

## Frågelista fastighet – säljare

Med detta frågeformulär verkar handläggande fastighetsmäklare för att säljaren (i enlighet med Fastighetsmäklarlag SFS 2011:666, 16§) före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Säljaren upplyser nedan om fel och brister i fastigheten som är kända för säljaren eller som kan misstänkas föreligga och som, vid sidan av köpekontraktet med tillhörande bilagor, kan antas ha betydelse för köparen. Upplysningarna utgör säljarens egen uppfattning om fastighetens skick och skall ej tolkas som garantier av något slag – ej heller i det fall då säljaren svarat "Nej" nedan. Frågelistan ersätter ej köparens skyldighet att själv noggrant undersöka eller låta undersöka fastigheten med dess byggnader, byggnadstillbehör och anläggningar. Finns skäl, t.ex. misstanke om fukt, är köparen skyldig att själv, eller genom byggsakkunnig, göra fördjupad undersökning med exempelvis fuktmätning.

### Frågelistan avser följande fastighet:

Adress: \_\_\_\_\_

Ägare: \_\_\_\_\_

Fastighetsbeteckning: \_\_\_\_\_

Byggnadsår: \_\_\_\_\_

Förvärvat, år: \_\_\_\_\_

1. Finns erforderliga bygglov med åtföljande slutbesiktning? Eventuella anmärkningar?

*Ja, bygglov finns*

2. Har Byggnadsnämnd, Miljöförvaltning, Sotare etc. Gjort anmärkningar angående, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc., eller annat slag av påpekanden?

*Nej, kakel ugnarna måste kontrolleras innan  
ej i godkänt skick i dagsläget*

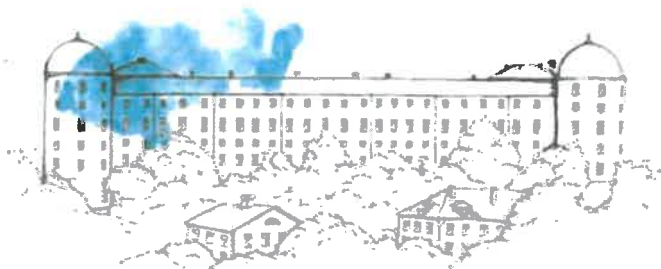
3. Har observerats – eller finns misstanke om brister/fel i byggnadens dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, rötangrepp, mögel eller liknande?

*Nej, men köparen får gärna besöka innan.  
Men inte vänta på det. Rekommenderas samtal med  
Nyröscapsten som vet betydligt mer om fastigheten.*

4. Har ni observerat eller finns misstanke om brister eller fel i det in- eller utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet?

*Nej se punkt 3*





5. Finns fel eller misstanke om brister i huvudbyggnadens värmeisolering i golv, väggar, tak etc.?

Se punkt 3, dock dålig isolering öster dörren till församlingsdelen av huset.

6. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren?

Se punkt 3, Inga av mig noterade i församlingsdelen

7. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastighetens byggnad/er? När?

Gjordes av församlingen allt. kommunen 90-talet

8. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastighetens byggnad/er? När?

Ja i församlingsdelen, parkettgolv, målning av tapetsering.

9. Är arbeten enligt ovan utförda av fackman? (Avser el, VVS, våtrum etc.) Om inte, beskriv:

Allt vvs och el utförd av fackmän

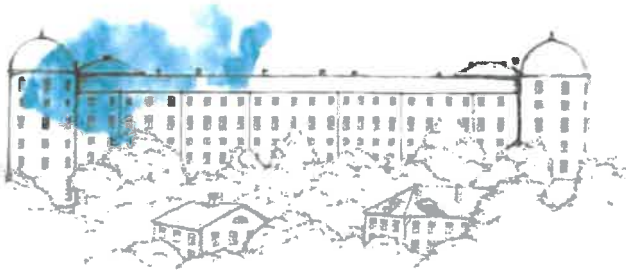
10. Fungerar kyl, frys, diskmaskin, spisfläkt, ugn och alla spisplattor på ett tillfredsställande sätt?

Helt perfekt i församlingsdelens kök AB Även i lägenhetens som dock saknar diskmaskin

11. Fungerar tvättmaskin och torktumlare på ett tillfredsställande sätt?

Ja, tvättmaskinen och torktumlare i 85g.





12. Är samtliga fönster och persienner i huset hela?

Nej, bristfälliga; överenssatta av lägenheten.

13. Går samtliga fönster att öppna på ett tillfredsställande sätt?

Ja, dock osäker på ovan nämnda

14. Finns samtliga dörrhandtag/dörrvred och fungerar de på ett tillfredsställande sätt?

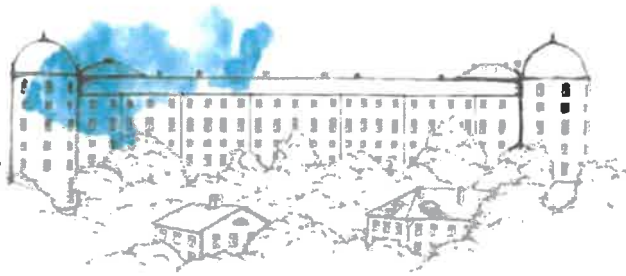
Ja

15. Finns samtliga uppsättningar nycklar till fastigheten? Och hur många?

Ja, rekommenderas dock att om köparen är osäker  
dånn byts lös till församlingscentrum så den nyckeln ligger ut  
vid fastal tillfälligt. Nytt lös till lägenheten installerades 2022

16. Har Du i övrigt observerat eller haft anledning att misstänka andra fel/brister i fastigheten som köparen bör upplysas om?  
Försök att tänka er in i köparens situation.

Nej, men köparen för gärna fråga, undersöka eller leta  
undersöka allt innan tecknande av avtal/köpekontrakt



## Vad ingår i överlåtelsen?

17. Ingår samtliga fristående garderober i överlåtelsen?

Ja

18. Ingår samtliga gardinstänger samt väggfästen till dessa i överlåtelsen?

Ja

19. Ingår samtlig maskinell utrustning i köpet?

Ja

20. Finns andra innerdörrar sparade? Hur många och var passar de? I vilket skick är de?

Ja 1st innerdörr in i yttre dörren, normalt ej ny.

21. Ingår något annat i köpet som inte nämnts här, och i så fall vad?

hyllor på övervåningen

## Driftkostnader

Antal personer i hushållet: \_\_\_\_\_

El

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Årsförbrukning: \_\_\_\_\_

Vatten/Avlopp

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Renhållning

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Försäkring

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Bolag: \_\_\_\_\_

Uppvärmning

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Samfällighet/GA

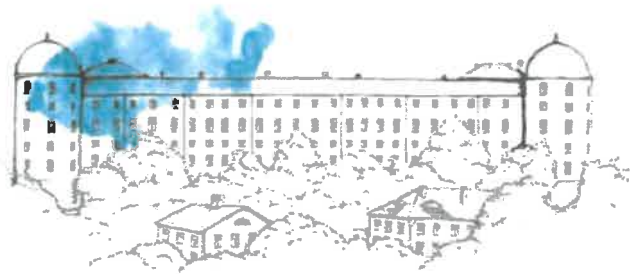
Årskostnad: \_\_\_\_\_

Sotning

Årskostnad: \_\_\_\_\_

Övriga kostnader: \_\_\_\_\_





## Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm

### Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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 förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktssdagen 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 anledning att räkna med p.g.a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort 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. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder 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 skorstenstock.

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. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om exempelvis säljaren 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. Hen bör därför anpassa sin undersökning efter 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.

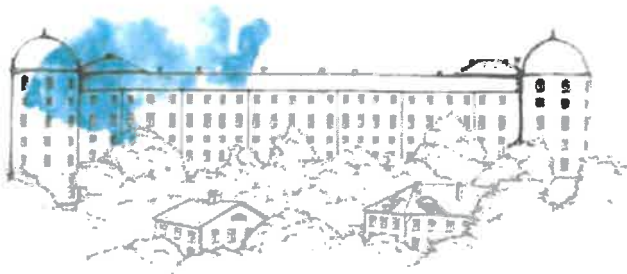
### Anlitande av besiktningsman

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 detta väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte 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 angivits 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, rökångar 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, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter, på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa 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 återropa villkoret och också nogta 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 säljaransvarsförsäkring (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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att hen upplyser köparen om de fel eller symtom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### Utfästelse

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.

### Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att, inom försäkringens ram, begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Undertecknad säljare har noggrant besvarat samtliga frågor i denna frågelista. Undertecknad köpare har genomläst och erhållit ett ex. av denna frågelista. Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

**Säljare:**

*Österby bruk*  
Ort & Datum

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

**Köpare:**

Ort & Datum

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

