SJÖMAN\PARTNERS

Köpar- och säljarinformation

Fastighetsmäklaruppdraget

En fastighetsmäklare ska i sin verksamhet agera omsorgsfullt och iaktta s.k. god fastighetsmäklarsed enligt fastighetsmäklarlagen.

Nedan följer övergripande information om fastighetsmäklarens skyldigheter inom ramen för god fastighetsmäklarsed.

En fastighetsmäklare ska vara registrerad Fastighetsmäklare ska vara registrerade som fastighetsmäklare hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

Registreringen innebär bl.a. att fastighetsmäklaren har en för yrket godkänd utbildning och en ansvarsförsäkring om något skulle hända. FMI gör dessutom en allmän bedömning av om man är lämpad att utöva yrket som fastighetsmäklare.

Mäklarens allmänna skyldigheter

Enligt god fastighetsmäklarsed ska fastighetsmäklaren vid förmedlingen av t.ex. en bostadsrätt agera som en opartisk mellanman, som ska tillvarata såväl köparens som säljarens – samt även presumtiva köpares – intressen i förmedlingsuppdraget.

Kravet på opartiskhet hindrar dock inte att mäklaren särskilt ska beakta uppdragsgivarens (normalt sett säljaren) ekonomiska intressen.

Fastighetsmäklaren ska bl.a. kontrollera vem som är ägare av och vilka pantsättningar som belastar bostadsrätten samt göra en beskrivning av bostadsrätten och erbjuda en skriftlig boendekostnadsklausul. Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning, köpehandlingar samt de andra handlingar som behövs för att bostadsrättsaffären ska kunna genomföras.

Mäklarens upplysningsskyldighet

Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska även verka för att säljaren lämnar de uppgifter om bostaden som kan antas vara av betydelse för en köpare, samt verka för att köparen undersöker bostaden (se ”Köparens undersökningsplikt” och ”Säljarens upplysningsplikt” nedan).

Mäklarens rådgivningsskyldighet

Både köpare – inklusive presumtiva sådana – och säljaren kan vända sig till fastighetsmäklaren för att få råd och upplysningar om t.ex. juridiska, tekniska och ekonomiska frågor. Fastighetsmäklaren ska även uppmärksamma potentiella risker och behov i en affär för båda parter. Fastighetsmäklaren ska även verka för att parterna kommer överens och att överenskommelser blir skriftliga.

Observera dock att fastighetsmäklaren inte kan
agera som ombud för endera köparen eller säljaren i frågor som uppstår t.ex. i samband med kontraktsskrivning och att fastighetsmäklaren inte kan ta ställning avseende hur köpare och säljare ska reglera vissa frågor. Detta strider mot kravet på opartiskhet.

Budgivningen

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt som utväxlats mellan parterna blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Hur genomförs en budgivning?

Det finns inga lagar eller uppsatta regler för hur budgivningen skall gå till. Det är säljaren som generellt bestämmer formerna för budgivningsprocessen.

Fastighetsmäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Fastighetsmäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

En budgivning kan alltså genomföras på olika sätt. Det allra vanligaste är en s.k. öppen budgivning. Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vidarebefordra bud och meddelanden

Fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa alla bud som inkommit. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från budgivarna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts av säljaren.

Det förekommer även att spekulanter lämnar s.k. dolda bud. Ett dolt bud har ett villkor om att det ska vara hemligt för övriga spekulanter och budgivare och har ofta villkor om att budet ska antas inom viss tidsfrist. Fastighetsmäklaren är skyldig att framföra budet till säljaren. Det är sedan helt upp till säljaren att bestämma om det dolda budet ska accepteras, redovisas till övriga spekulanter eller hållas dolt.

Om budet redovisas till övriga budgivare, är huvudregeln att budet därmed förfaller med omedelbar verkan. Fastighetsmäklaren är skyldig att följa säljarens eventuella instruktioner om att redovisa dolda bud till andra spekulanter, inklusive uppgift om att budet därmed förfallit. Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden till säljaren gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Fastighetsmäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Säljaren bestämmer

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas. En fastighetsmäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa. Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas. En fastighetsmäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud. Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas. En fastighetsmäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Anbudsförteckning

Fastighetsmäklaren är skyldig att föra en förteckning över samtliga bud som inkommer under budgivningen, s.k. anbudsförteckning.

Vid kontraktsskrivningen ska mäklaren överlämna anbudsförteckningen där uppgifter om budgivarnas namn, kontaktuppgifter samt bud finns presenterade. En budgivare kan därför inte vara anonym. Den budgivare som inte vill förekomma i anbudsförteckningen kan istället lämpligen lägga bud via fullmaktstagare. Budförteckningen överlämnas till köparen efter avslutad affär.

Se avsnittet om ”GDPR” för information om hur fastighetsmäklaren behandlar dina personuppgifter.

SJÖMAN\PARTNERS

Att köpa en bostadsrätt

Finansiering av köpet

Fastighetsmäklaren kommer efterfråga förekomsten av lånelöfte och kontaktuppgifter till köparens bank, om köpet av bostadsrätten ska finansieras genom lån.

Saknar du som köpare ett giltigt lånelöfte så hjälper gärna fastighetsmäklaren att förmedla kontakt med en bank, så att du kan delta vid en eventuell budgivning.

Det händer att banken villkorar lånelöftet med att t.ex. köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata med din fastighetsmäklare om vilka förutsättningar du har för finansiering av köpet.

Våra fastighetsmäklare erbjuder att upprätta en skriftlig och individuell boendekostnadskalkyl. Fråga ansvarig fastighetsmäklare för mer information om detta.

Överlåtelseavtalet

För att ett bindande köpeavtal mellan köpare och säljare ska komma till stånd måste ett överlåtelseavtal upprättas och undertecknas.

Ett överlåtelseavtal ska enligt formkraven i bostadsrättslagen vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts och priset. Både köpare och säljare måste underteckna överlåtelseavtalet och utväxla detsamma sinsemellan.

När formkraven är uppfyllda har parterna ett bindande avtal som innebär att köpare eller säljare inte ensidigt kan ”ångra sig”. Detta gäller under förutsättning att parterna inte har avtalat om en rätt att frånträda avtalet under vissa förutsättningar.

Krav på medlemskapet i bostadsrättsföreningen

Överlåtelsen av en bostadsrätt är beroende av att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap i föreningen. Medlemskapet medför både rättigheter och skyldigheter för bostadsrättsinnehavaren.

Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen i normalfallet rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte ska ha möjlighet att överklaga föreningens beslut till hyresnämnden eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden vilket en sådan prövning skulle kunna medföra.

Villkor i överlåtelseavtalet

Det finns möjlighet för parterna att avtala om att båda parter, eller en av dessa, har rätt att frånträda köpet under vissa förutsättningar.

Ett vanligt villkor är att köparen har rätt att frånträda köpet om köparen inte beviljas finansiering för att slutföra köpet eller att köparen har rätt att låta en sakkunnig besiktningsman innan köparen definitivt blir bunden av köpet (s.k. besiktningsklausul), även om det sistnämnda är mindre vanligt vid överlåtelser av bostadsrätter än fastigheter.

Andra vanliga villkor kan handla om att säljaren vill få tid på sig att köpa en ny bostad. Villkoret måste tas med i överlåtelseavtalet för att gälla och en sista dag ska alltid anges till vilken villkoret ska gälla.

Frågan om köpet ska vara villkorat av något av ovanstående eller andra villkor är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

Kontraktsskrivning

När parterna är överens om villkoren och omständigheterna för köpet upprättar fastighetsmäklaren samtliga nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med parterna, normalt sker genomgången på mäklarens kontor.

Handpenning
Normalt sett gäller att köparen ska betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen som säkerhet för affärens genomförande. Säljaren och köparen kan dock komma överens om annan nivå på handpenningens storlek.

I det fall fastighetsmäklaren ska ta hand om handpenningen, skrivs ett depositionsavtal mellan köpare, säljare och mäklaren.

När handpenningen betalas in till fastighetsmäklaren förvaras den på ett särskilt klientmedelskonto, avskilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (t.ex. villkor om köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen). Fastighetsmäklarens ersättning utgår därefter regelmässigt ur handpenningen, innan eventuellt överskjutande del utbetalas till säljaren.

När villkoren i depositionsavtalet är uppfyllda ska fastighetsmäklaren omgående betala ut handpenningen till säljaren.

Flyttstädning

I många överlåtelseavtal för bostadsrätter avtalar köpare och säljare om städningen. Det normala är att säljaren städar lägenheten och lämnar den i ett rent och gott skick, men man kan även komma överens om att säljaren inte behöver städa.

Trots att städningen är en del i avtalet, förekommer ofta klagomål från köparen vid tillträde. Köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen.

Om köparen anser att städningen inte är tillräcklig bör köparen omedelbart påtala bristerna för säljaren innan köparen städar själv eller anlitar städföretag. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köpare, återstår för köparen att anlita en städfirma för att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas köpare och säljare regelmässigt hos fastighetsmäklaren eller på köparens bank, där slutbetalning ska genomföras.

Fastighetsmäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats, vad som återstår att betala inkl. eventuell förbetald månadsavgift m.m. Mäklaren ska även överlämna journal över det utförda förmedlingsuppdraget och en anbudsförteckning.

Vid tillträdet övergår faran för bostadsrätten till köparen, innebärande att övertar risken för eventuella skador som uppkommer i bostadsrätten efter tillträdet.

Köparen får även i samband med tillträdet samtliga nycklar och eventuella handlingar som hör till bostadsrätten.

Genom tillträdet är även fastighetsmäklarens förmedlingsuppdrag avslutat och mäklarens skyldigheter gentemot både köpare och säljare upphör därmed.

SJÖMAN\PARTNERS

Vad ingår i köpet av bostadsrätten?

Ibland uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsrättsköp. Oenigheter uppkommer ibland när t.ex. säljaren i samband med avflyttning tagit med sig föremål, som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ges en översiktlig förklaring av vad som normalt sett anses ingå i ett bostadsrättsköp.

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. I nämnd lag saknas närmare reglering kring vad som ingår vid köp av bostadsrätt och i stället görs i princip samma bedömning som vid försäljning av fast egendom.

Avtalsfrihet

Mellan parterna råder avtalsfrihet. Köpare och säljaren kan därför komma överens om vad som ska eller inte ska ingå i köpet av bostadsrätten. En skriftlig överenskommelse av detta slag är att rekommendera, i stället för att det uppstår tveksamhet om viss egendom ska ingå i köpet eller inte.

Om inte annat avtalas anses fast inredning och annat som lägenheten blivit försedd med för stadigvarande bruk ingå i köpet av bostadsrätten. Begreppet ”stadigvarande bruk” innebär att det i regel ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och lägenheten. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar lägenheten.

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox utgör exempel på undantag och ingår normalt sett inte i köpet. Vid oklarhet rekommenderas säljare och köpare diskutera detta innan överlåtelseavtal tecknas.

När annat inte avtalats

EXEMPEL	
• Samtliga dörrnycklar • Hatthylla • Garderober (inkl. inredningsdetaljer) • Porttelefon • Brandlarm • Inbrottslarm • TV-antenn • Parabolantenn • Markiser • Persienner • Fönsterluckor • Innanfönster • Fönsterbräden • Ledstång • Braskamin • Gnistgaller • Stege för sotning	• Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning) • Värmeskåp • Radiatorer/element • Badkar • Duschkabin • Badrumsskåp • Toalett- och badrumsinredning • Tvättmaskin • Torktumlare • Mangel • Spis • Spisfläkt • Kylskåp • Frysskåp

SJÖMAN\PARTNERS

Ansvar för fel vid överlåtelse av bostadsrätt

Allmänt

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen.

Säljaren ansvarar som utgångspunkt för sådant som avviker från vad parterna har avtalat om, hur bostadsrätten har marknadsförts, och vad köparen hade fog att förvänta sig. Säljarens ansvar kan dock förändras om t.ex. köparen har uppmanats att undersöka bostadsrätten innan köpet men inte gjort det, eller säljaren har undanhållit information om ett väsentligt förhållande rörande bostadsrätten (se ”Köparens undersökningsplikt” och ”Säljarens upplysningsplikt”).

Säljaren ansvarar för sådana förändringar som sker i bostadsrättens skick mellan kontrakts och tillträdesdagen. På tillträdesdagen övergår ”risken” för lägenheten på köparen.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om en annan ansvarsfördelning än som följer enligt lag.

Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då denna lag inte är specifikt anpassad efter de särskilda förutsättningarna för bostadsrätter söks ofta ledning i motsvarande felbestämmelser avseende fastigheter i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

En köpare har normalt sett undersökningsplikt vid köp av en bostadsrätt. Köparens undersökningsplikt möjliggörs i regel genom att en visning av bostadsrätten genomförs. Om köparen före sitt köp har uppmanats att undersöka bostadsrätten och/eller har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen.

Det är därför viktigt att köparen noggrant undersöker en bostadsrätt. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, bör köparen gå vidare och om så krävs t.ex. anlita en sakkunnig. Med andra ord kan köparen generellt inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, t.ex. med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten som sådan, utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Bostadsrätter säljs i regel i det skick bostadsrätten befinner sig på kontraktsdagen, ofta med angivelse om att bostadsrätten överlåts i s.k. ”befintligt skick”. Att bostadsrätten säljs i ”befintligt skick” är en ansvarsfriskrivning från säljarens sida med innebörd att köparen inte i ett senare skede kan åberopa fel i bostadsrätten och framföra ett ersättningsanspråk därav.

En säljare är däremot inte fri från allt ansvar även om bostadsrätten säljs i ”befintligt skick”. Säljaren kan nämligen bli ansvarig bland annat för sådant som säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant *väsentligt förhållande* rörande bostadsrätten som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Säljaren kan även bli ansvarig för fel om bostadsrätten är i *väsentligt sämre skick* än köparen med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta.

Det ligger i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för uppgifter som han/hon har lämnat om bostadsrätten före köpet *(utfästelser)*, om uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden är dock inte att anse som utfästelser.

SJÖMAN\PARTNERS

Om något skulle gå fel

Våra fastighetsmäklare arbetar alltid för att förmedlingar och affärer ska gå rätt till i samtliga led. Någon gång kan det hända att en kund inte är nöjd med hur fastighetsmäklaren har utfört förmedlingen av en bostadsrätt eller att köparen anser att ett fel föreligger i bostadsrätten och vill få ersättning för det.

Reklamation till säljaren m.m.

Om köparen upptäcker ett fel i bostadsrätten bör han/hon reklamera detta till säljaren så snart som möjligt. En reklamation måste nämligen ske inom skälig tid från att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Om en reklamation framställs för sent kan köparen förlora sin rätt att åberopa felet.

Möjligheten att åberopa fel i bostadsrätten preskriberas sedan två år efter tillträdet, om inte annat följer av avtalet eller säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Reklamation till mäklaren m.m.

Om du upplever att fastighetsmäklaren har brustit i sina skyldigheter i förmedlingen av en bostadsrätt, rekommenderar vi att du som köpare eller säljare reklamerar – skriftligen eller muntligen – vad du tycker har blivit fel i affären och framställer eventuellt anspråk.

Reklamationen ska ske inom skälig tid från det att du insett eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Reklamationen bör därför ske så snart som möjligt.

Våra fastighetsmäklare kommer efter en reklamation har mottagits anmäla anspråket till sitt försäkringsbolag där fastighetsmäklaren har en ansvarsförsäkring.

Om försäkringsbolaget avvisar ditt krav på skadestånd, helt eller delvis, kan du begära att ärendet ska prövas av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN). FRN är en branschnämnd som bl.a. prövar tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tvisten kan gälla ett krav på skadestånd eller nedsättning av provision.

FRN nås via www.frn.se och på postadressen Isafjordsgatan 19, 164 40 Kista.
Fastighetsmäklaren kommer att medverka i förfarandet inför nämnden.

Krav mot mäklare preskriberas sedan normalt efter tio år, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är i sin tur en statlig myndighet som utövar tillsyn över registrerade fastighetsmäklare genom att kontrollera att de bl.a. följer god fastighetsmäklarsed. FMI kan inte pröva krav om skadestånd eller nedsättning av provision.
Läs mer på www.fmi.se

SJÖMAN\PARTNERS

GDPR och integritetspolicy

Sjöman Partners Fastighetsmäkleri AB (i fortsättningen “vi”, “oss” eller “vårt”) samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för det uppdrag våra fastighetsmäklare innehar. Denna informationstext anger vilka kategorier av personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Vad är en personuppgift?

Personuppgifter är all slags information som direkt eller indirekt kan knytas till en person som är i livet. Exempel på personuppgifter är ditt namn, din adress, din e-postadress, ditt personnummer eller ID-kortnummer m.m.

Vad är en behandling av personuppgifter?

Begreppet behandling av personuppgifter innefattar allt som kan göras med personuppgifter såsom; insamling, registrering, organisering, lagring, inhämtande, utlämnande genom översändande, spridning eller annat tillhandahållande av uppgifter.

Vem är personuppgiftsansvarig för de personuppgifter som vi samlar in?

För behandling av säljares, spekulanters och köpares personuppgifter är Sjöman Partners Fastighetsmäkleri AB personuppgiftsansvarig. Kontaktuppgifterna till vårt mäklarkontor hittar du på sjomanpartners.se och nedan:

Telefon: 08–747 84 00

E-post: info@sjomanpartners.se

Post- och besöksadress:
Runebergsgatan 3
114 29 Stockholm

Odengatan 90
113 22 Stockholm

Vilka personuppgifter samlar vi in om dig som kund och till vilket ändamål?

Säljare

I samband med att du säljer en bostad genom oss behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. för att förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Personnummer
- Adress och lägenhetsnummer
- E-postadress
- Telefonnummer
- Köpeavtalet, inklusive prospekt

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra uppdragsavtalet med dig som säljare. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köpprocessen och sparas sedan i tio år från undertecknandet av köpeavtalet för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att fullgöra förmedlingsuppdraget, såsom att publicera bilder och beskrivningar av bostaden som ska förmedlas. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- All information som är hänförlig till bostaden och som är nödvändig för att kunna förmedla bostaden, t.ex. bilder och adressinformation.

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra uppdragsavtalet med dig som säljare (rättslig-förpliktelse). Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

- Namn
- Adress och lägenhetsnummer
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till säljare som nyligen sålt sin bostad genom oss. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna fullgöra vår bokföringsskyldighet enligt bokföringslagen. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Kontonummer
- Mäklararvode för det aktuella uppdraget

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser enligt bokföringslagen. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i sju år från utgången av det kalenderår då vårt räkenskapsår avslutats.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Personnummer
- Adress och lägenhetsnummer
- Kontonummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger oss enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Uppdragsavtal
- Objektsbeskrivning
- Överlåtelseavtal
- Depositionsavtal
- Namn
- Personnummer
- Kopia på ID-handling
- E-postadress
- Telefonnummer
- Kontonummer
- Adress och lägenhetsnummer

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

<u>Potentiella säljare</u>

Om du har kontakt med oss avseende ett eventuellt uppdrag för oss att sälja en bostad behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna administrera och utföra värderingar. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress och lägenhetsnummer
- E-postadress

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra värderingsuppdraget. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från genomförd värdering.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer
- Adress och lägenhetsnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna marknadsföra våra tjänster. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i två år från att uppgifterna har samlats in.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger oss. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- Adress och lägenhetsnummer
- Personnummer
- Kopia på ID-handling
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från att uppgifterna samlats in.

<u>Köpare</u>

Om du köper en bostad som vi förmedlar behandlar vi personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Personnummer
- Adress och lägenhetsnummer
- E-postadress
- Telefonnummer
- Låneuppgifter

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna genomföra och administrera förmedlingen av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köpprocessen och sparas sedan i tio år från att köpeavtalet har undertecknats för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- Adress och lägenhetsnummer
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till köpare som nyligen har köpt en bostad förmedlad av oss. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tre månader från tillträdet.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Personnummer
- Adress och lägenhetsnummer
- Kontonummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna kommunicera med dig i uppföljningssyfte efter att du köpt en bostad förmedlad genom oss. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer
- Adress och lägenhetsnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna följa upp och säkerställa att allt har gått bra under köpet av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i två år från tillträdet.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger oss enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Överlåtelseavtal
- Depositionsavtal
- Namn
- Adress och lägenhetsnummer
- Personnummer
- Kopia på ID-handling
- E-postadress
- Telefonnummer
- Kontonummer

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

Spekulanter

Om du visar intresse för en bostad som förmedlas av oss behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till spekulant som visat intresse för en bostad förmedlad genom oss. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att uppgifterna samlats in.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna föra ett spekulantregister och kunna förmedla andra objekt som spekulanten kan vara intresserad av. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna kontakta spekulanter från tidigare försäljningar för att t.ex. kunna bjuda in dessa till nya visningar av liknande objekt. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att den bostad då uppgifterna samlades in har försålts.

Vi behandlar dina uppgifter för att föra en budförteckning om du väljer att lägga bud på en bostad. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- Telefonnummer
- E-postadress
- Lämnade bud

Behandlingen sker för att fullgöra rättsliga skyldigheter att föra budförteckning enligt fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio årfrån att budgivningen har avslutats.

Vi behandlar dina uppgifter för att administrera en intresseanmälan avseende en viss bostad. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna administrera bostadsförsäljningen och fullgöra sina skyldigheter gentemot säljaren inom ramen för förmedlingsuppdraget. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål under den tid som bostaden förmedlas och kommer efter detta inte längre att behandlas för detta ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som åligger oss enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- Telefonnummer
- E-postadress
- Lämnade bud

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från försäljning av den bostad du visat intresse för.

Vilka kan vi komma att dela dina personuppgifter med, s.k. personuppgiftsbiträde, m.m.?

Ett personuppgiftsbiträde är ett företag som behandlar dina personuppgifter för vår räkning enligt våra instruktioner. Vi delar dina personuppgifter med sådana företag i de fall det är nödvändigt för att kunna erbjuda våra tjänster.

Vi delar t.ex. dina personuppgifter med företag som tillhandahåller systemverktyg (Vitec ?), fotoleverantörer, styling-företag, företag som bistår med marknadsföring samt företag som hjälper oss med IT-tjänster (PREK AB).

När dina personuppgiften delas med personuppgiftsbiträden sker det endast för ändamål som är förenliga med de ändamål för vilka vi har samlat in uppgifterna.

I vissa fall kan vi komma att dela dina uppgifter med andra aktörer som inte nödvändigtvis är personuppgiftsbiträden. Vi delar endast uppgifter med sådana aktörer om laglig grund föreligger.

Nedan följer några exempel på andra aktörer som vi kan komma att dela dina personuppgifter med:

I samband med tillträdet kan vi komma att dela köparens och säljarens personuppgifter med banker. Dina personuppgifter lämnas ut med stöd av en intresseavvägning för att tillgodose vårt och säljarens berättigade intresse av att förmedla bostaden till köparen. Behandlingen av säljarens personuppgifter är nödvändig för att uppfylla uppdragsavtalet med säljaren (rättslig förpliktelse).

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) kan vi komma att dela dina personuppgifter med FMI. En mäklare är enligt lag skyldig att tillhandahålla FMI de uppgifter och handlingar som myndigheten begär i sin tillsynsverksamhet. Behandlingen är nödvändig för att uppfylla en rättslig förpliktelse enligt fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer behandlas för detta ändamål i tio år från tillträdesdagen.

Vi kan komma att dela dina uppgifter med Svensk Mäklarstatistik och Hemnet i marknadsföringssyfte. Behandlingen stöder sig på en intresse avvägning för att tillgodose vårt berättigade intresse av att marknadsföra vårt företag. Dina personuppgifter kommer behandlas för detta ändamål i ett år från förmedlingsuppdragets fullgörande.

Var behandlar vi dina personuppgifter?

Dina personuppgifter behandlas som huvudregel inom EU/EES av oss, våra leverantörer och samarbetsparters. I de fall dina personuppgifter behandlas utanför EU/EES säkerställer vi att våra leverantörer och samarbetspartners lever upp till samma säkerhets- och skyddsnivå som tillämpas i EU/EES.

Vilka rättigheter har du för rättigheter som är registrerad?

Du som är registrerad, dvs. du vars personuppgifter behandlas av oss, har enligt GDPR ett antal rättigheter. Nedan följer information om dina rättigheter.

Rätt till information

Du har rätt till information om när dina personuppgifter behandlas både när vi samlar in dina uppgifter och när du annars begär det.

Du har även rätt till information om en s.k. personuppgiftsincident, såsom ett dataintrång eller liknande, inträffar hos oss och det finns risk för t.ex. identitetsstöld eller bedrägeri.

Rätt till tillgång

Du har rätt att vända dig till oss för att få veta om dina personuppgifter behandlas eller inte. Du har rätt att få en kopia på de uppgifter som vi behandlar och bland annat få information om vilka kategorier av personuppgifter som behandlas, vad personuppgifterna använda till, hur länge uppgifterna kommer sparas, vilka personuppgifterna har delats med och varifrån uppgifterna kommer.

I vissa fall kan vi till följd av annan lagstiftning eller att ett utelämnande av information medför nackdelar för andra, vara förhindrat att lämna ut sådan information.

Om ogrundade eller orimliga begäranden om information görs, t.ex. begäran om at få tillgång ett flertal gånger under kort tid, kan vi ha rätt att vägra ett tillhandahållande av en kopia på uppgifterna.

Rätt till rättelse

Du har rätt att vända dig till oss och be om att få felaktiga uppgifter rättade. Du har även en rätt att komplettera med sådana person uppgifter som saknas och som är relevanta med hänsyn till ändamålet med personuppgiftsbehandlingen.

Vi är skyldiga att informera andra som uppgifterna delats med om att rättelsen, om en sådan åtgärd inte visar sig vara omöjlig eller alltför betungande.

Rätt till radering

Du har rätt att be om att dina personuppgifter raderas. Vi måste radera dina uppgifter om uppgifterna inte längre behövs för de ändamål som de samlades in för, om behandlingen grundas på ditt samtycke och samtycket återkallas, om behandlingen sker för direktmarknadsföring och du motsätter sig att uppgifterna behandlas etc.

Vi är skyldigt att informera andra som uppgifterna delats med om att raderingen, om en sådan åtgärd inte visar sig vara omöjlig eller alltför betungande.

Det finns undantag från rätten till radering och skyldigheten att informera andra om det t.ex. är nödvändigt för att uppfylla en rättslig förpliktelse eller för utförandet av en uppgift av allmänt intresse.

Rätt till begränsning av behandling

Du har i vissa fall rätt till att kräva att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. endast lagring av dina personuppgifter.

Rätten till begränsning gäller bland annat om du anser att uppgifterna är felaktiga och har begärt rättelse. Behandlingen kan då begränsas under tiden uppgifternas korrekthet utreds. Du får information av oss när begränsningen upphör.

Rätt att göra invändningar

Du har rätt att invända mot vår behandling av dina personuppgifter, när behandlingen sker efter en intresseavvägning eller för att utföra en uppgift av allmänt intresse. Görs en sådan invändning får vi endast fortsätta behandla dina personuppgifter om avgörande berättigande skäl finns för att uppgifternas behandling. Du har alltid rätt att invända mot att dina personuppgifter används för direktmarknadsföring. Görs en sådan invändning får vi inte längre behandla dina uppgifter för sådana ändamål.

Rätt till dataportabilitet

Du har rätt att få ut och använda dina personuppgifter på annat håll. Om vi behandlar uppgifter som du själv lämnat till oss med stöd av samtycke från dig eller för att uppfylla ett avtal, är vi skyldiga att underlätta överflyttning av dina personuppgifter.

Integritetsskyddsmyndigheten (IMY)

IMY är Sveriges nationella tillsynsmyndighet för behandling av personuppgifter som bland annat genom tillsyn granskar att reglerna på dataskyddsområdet följs.

Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter får du gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina personuppgifter.

Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten.

Telefon: 08–657 61 00
E-post: imy@imy.se
Postadress: Integritetsskyddsmyndigheten,
Box 8114, 104 20 Stockholm

Övrigt
Vi kan komma att göra ändringar i vår integritetspolicy. Den senaste versionen finns alltid på:
https://sjomanpartners.se/integritetspolicy/