

Förmedlingsuppdrag med ensamrätt

Fastighetsmäklare	Nicklas Schechter Karlavägen 81, 114 59 Stockholm Telefon: +46739828018 nicklas.s@sothebysrealty.se		
Uppdragsgivare	J.a Association Bostäder Ab Älvsalavägen 1 139 56 Värmdö	med 1/1-del jonatan_asghodom@hotmail.com	556997-4958 072-3179818
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Värmdö ÄLVSALA 1:234 med adress Älvsalavägen 1, 139 56 Värmdö		
Uppdrag	Fastighetsmäklaren får härmed i uppdrag av samtliga ägare till förmedlingsobjektet att förmedla försäljning av objektet, alternativt vid indirekt försäljning av objekt, förmedla försäljning av aktierna eller andelarna i det bolag till vilket överlåtelse av objekt skett före försäljningen, s.k. paketering.		
Utgångspris	För förmedlingsuppdraget gäller som utgångspris 12 900 000 kronor, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Detta kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren.		
Marknadsföring	Uppdragsgivaren tillåter att förmedlingsobjektet utannonseras i dagspress och på Internet.		
Avtalstid	Detta uppdrag gäller tills vidare från 2025-04-01. Uppdraget är förenat med ensamrätt t.o.m. 2025-04-28. Efter ensamrättsperiodens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalats. Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren. Under tid då uppdraget löper utan ensamrätt gäller en uppsägningstid om 10 dagar. För ytterligare information om avtalstiden och fastighetsmäklarens rättigheter, även efter avtalstiden, hänvisas till bilagda allmänna villkor för förmedlingsuppdrag.		
Provision/arvode	☐ 2 % av köpeskillingen av försäljningen av fastigheten, alternativt ☒ 2,5 % av det värde fastigheten åsatts vid fastställandet av köpeskillingen i händelse av försäljning av aktier eller andelar i bolag enligt ovan På provisionen vid försäljning av fastigheten enligt ovan tillkommer lagstadgad moms, medan förmedling av aktier för närvarande inte anses som en momspliktig tjänst. Skulle momsplikt för förmedling av aktier införas genom lagändring eller förändrad praxis, förbehåller sig dock fastighetsmäklaren rätt att debitera moms även vid sådan förmedling. Provisionen kan överlåtas på juridisk person under vilket namn fastighetsmäklaren arbetar.		
Särskild ersättning	Utöver provisionen tillkommer inga kostnader för uppdragsgivaren.		

Särskilda villkor vid paketering	Även för det fall kommande försäljning av fastigheten sker indirekt via överlåtelse av aktierna i eller av aktierna eller andelarna i ett av bildat eller anskaffat bolag till vilket fastigheten dessförinnan överläts, ska detta uppdragsavtal gälla på oförändrade villkor.
Rätt till provision	Rätt till provision föreligger om bindande avtal om överlåtelse träffas mellan säljare och köpare och eventuella i avtalet intagna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfylls. Rätten är dock oberoende av om det i köpekontraktet föreskrivs att köpebrev ska utfärdas eller överlåtelsen på annat sätt görs beroende av att köpeskillingen erläggs.
Förfallodag	Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och köpekontrakt utväxlat mellan säljare och köpare.
Behandling av personuppgifter	Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av bilagda information "Behandling av personuppgifter".
Tidigare uppdrag	Uppdragsgivaren uppger om att ingen annan fastighetsmäklare tidigare har haft i uppdrag att förmedla objektet.
Energideklaration	Mäklaren har informerat uppdragsgivaren om skyldigheten enligt lagen om energideklaration för byggnader att i egenskap av säljare se till att det innan byggnaden säljs finns en energideklaration upprättad som kan uppvisas för spekulanter och överlämnas till köparen vid köpet. En upprättad energideklaration får användas i tio år. Mäklaren har även informerat om att byggnadens energiprestanda och/eller energiklass ska anges vid kommande annonsering av objektet.
Fullmakt	Uppdragsgivaren ger härmed fastighetsmäklaren fullmakt att hos långivaren inhämta uppgifter om de lån som belastar förmedlingsobjektet, att till Lantmäteriet framställa ägarfråga angående datapantbrev och få utdrag ur pantbrevsregistret, att hos kommun och andra myndigheter inhämta uppgifter angående förmedlingsobjektet samt inhämta andra uppgifter av betydelse för förmedlingen såsom vatten- och elförbrukning.
Meddelande vid uppsägning	Vid uppsägning från mäklarens sida eller bekräftelse från mäklaren vid uppsägning från uppdragsgivarens sida, får skriftligt meddelande om detta lämnas till av uppdragsgivaren anvisad e-postadress.
Allmänna villkor	För detta avtal gäller bifogade allmänna villkor och information om förmedlingsuppdraget.
Utväxling av förmedlingsuppdrag	Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav vilka parterna tagit var sitt.

Underskrifter	Uppdragsgivarens underskrift	Fastighetsmäklarens underskrift
	Stockholm den 29 januari 2025	Stockholm den 29 januari 2025
	 För J.a Association Bostäder Ab Afrim Azemi	 Nicklas Schechter, Registrerad fastighetsmäklare
	 För J.a Association Bostäder Ab jonatan asghodom	

Allmänna villkor och information om förmedlingsuppdrag

Förmedlingsuppdraget

I fastighetsmäklarlagen föreskrivs att förmedlingsuppdraget måste vara skriftligt när uppdragsgivaren är konsument, vilket får till följd att fastighetsmäklaren inte kan åberopa muntliga överenskommelser i förhållande till uppdragsgivaren. Ändringar och tillägg till avtalet måste också upprättas skriftligen. Bägge parter äger därutöver åberopa fastighetsmäklarlagens bestämmelser. För att fastighetsmäklaren på bästa sätt ska kunna tillvarata parternas intressen gäller dock inte skriftlighetskravet ändringar i försäljningspriset och andra köpevillkor för förmedlingsobjektet. Om uppdragsgivaren är näringsidkare uppställer fastighetsmäklarlagen inte något krav på att förmedlingsuppdraget ska ingås skriftligen.

Fastighetsmäklare

Med fastighetsmäklare menas alltid en fysisk person och inte det mäklarföretag där fastighetsmäklaren är verksam. Den fastighetsmäklare som undertecknat avtalet och därigenom åtagit sig uppdraget är personligt ansvarig för uppdragets utförande. Den ansvarige mäklaren kan dock, med bibehållet ansvar, anlita annan inom mäklarföretaget för utförande av delar av uppdraget. Uppdraget kan i sin helhet, med uppdragsgivarens skriftliga medgivande, överlåtas på annan fastighetsmäklare.

Uppdragsgivare

Med uppdragsgivare menas den eller de som genom överlåtelse eller upplåtelse äger förfoga över förmedlingsobjektet.

Förmedlingsobjektet

Förmedlingsobjektet identifieras genom angivande av officiell registerbeteckning eller motsvarande och kommunnamn.

Uppdraget

Fastighetsmäklarens uppdrag består i att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt i enlighet med fastighetsmäklarlagen och villkoren i förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklaren ska med vederbörlig omsorg utföra uppdraget enligt god mäklarsed. Fastighetsmäklaren har enligt lag skyldighet att tillvarata både säljares och köparens intressen. För de rent affärsmässiga delarna av uppdraget, såsom försäljningspris och dylikt, har fastighetsmäklaren rätt att först och främst tillvarata uppdragsgivarens intressen. Fastighetsmäklaren ska - om inte annat avtalats - påbörja förmedlingsarbetet omgående sedan förmedlingsuppdraget undertecknats av parterna.

Avtalstiden

Under avtalstiden har mäklaren rätt att anvisa spekulanter. Efter avtalstiden har mäklaren rätt att fortsätta förmedlingsarbetet med de spekulanter som har anvisats under avtalstiden. Har fastighetsmäklaren under avtalstiden anvisat spekulanter kan mäklaren ha rätt till provision om säljaren, efter avtalstiden, säljer till någon av dessa spekulanter. Så kan vara fallet även om mäklaren inte medverkar vid själva kontraktsslutandet. Förmedlingsuppdraget kan sägas upp med iakttagande av tio dagars uppsägningstid.

Fastighetsmäklarens ersättning

Fastighetsmäklaren erhåller normalt ersättning genom provision, dvs. med en avtalad procentsats av köpeskillingen. Parterna har också möjlighet att, i kombination med eller i stället för provision, skriftligen avtala om fast arvode samt särskild ersättning för utlägg. Fastighetsmäklaren har rätt att överlåta ersättningsrätten till det mäklarföretag under vilket namn denne arbetar.

Rätt till ersättning

I normalfallet har fastighetsmäklaren rätt till ersättning så snart köpehandlingen undertecknats av säljare och köpare. Om det i köpehandlingen intagits ett s.k. svärvillkor (villkor som ska uppfyllas för köpets fullbordan eller bestånd) inträder dock ersättningsrätten först när dessa villkor är uppfyllda. Denna begränsning i mäklarens ersättningsrätt föreligger dock inte om villkoret ifråga är att köpebrev ska utfärdas (dvs. att köpet är beroende av att köpeskillingen betalas). Fastighetsmäklaren har i sådant fall rätt till ersättning som om det inte förelåg något villkor om köpets fullbordan eller bestånd. Detta gäller under förutsättning att köparen ålagts att betala sedvanlig handpenning samt, om säljaren är konsument, att handpenningen också har betalats.

Förfallodag

Så snart rätt till ersättning föreligger har fastighetsmäklaren rätt att begära betalning, så kallad anfordran. Anfordran kan ske muntligen eller genom översändande av faktura. I och med detta har förfallodag för ersättning inträtt.

Annan fastighetsmäklare

För att undvika framtida provisionstvister bör säljaren lämna upplysning om att annan fastighetsmäklare innehaft uppdraget tidigare och de eventuella spekulanter som denne anvisat.

Förmedlingsuppdrag förenat med ensamrätt

Ett uppdrag som är förenat med ensamrätt har som utgångspunkt att endast en mäklare ska ha försäljningsuppdraget. Skulle säljaren själv eller genom annan mäklare överlåta fastigheten under ensamrättstiden är den mäklare som erhållit ensamrättsuppdraget likväl provisions- eller arvodesberättigad. Efter ensamrättsperioden löper avtalet vidare som ett vanligt förmedlingsuppdrag. För att avtalet helt ska upphöra efter ensamrättsperioden krävs att uppsägning sker.

Uppdragsgivarens ångerrätt i vissa fall

Med stöd av lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler osv. har konsument som ingått förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare då båda varit samtidigt närvarande på en plats utanför mäklarens affärslokal, rätt att inom viss tid frånträda avtalet (ångerrätt). Uppdragsgivaren utövar sin ångerrätt genom att till fastighetsmäklaren, personligen, lämna eller sända ett meddelande om detta inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfristen). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, www.konsumetverket.se. Ångerrätt gäller dock inte efter att förmedlingsuppdraget fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att förmedlingsarbetet påbörjas under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt efter att förmedlingsarbetet fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja den, kan uppdragsgivaren bli skyldig att betala ersättning till fastighetsmäklaren för utförd del av förmedlingsuppdraget, med ett belopp som motsvarar en proportionell andel av den ersättning som avtalats för förmedlingsuppdraget i dess helhet (priset för tjänsten). Detta förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen och, innan avtalet ingåtts, informerats om sin skyldighet i detta avseende och om reglerna för ångerrätten i övrigt. När uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen ska detta noteras i förmedlingsuppdraget.

Uppsägning av förmedlingsuppdraget

Uppsägning av uppdragsavtalet kan ske muntligt eller skriftligt. Om fastighetsmäklaren säger upp uppdragsavtalet muntligen ska han eller hon också snarast skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet ska fastighetsmäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen. Om uppdragsgivaren säger upp uppdraget under den tid det är förenat med ensamrätt kan fastighetsmäklaren ha rätt till skadestånd. Det innebär i normalfallet att uppdragsgivaren ska betala ersättning för faktiska kostnader som fastighetsmäklaren haft med anledning av uppdraget, exempelvis kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Har uppdragsgivaren förfarit svikligt kan mäklaren ha rätt till full provision.

Uppdragsgivarens reklamationsrätt

Om uppdragsgivaren vill reklamera tjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att uppdragsgivaren insett eller bort ha inse de omständigheter som grundar reklamationen. Anser sig uppdragsgivaren ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Konsumenttjänstlagens regel om att reklamation måste ske inom tre år, gäller inte för reklamation av fastighetsmäklartjänsten. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska framställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i förmedlingsuppdraget.

Prövning av tvist mot fastighetsmäklaren utanför domstol

Om uppdragsgivaren är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

Information om uppförandekoder

Fastighetsmäklare som är medlem i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet FMF har åtagit sig att följa respektive branschorganisationens etiska regler.