

Dessa allmänna villkor (öVillkorenö) gäller för samtliga värderings- och/eller besiktningsuppdrag utförda av Claesson Konsult & Värdering i Borås AB (öUppdragstagarenö) och vilka påbörjats efter den 1 januari 2014. Villkoren utgör ett bindande avtal mellan Uppdragstagaren och Uppdragsgivaren (såsom definierad i Villkoren). Genom att anlita Uppdragstagaren accepterar Uppdragsgivaren Villkoren i sin helhet. Villkoren kan komma att ändras från tid till annan. De senaste Villkoren gäller endast för uppdrag som påbörjats efter att den ändrade versionen publicerats på Uppdragstagarens hemsida eller i övrigt tillhandahållits Uppdragsgivaren. Avsteg från Villkoren kräver en skriftlig överenskommelse mellan Uppdragstagaren och Uppdragsgivaren.

1 Definitioner

Besiktningsman = Personligen förordnad värderings- och besiktningsman av Sveriges Handelskamrar, anställd, eller anlitad av, hos Uppdragstagaren.

Besiktningsobjekt = Det eller de objekt, oaktat dess beskaffenhet, såväl materiell som immateriell, som är föremål för enbart besiktning och ej värdering.

Uppdraget = Samtliga värderings- och besiktningsuppdrag varigenom Uppdragstagaren anlitas i egenskap av värderings- eller besiktningsman.

Uppdragsbeskrivning = Skriftliga och/eller muntliga instruktioner lämnade av Uppdragsgivaren till Uppdragstagaren innehållande information avseende Uppdragets omfattning, tidsram, Värderingsobjektet, begränsningar, sekretessbestämmelser och annan information av betydelse för utförandet av Uppdraget.

Uppdragsgivare = Samtliga personer, såväl fysiska som juridiska, eller annan person som för dennes räkning anlitar Uppdragstagaren att genomföra ett Uppdrag. I händelse av att Uppdragstagaren förordnas som värderingsman av ett oberoende organ, såsom Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut, ska med Uppdragsgivare förstås den som är skyldig att erlagga Uppdragstagarens arvode alternativt avtalsparterna till det avtal på vilket förordnandet grundas.

Uppdragstagare = Claesson Konsult & Värdering i Borås AB, org.nr. 556247-9450.

Värdebedömning = se Värdering.

Värderingen = Uppdragstagarens uppskattning och bedömning av Värderingsobjektets värde i SEK såvitt ej annan valuta angivits i Värderingsutlåtandet.

Värderingsman = Personligen förordnad värderings- och besiktningsman av Sveriges Handelskamrar, anställd, eller anlitad av, hos Uppdragstagaren.

Värderingsutlåtande = Skriftligt dokument upprättat av Uppdragstagaren innehållande information om Värderingen samt förutsättningarna för densamma.

Värderingsobjekt = Det eller de objekt, oaktat dess beskaffenhet, såväl materiell som immateriell, som är föremål för Värderingen.

Värderingsprisdagen = Den dag för vilket värdet på Värderingsobjektet är beräknat.

Värderingstidpunkten = samma tidpunkt som Värderingsprisdagen..

Värderingsunderlag = All typ av information, skriftlig såsom muntlig, som legat till grund för Värderingen samt annat underlag, exempelvis allmänt känd eller erfarenhetsmässigt utarbetad kunskap, som använts vid Värderingen.

Värdeutlåtande = se Värderingsutlåtande.

2 Introduktion

2.1 Uppdragstagaren är en oberoende värderingsman som genomför värderingar och besiktningar för olika typer av ändamål.

3 Värderingsutlåtandet

3.1 Uppdragsbeskrivningen utgör ramen för Uppdraget. Uppdragsgivaren och Uppdragstagaren ska gemensamt komma överens om Uppdragets omfattning samt förutsättningarna för Uppdragets utförande innan Uppdraget påbörjas. Om Uppdragsbeskrivningen är otydlig eller på annat sätt bristfällig utför Uppdragstagaren Uppdraget i enlighet med vad som sedvanligt erfordras för Uppdraget.

3.2 Eventuella tillägg eller förändringar av Uppdraget ska gemensamt förhandlas mellan parterna.

3.3 Värderingsutlåtandet kan omfatta flera sidor och bilagor.

3.4 Språket för Värderingsutlåtandet är, såvitt inte annat anges i Uppdragsbeskrivningen, svenska.

3.5 Värderingsutlåtandet omfattar enbart det Värderingsobjekt som särskilt anges i Värderingsutlåtandet. Värderingen grundas enbart på sådana omständigheter och värderingsprinciper som anges i Värderingsutlåtandet.

3.6 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i Värderingsutlåtandet redovisas, i förekommande fall, utifrån ett scenario som enligt Uppdragstagarens uppfattning, återspeglar marknadens förväntningar om framtiden samt med utgångspunkt i rådande konjunktur.

3.7 Värderingen kan komma att utföras tillsammans med sakkunnig, ombud, specialist eller liknande person som besitter särskild expertis eller kunskap av betydelse för Värderingen. Dessa svarar för sina egna bedömningar och utlåtanden. Den omständighet att Uppdragstagaren rekommenderat sådan konsult medför inget ansvar för dennes utförande av uppdraget.

3.8 Källor eller ombud som används vid Värderingen behöver ej anges i Värderingsutlåtandet.

3.9 Värderingsutlåtandet får vid reproducering eller referering inte förändras.

3.10 Eventuella frågor avseende Värderingsutlåtandets innehåll ska vara skriftligt ställda till Uppdragstagaren. Om ställda av tredje man ska frågorna i första hand riktas till Uppdragsgivaren.

4 Värderingsunderlaget

4.1 Allt underlag hänförligt till Uppdraget arkiveras i Uppdragstagarens lokaler i Borås under en tid om maximalt tio (10) år.

4.2 Till Värderingsutlåtandet bilagda, eller i Värderingsutlåtandet upptagna, fotografier som tagits av värderingsman eller fotograf tillhör densamme. Annat upphovsrättskyddat material kan förekomma i Värderingsutlåtandet.

5 Uppdragets upphörande

5.1 Då Uppdragstagaren överlämnat ett Värderingsutlåtande till Uppdragsgivaren anses Uppdraget slutfört. Uppdragstagaren är inte skyldig att åta sig att genomföra ytterligare värdering, kontroller o.d. som föranleds av annan orsak än att Uppdragstagaren underlåtit att uppfylla sina förpliktelser enligt Villkoren. Uppdragstagaren äger dock rätten att justera eventuella felaktigheter i Värderingsutlåtandet som Uppdragstagaren uppmärksammat, eller uppmärksammas på, efter att Värderingsutlåtandet lämnats till Uppdragsgivaren.

5.2 Uppdragstagaren förbehåller sig rätten att omedelbart avsluta Uppdraget i händelse av att en konkurs- eller rekonstruktionsansökan lämnas in till tingsrätten avseende Uppdragstagaren, Uppdragstagaren befinner sig i betalningsdröjsmål avseende ett tidigare utfört Uppdrag eller i händelse av att Uppdragstagaren av annan anledning kan antas befinna sig på obestånd såvitt inte Uppdragsgivaren ställer betryggande säkerhet.

5.3 Uppdragstagaren förbehåller sig även rätten att omedelbart avsluta Uppdraget om Uppdragsgivaren uppmanar Uppdragstagaren att begå brottslig gärning, om Uppdragstagaren med skälig anledning kan anta att Värderingsutlåtandet kan komma att användas på ett sätt i strid med Villkoren eller gällande lagstiftning eller om Uppdragsgivaren vilselett Uppdragstagaren.

6 Uppdragets genomförande

6.1 Den information som innefattas i Värderingsutlåtandet insamlas från källor som bedöms tillförlitliga. Uppgifterna kontrolleras endast av Uppdragstagaren genom en allmän

- rimlighetsbedömning varför Uppdragstagaren inte ansvarar för det fall omständigheter av relevans för Värderingen utelämnats, eller oriktigt uppgivits, av Uppdragsgivaren, ägaren till Värderingsobjektet, nyttjanderättshavare, försäljare, tillverkare, leverantör, agent, sakkunnig eller annan person som rimligen kan antas besitta särskilda kunskaper om Värderingsobjektet.
- 6.2 De areor och/eller ytor som läggs till grund för Värderingen tillhandahålls av Uppdragsgivaren, dennes ombud eller tredje man som kan antas tillhandahålla korrekta uppgifter därom, såsom exempelvis en mäklare eller lantmäteriför- rättare. Uppdragstagaren förlitar sig på sådana uppgifter och mäter således inte upp ytor själv. Uppdragstagaren ska emellertid bedöma uppgifternas riktighet med tillbörlig omsorg. I händelse av att uppgifternas riktighet inte kan fastställas ska detta uppges i Värderingsutlåtandet. Om Värderingsutlåtandet grundas på Uppdragstagarens egna uppmätningar ska detta särskilt anges i Värderingsutlåtandet.
- 6.3 I det fall areor och/eller ytor mätts upp från ritningar för- utsäts att ritningarna är skalenliga och korrekta. Areorna ska mätas enligt öSvensk standardö och dess mätregler gen- om Uppdragstagarens tolkning av desamma.
- 6.4 I händelse att det för Värderingsobjektet erfordras särskilda myndighetsbeslut förutsätts att sådana föreligger. Vidare förutsätter Uppdragstagaren att Värderingsobjektet uppfyller kraven i för vad tillgällande lag, myndighetsföreskrifter och allmänt vedertagna normer. Uppdragstagaren förutsätter även att sedvanligt underhåll genomförs.
- 6.5 Värderingsutlåtandet lämnas till Uppdragsgivaren. Denne ansvarar i sin tur för att Värderingsutlåtandet lämnas till dennes motpart.
- 6.6 Uppdragsgivaren kan i förekommande fall uttryckligen angivit att Uppdragstagaren inte får kontakta annan person inför Värderingen eller underlåtit att uppges uppgift om person med särskild kännedom om Värderingsobjektet. Uppdragsgivaren är medveten om att sådana instruktioner kan komma att begränsa Uppdragstagaren vid utförande av Uppdraget samt påverka riktigheten av Värderingen.
- 7 Värderingsutlåtandets aktualitet**
- 7.1 Beroende på att de faktorer som påverkar Värderingen kan förändras över tiden är Värderingen som anges i Värderings- utlåtandet gällande endast vid Värderingstidpunkten alter- nativt Värderingsprisdagen med de förutsättningar och reservationer som anges i Värderingsutlåtandet. Endast Uppdragstagaren kan ändra Värderingen till att gälla vid annan tid-punkt genom att upprätta ett nytt Värderings- utlåtande alternativt bilägga en justering till ett befintligt Värderingsutlåtande.
- 8 Besiktning och tekniskt skick**
- 8.1 Värderingsobjektets fysiska beskaffenhet beskrivs i Värderingsutlåtandet baserat på en översiktlig, okulär besiktning. Sådan besiktning medför emellertid inte att en köparens undersökningsplikt i enlighet med jordabalken 4 kap. 19 § ska anses uppfyllt.
- 8.2 Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerar vid besiktningstillfället. Har någon okulär besiktning inte ägt rum ska det framgå utav Värderingsutlåtandet.
- 8.3 Såvitt inte särskilt angivet i Värderingsutlåtandet genomförs ingen teknisk besiktning eller funktionskontroll. För sådan besiktning erfordras att Uppdragsgivaren senast i samband med att Uppdragstagaren påbörjar Uppdraget särskilt anger att sådan besiktning ska genomföras.
- 9 Miljöfrågor**
- 9.1 Vid upprättandet av Värderingsutlåtandet beaktar Upp- dragstagaren inte några miljömässiga aspekter. Det ankommer således på Uppdragsgivaren att, om Värderingen är beroende av miljörelaterade aspekter, ta dessa i beaktan.
- 9.2 Uppdragstagaren förutsätter att någon saneringsåtgärd eller annan form av miljömässig belastning inte åvilar Värderingsobjektet.
- 10 Ersättning och betalning**
- 10.1 Ersättning för Uppdraget består av arvode samt en särskild ersättning avseende exempelvis, men inte uteslutande, rese-, restids-, logi-, IT-, traktaments-, underkonsults- och omkostnader. Arvodet kan vara fast eller rörligt beroende på vad som överenskommits mellan Uppdragstagaren och Uppdragsgivaren.
- 10.2 Betalning av faktura ska ske inom 30 dagar från fak- turadatum om inte annat överenskommits. Vid senare betalning debiteras dröjsmålsränta enligt lag.
- 10.3 Uppdragstagaren förbehåller sig rätten till allt material, inklusive Värderingsutlåtandet, hänförligt till Uppdraget till dess att full likvid för Uppdraget erlagts.
- 11 Värderingsutlåtandets användande och syfte**
- 11.1 Värderingsutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör Uppdragsgivaren och är enbart tänkt att användas till det syfte som anges i Värderingsutlåtandet. Värderingsutlåtandet ska inte ligga till grund för andra rättshandlingar än vad som specifikt angivits i Uppdrags- beskrivningen.
- 11.2 Värderingsutlåtandet får inte spridas till allmänheten, användas i vidare omfattning än vad som framgår utav Uppdragsbeskrivningen eller hållas tillgänglig på sådant sätt att annan än Uppdragsgivaren och Uppdragstagaren kan ta del utav den utan att detta i förväg skriftligen godkänts av Uppdragstagaren, såvitt det inte utifrån omständigheterna i det enskilda fallet får anses skäligt att Uppdragsgivaren använder Värderingsutlåtandet på annat sätt för att exempelvis tillvarata dennes lagstadgade rätt.
- 11.3 Annan värderingsman eller dylik person får inte använda, bruka eller referera till Värderingsutlåtandet utan att först tillfråga Uppdragsgivaren och/eller Uppdragstagaren.
- 12 Begrepp, definitioner o.d. i Värderingsutlåtandet**
- 12.1 I Värderingsutlåtandet anges de definitioner och begrepp vilka tillämpats av Uppdragstagaren, genom dennes tolkning av begreppen/definitionerna, och vilka ligger till grund för Värderingen.
- 12.2 Uppdragstagaren utgår vid Uppdragets utförande från de definitioner och begrepp som Uppdragsgivaren lämnat, som Uppdragsgivaren annars vanligen använder i sin verksamhet eller som i övrigt får anses utgöra branschpraxis. Uppdragstagaren förbehåller sig emellertid rätten att, om det för Uppdragets utförande framstår som rimligt, använda andra definitioner och begrepp om dessa anses mer ända- målsenliga eller korrekta.
- 12.3 Värderingsutlåtande som upprättas i syfte att ligga till grund för beräkningen av försäkringsersättning grundas på de för försäkringsärendet gällande försäkringsvillkoren samt de begrepp och definitioner som försäkringsbolaget använder i sin verksamhet.
- 13 Värderingsutlåtandets begränsningar**
- 13.1 I händelse av att vissa för Värderingen betydelsefulla uppgifter, såsom pris, ålder eller annan uppgift av betydelse avseende Värderingsobjektet, inte kunnat klargöras för- behåller sig Uppdragstagaren rätten att uppskatta eller schablonmässigt värdera dessa. Om Uppdragstagaren använder sig av en sådan värderingsmetod ska det ske i samförstånd med Uppdragsgivaren samt anges i Värderingsutlåtandet.

- 13.2 Om särskilda väderförhållanden är av betydelse för Värderingen åligger det Uppdragsgivaren att informera Uppdragstagaren därom med undantag för det fall sådana omständigheter får anses självklara.
- 13.3 Vid Värdering av byggnad/-er enligt öFBK-metoden gäller följande; Värderingsmetoden är utarbetad av Sveriges Försäkringsförbund för beräkningen av kalkylbelopp för byggnader med hjälp av PC för olika objekts- och hustyper. Det beräknade försäkringsbeloppet (kalkylbeloppet) motsvarar byggnadens återuppföringskostnad på befintlig grund å gällande prisavdrag exklusive undergrund och grundläggningkostnader. Värdeberäkningar har skett utifrån anvisningar, metod och förutsättningar samt ingående data avseende själva metoden (FBK-metoden). Justeringar och egna justeringar har utförts i beräkningarna. Metodens anvisningar är i vissa fall lite oklara och bristfälliga, vilket Uppdragstagaren frångår sig ansvaret för, om dessa fel tolkas el. dyl.
- 13.4 Uppdragsgivaren är väl medveten om att Värderingen endast är en bedömning av Värderingsobjektets värde.
- 14 Ansvarsbegränsning**
- 14.1 För Värderingar gäller öAllmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 1996ö (ABK 96). I händelse av motstridiga villkor mellan ABK 96 och Villkoren ska Villkoren äga företräde.
- 14.2 Eventuella ersättningsanspråk ska framställas inom ett (1) år från Värderingstidpunkten.
- 14.3 Eventuellt ersättningsanspråk, av vad slag det än må vara, som Uppdragsgivaren har gentemot Uppdragstagaren till följd utav Uppdraget begränsas till det vid var tid gällande maxbeloppet som anges i Uppdragstagarens konsultansvarsförsäkring.
- 14.4 Uppdragstagaren ansvarar endast för skada som uppkommit på grund utav Uppdragstagarens kalendersvärda beteende. Uppdragstagaren ansvarar under inga omständigheter för följdskador eller indirekta skador.
- 14.5 Uppdragstagaren ansvarar inte för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper att upptäcka.
- 14.6 Uppdragstagaren ansvarar inte för skada eller försening som uppstår på grund utav en brist hos en av Uppdragstagarens leverantörer.
- 14.7 Om Uppdraget upphör med grund i punkten 5.3 äger Uppdragsgivaren inte rätt till någon ersättning av något slag.
- 15 Force majeure**
- 15.1 Varken Uppdragsgivaren eller Uppdragstagaren ska anses ansvariga för förseningar eller brister på grund utav omständigheter som ligger utom dessas kontroll. Sådana handlingar är exempelvis, men inte uteslutande, jordbävningar, strejker, krig, bränder, epidemier, transportsvårigheter eller andra företeelser benämnda öForce Majeureö. Skyldigheter och rättigheter som inte kan utkrävas på grund av sådana omständigheter ska bedömas på daglig basis och respit lämnas motsvarande den tid som är skälig med hänsyn till rådande omständigheter.
- 16 Språk**
- 16.1 Det officiella språket för Villkoren är svenska. Uppdragstagaren kan komma att översätta Villkoren till andra språk i informationssyfte eller för att underlätta för Uppdragsgivaren. Om en översättning skulle skilja sig från den svenska versionen på grund utav skillnader i översättning eller liknande äger den svenska versionen företräde.
- 17 Tvister**
- 17.1 Villkoren ska tolkas, tillämpas och verkställas i enlighet och överensstämmande med gällande lagstiftning i Sverige, utan hänsyn till någon rättsprincip som skulle resultera i tillämpningen av ett annat lands lagstiftning eller jurisdiktion. Vad som nu sagts gäller oavsett om Värderingsutlåtandet upprättas, eller översätts, till annat språk, om Värderingsutlåtandet i huvudsak ska användas i utlandet, om Värdering genomförs utomlands eller om Uppdragsgivaren eller annan mottagare av Värderingsutlåtandet är en utländsk juridisk eller fysisk person.
- 17.2 Tvist med anledning av Villkoren ska slutligen avgöras av allmän domstol varvid Borås tingsrätt ska utgöra första instans.