ENTRÉ | FASTIGHETS FÖRMEDLING

Frågelistan

Säljare	Oskar Pettersson Linda Grimling
Objekt	Fastigheten TROLLHÄTTAN BJÖRKTRASTEN 21 med adressen Bryggumsgatan 68, 461 42 Trollhättan
1 a. När förvärvades fastigheten?	2009
1 b. När är byggnaden uppförd?	1963
1 c. Finns erforderliga bygglov?	Ja
1 d. Har energideklaration gjorts? När?	
2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när?	Ja, uterum 2011 samt tillbyggnad 2016
2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall, när?	Ja, Badrum ovanvåning 2009. Fönster samt altandörr 2011. installation av luft/vatten värmesystem 2016. Byte Fasad framsida 2016, Byte fasad bakida 2020.
3. Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?	Liten gammal torkad skada på den södra väggen i uterummet.

Import från kundenssida Import från kundenssida Copyright © 2023 Mäklarsamfundet System 01 Svenska AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Sundsgatan 12, 462 33 Vänersborg
Org.nr: 556769-5365

Trollhättan +4652082050
Vänersborg +4652168050
trollhattan@entrefast.se
vanersborg@entrefast.se
www.entrefast.se

4 a. Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?	Nej
4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?	
5 a. Om egen brunn finns, har, såvitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?	
5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När? Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?	
5 c. Antal personer i hushållet?	4
6. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?	Nej
7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?	Nj

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Sundsgatan 12, 462 33 Vänersborg
Org.nr: 556769-5365

Trollhättan +4652082050
Vänersborg +4652168050
trollhattan@entrefast.se
vanersborg@entrefast.se
www.entrefast.se

8. Har företrädare för myndighet (t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?	Nej
9. Har kontroller utförts avseende radon eller skorsten? Har något särskilt framkommit vid dessa kontroller?	Nej
10. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens situation.	Nej
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?	Elektroniskt kodlås.

Underskrift säljare

Ort och datum	Ort och datum
Oskar Pettersson	Linda Grimling

Underskrift köpare

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Sundsgatan 12, 462 33 Vänersborg
Org.nr: 556769-5365

Trollhättan +4652082050
Vänersborg +4652168050
trollhattan@entrefast.se
vanersborg@entrefast.se
www.entrefast.se

ANSVAR

BILAGA TILL FRÅGELISTA

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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 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 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, 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. Han 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 symtom 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, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske för 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 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

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Sundsgatan 12, 462 33 Vänersborg
Org.nr: 556769-5365

Trollhättan +4652082050
Vänersborg +4652168050
trollhattan@entrefast.se
vanersborg@entrefast.se
www.entrefast.se

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 beaktar 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, sk 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 han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han 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 upplysningsskyldighet i så motto att han 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 han upplyser köparen om de fel eller symptom som han 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.

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.

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Sundsgatan 12, 462 33 Vänersborg
Org.nr: 556769-5365

Trollhättan +4652082050
Vänersborg +4652168050
trollhattan@entrefast.se
vanersborg@entrefast.se
www.entrefast.se