



# Gård till salu

BRÄCKE SÖSJÖ 2:70

**norra  
skog**



## Jonas Kullström

Fastighetsmäklare

0702543314

[jonas.kullstrom@norraskog.se](mailto:jonas.kullstrom@norraskog.se)

## Fakta

### Fastighetsbeteckning

BRÄCKE SÖSJÖ 2:70

### Fastighetstyp

Lantbruk

### Prisidé

500 000 SEK

## Beskrivning

Välkommen till Sösjö. När du svänger upp mot den gamla bystugan hittar du denna trevliga mindre lantbruksfastighet med högt läge och tomt som sträcker sig ner till Sösjön. Fastigheten omfattar totalt ca 8 hektar, varav ca 3 hektar skogsmark och ca 5 hektar bete-, åker- och övrig mark. Här erbjuds goda möjligheter för dig som söker naturen med utrymme för mindre djurhållning, odling eller ett trivsamt fritidsliv.

Gårdscentrumet består av ett charmigt fritidshus, en loge samt två ytterligare ett gamla boningshus. Den södervända verandan intill stugan erbjuder ett soligt läge där du kan njuta av lugnet. Med egen privat väg samt tomtgräns ända ner till Sösjön ges fina möjligheter till bad och ett aktivt båt- och friluftsliv direkt från den egna fastigheten. En tilltalande fastighet för dig som söker en mindre gård med naturskönt läge, sjökontakt och goda förutsättningar för ett liv nära naturen.











# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

BRÄCKE SÖSJÖ 2:70

### Adress

Sösjö 200, 84393 Bräcke

## Fastighetsuppgifter

### Fritidshuset

Fritidshus i 1 & 1/2 plan med delvis oisolerad vind, timmerstomme, klädd med träpanel, eternittak, 2-glasfönster samt stengrund. Uppvärmning via direktverkande el, köksspis och öppen spis. Diverse renoveringar är påbörjade där en köpare får möjligheten att färdigställa efter egna preferenser. Stugan är vinterbonad. Skorstenen är ej besiktigad. Driftskostnader totalt ca per år. Försäkring 2 400 kr (villa och gård) och elkostnad 9 700 kr.

Driftskostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftskostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftskostnader utan endast som mycket ungefärliga och ej någon garanti.

### Gamla boningshuset Västra

Gamla boningshuset västra Med nytt tegelplåttak, uppförd i timmer samt stengrund.

### Gamla boningshuset Östra

Gamla boningshuset östra uppförd i timmer, stående under plåttak samt med stengrund.

### Logen

Enklare loge med timmerkonstruktion stående under plåttak samt med stengrund.

### Skogsbeskrivning

Ingen skogsbruksplan finns upprättad utan bara en bifogad skogsbeskrivning baserad på skogsstyrelsens skanning. Enligt skogsbeskrivningen uppgår det totala virkesförrådet till ca 750 m<sup>3</sup>sk. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbeskrivningen för det fall det är av betydelse för köparen. Se mer under "Dokument och Bilagor".

### Åkermark

Åkermarken är i dagsläget muntligen utarrenderad. Åkermarken övergår till köparen på tillträdesdagen.

## **Fiske**

Fastigheten har ej fiskerätt. Området ingår i Sösjön-Hemsjön-Gråsjöns fiskevårdsområde där man kan lösa fiskekort.

## **Naturvärden**

Inga höga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. Källa: Timmerweb.nu.

## **Forn- och kulturlämning**

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

## **Arealuppgifter**

Eventuella avvikelser kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt taxering.

## **Väg**

Fastigheten har en egen privat väg ner till Sösjön. Vägservitut finns upprättat mellan denna fastighet och angränsande fastighet. Kontakta ansvarig mäklare för mer information.

## **Visning**

Visning sker på utsatt visningstid. Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

## **Näringsfastighet**

Det här objektet utgör en lantbruksfastighet som också då är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och

betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Notera även att banker i regel har separat hantering avseende finansiering av lantbruksfastigheter vilket kan innebära längre ledtider vid ansökan om lånelöften.

## **Besiktnings och undersökningsplikt**

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

## **Friskrivningsklausul**

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.

## **Tillträde**

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

## **Areal**

Arealer enligt Taxerad areal.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 192 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 44 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 236 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 160 000 SEK

Småhusmark: 16 000 SEK

Åkermark: 16 000 SEK

### Typkod

113 Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr

## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: Väg, Båtplats – se beskrivning.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Väg, Båtplats.

## Kostnader

### Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Betalningsvillkor

Köparen skall i direkt anslutning till avslutad auktion teckna köpekontrakt och kontant erlægga 10 % i handpenning, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas. Resterande del av köpeskilling skall erläggas senast vid tillträdet.

## Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 500 000 kr. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Budet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Budet skickas till Norra Skog Fastighetsförmedling AB Jonas Kullström, Akademigatan 4B, 831 40 Östersund. Alternativt: [jonas.kullstrom@norraskog.se](mailto:jonas.kullstrom@norraskog.se). Budet skall vara märkt "Sösjö 200".

## Visning

On 19/8 kl 15:00–16:00 Obligatorisk anmälan.

# Sammanställning över fastigheten

| Arealer                    | hektar | %    |
|----------------------------|--------|------|
| Produktiv skogsmark        | 3,7    | 43,5 |
| Impediment myr             | 0,0    | 0    |
| Impediment berg            | 0,0    | 0    |
| Inägomark                  | 4,2    | 49,4 |
| Linjer: väg/ledning/vatten | 0,2    | 2,4  |
| Övrig areal                | 0,4    | 4,7  |
| Summa landareal            | 8,5    |      |
| Summa vatten               | 0,0    |      |

## Virkesförråd

Totalt

m3sk

742

m3sk %

Tall

Gran

Löv

Ädellöv

Contorta

Medeltal

m3sk per ha

201

Naturvårdsvolym

m3sk

## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet  
är beräknad till

m3sk per ha

0

Tillväxt per år vid framskrivnings-  
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

0

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

Varav gallring

m3sk

och föryngringsavverkning

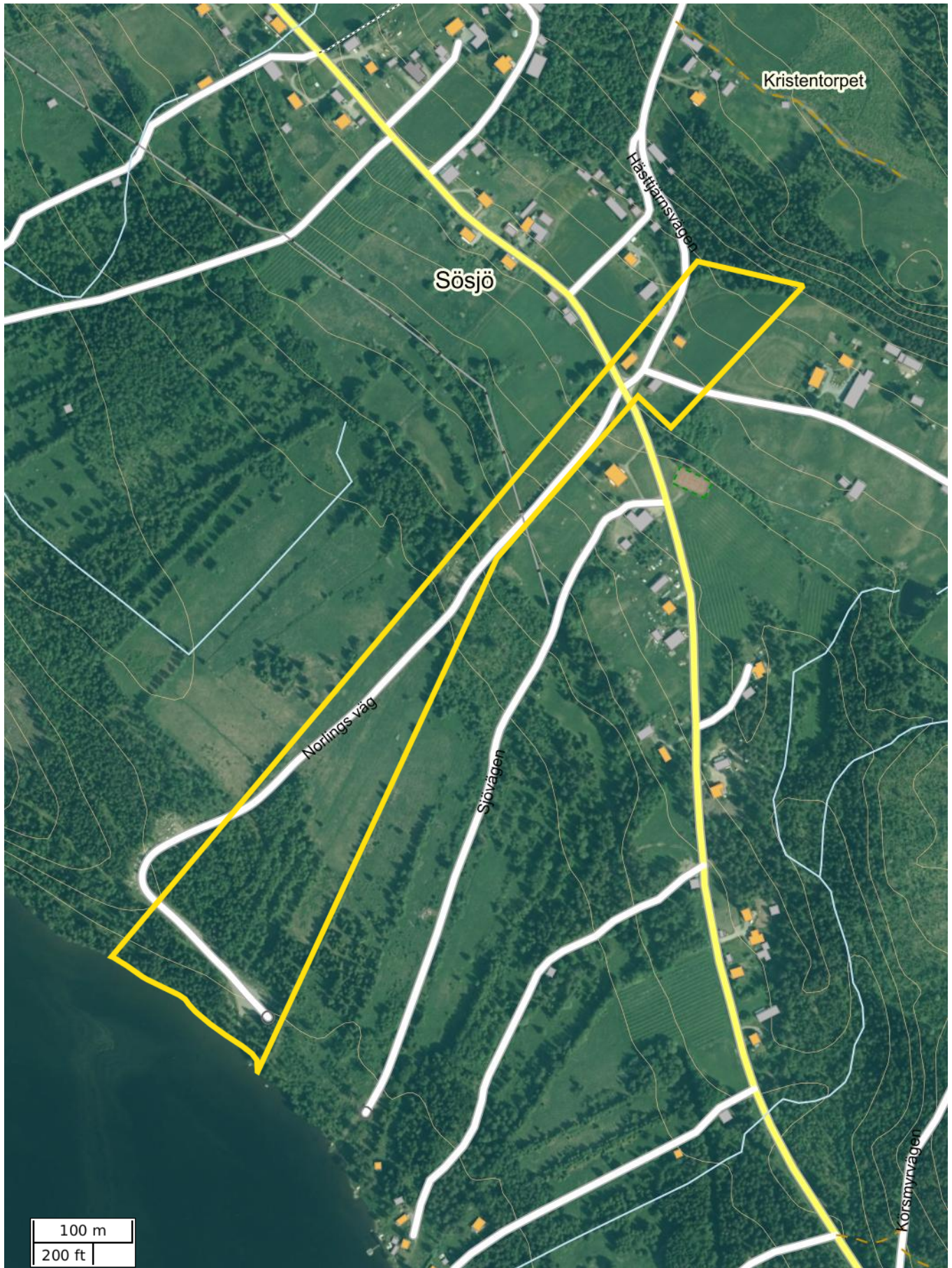
m3sk

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L Å C | Med diam cm | Beskrivning | Åtgärd Alternativ | A n g | Uttag inkl tillväxt m3sk |  | Löp tilliv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|----|-------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|-------------|-------------------|-------|--------------------------|--|------------------------|
|        |                      |          |           |    | ha                | avd |           |                    |             |             |                   |       | %                        |  |                        |
| 1      | 0,2                  |          | Huvud     |    | 202               | 45  | PG        | 0 0 0 0 0          | 22          |             |                   |       |                          |  |                        |
|        | (-0)                 |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 2      | 0,5                  |          | Huvud     |    |                   |     | PG        | 0 0 0 0 0          | 0           |             |                   |       |                          |  |                        |
|        | (-0,1)               |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 3      | 0,5                  |          | Huvud     |    | 169               | 83  | PG        | 0 0 0 0 0          | 15          |             |                   |       |                          |  |                        |
|        | (-0)                 |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 4      | 0,8                  |          | Huvud     |    | 153               | 117 | PG        | 0 0 0 0 0          | 17          | Fd inäga    |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 5      | 0,4                  |          | Huvud     |    | 191               | 73  | PG        | 0 0 0 0 0          | 17          |             |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 6      | 1,6                  |          | Huvud     |    | 289               | 423 | PG        | 0 0 0 0 0          | 25          |             |                   |       |                          |  |                        |
|        | (-0,1)               |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 7      | 4,2                  |          |           |    |                   |     |           |                    |             | Inägomark   |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |
| 8      | 0,4                  |          |           |    |                   |     |           |                    |             | Annan mark  |                   |       |                          |  |                        |
|        |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                          |  |                        |





Skala: ~1:5295

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.



Skala: ~1:20295

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.



Skala: ~1:52949

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

# Köpinformation

## Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning, ID-kontroll m.m.

### Utgångspunkt

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsäga vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner.

### Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden m.m.

### Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

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 fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

### Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbiset. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysnings-skyldighet i så motto att säljaren kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att säljaren upplyser köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

#### **Säljarens utfästelser**

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

#### **Avtalsfrihet friskrivning**

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

#### **Att lägga bud**

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att fastigheten har sålts till någon annan.

#### **Säljaren bestämmer över budgivningen**

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

#### **Bud är inte bindande**

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande.

#### **Mäklarens roll**

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

En mäklare är skyldig att upprätta en budförteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

#### **Öppen eller sluten budgivning**

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

#### **ID-kontroll**

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

#### **Svenskt bankkonto och identifikationsnummer**

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt personnummer/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

#### **Upplysning om s.k. sidoverksamhet**

Om fastigheten annonseras på Hemnet erhåller Norra Skog Fastighetsförmedling AB en administrationsersättning för denna sidoverksamhet.

#### **Registrering av personuppgifter**

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se [www.norraskog.se/integritetspolicy](http://www.norraskog.se/integritetspolicy)

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, t.ex. om du behöver hjälp med en boendekostnadskalkyl, skattefrågor eller frågor av helt annan karaktär. Din fastighetsmäklare kan svara på frågor som inryms inom uppdraget för en fastighetsförmedling.

# Därför måste mäklaren ställa frågor

**Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.**

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

## Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

**Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet.** Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

## Kundkännedom

**Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett.** Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

## Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

## Mäklarens förhållande till banken

**I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån.** För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

## I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

**Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund.** Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

## Ytterligare upplysningar

**Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, [www.FMI.se](http://www.FMI.se).** Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, [www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad](http://www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad).



# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

**Charlotta  
Rosell Sundström**  
073-058 25 77

**Per Stadling**  
070-519 15 08

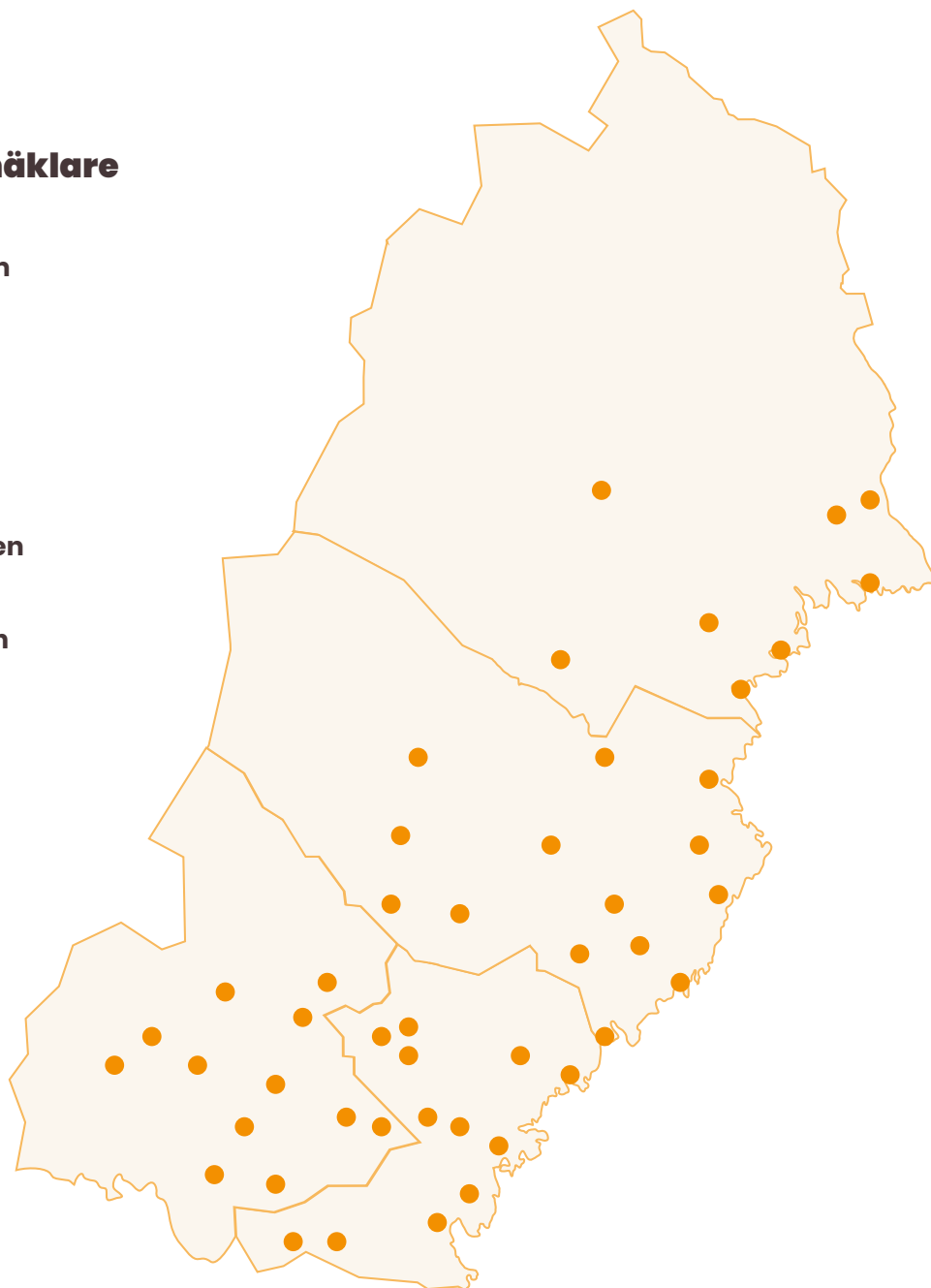
**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41

**Jonas Kullström**  
070-254 33 14



**norra  
skog**