättra tjänster och produkter.

## ÖVERFÖRING

Svensk Fastighetsförmedling är en del av DnB NOR-koncernen. För att kunna erbjuda de produkter och tjänster som tillhandahålls av bolag inom DnB NOR-koncernen, såsom bank- och finans och försäkringstjänster, kommer personuppgifter att överföras mellan bolag inom koncernen.

Vidare kan personuppgifter komma att överföras till övriga samarbetspartners som inte ingår i koncernen när det gäller administration av sådana produkter och tjänster som inte tillhandahålls av bolag inom koncernen. Aktuella uppgifter om samarbetspartners finns på Svensk Fastighetsförmedlings hemsida [www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)

Personuppgifter kan även komma att lämnas ut till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige. En mäklare är enligt lag skyldig att tillhandahålla FMI uppgifter och handlingar som FMI begär i sin tillsynsverksamhet

## INFORMATION OCH RÄTTELSE

Den registrerade har rätt att efter ansökan en gång per år kostnadsfritt erhålla information om vilka personuppgifter som Svensk Fastighetsförmedling registrerat och behandlar i sina register som rör den sökande.

Om någon uppgift i registren är felaktig rättas uppgiften omgående efter det att Svensk Fastighetsförmedling uppmärksamats på felet.

## GALLRING

Personuppgifter gallras löpande. Om t ex något kundförhållande inte uppkommer efter det att en spekulant på en bostad registrerats, raderas normalt uppgifterna om spekulanten efter en tid. Uppgifterna kan också raderas på begäran av den registrerade.

Personuppgifter kan dock efter gallringen i ett register finnas kvar i andra register. Det kan t ex gälla uppgifter om att en spekulant deltagit i en budgivning som då även registreras i ärende- och hanteringsregister. Ärende- och hanteringsregister används för att fullgöra mäklarens arkiveringsskyldigheter enligt lagar, förordningar och praxis samt för att kunna verifiera och kontrollera att ärenden handlagts på ett korrekt sätt. Ärende- och hanteringsregister används inte för marknadsföringsändamål.

## KONTAKTUPPGIFTER

Svensk Fastighetsförmedling AB

Box 47106

100 74 STOCKHOLM

TEL: 08-505 358 00 FAX: 08-505 358 99

E-POST: [sf@svenskfast.se](mailto:sf@svenskfast.se)

HEMSIDA: [www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)

ORG NR: 55 60 90-2313