

BILAGA TILL OBJEKT BESKRIVNING
Ölstavägen 98



NYBYGGNADSKARTA

Ölsta 1:58

Dariert: 2023.30

Datum: 2023-03-08

Adress:
Ölstavägen 100

179 98 Färentuna

Areal i m² enligt fastighetsregistret:
~1665 m²

Summanställt av: SKALA: 1:500 / A3

Riktig År Zeck

Koordinatystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: R12000

PLANFÖRHÅLLANDE

Detailplanens arkiv nummer:

Detailplanens antagande/fästställe datum:

Arbetshöjdfix på rör över mark +13,31 m

VA-ledningarna kontrollerade av:
Roslagsvatten AB

TECKENFÖRKLARING

--- Användningsgräns

--- Egenskapsgräns

--- Mark för ej bebyggas

--- Fastighetsgräns

--- Vägkant

--- Staket

--- Hack

--- Stödmur

--- Belysningsstolpe

--- Telestolpe

--- Arbetsfix

--- Lövråd

--- Barrträd

--- Slant

--- Markhöjd

--- Gränspunkt

--- Dike

--- Trappa

--- Koordinatnäss

--- Sockelns överkant / underkant panel

--- Sock





Beskrivning

2023-02-03

Ärendenummer

AB22208

Förrättningslantmätare

Caroline Janze

Ärende	Avstyckning från Ölsta 1:35	
	Kommun: Ekerö	Län: Stockholm
Åtgärdsordning i förrättningen	• Avstyckning • Fastighetsreglering	

Beteckning för nybildad fastighet är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

ÖLSTA 1:35

Svetlana Milovanovic, andel 1/2, lagfaren ägare

Dejan Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare

Katarina Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare

Avstyckning	Avstår till Ölsta 1:58	fig 1	1665 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		2918 m ²
	Nytt servitut: 0125-2022/138.1 Ändamål: Vatten Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen. Rätt att anlägga, underhålla, bibehålla och använda vattenledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta. Till förmån för: Ölsta 1:58 Belastar: Ölsta 1:35		
	Nytt servitut: 0125-2022/138.3 Ändamål: Väg Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta. Till förmån för: Ölsta 1:35 Belastar: Ölsta 1:58		
	Nytt servitut: 0125-2022/138.5 Ändamål: Väg		

Rätt att anlägga, underhålla och använda
utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering

Upphävt servitut: 0125-01/73.5

Ändamål: Väg

Gällde till förmån för: Ölsta 1:35

Belastade: Ölsta 1:51

ÖLSTA 1:51

Anders Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare

Erika Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Nytt servitut: 0125-2022/138.2

Ändamål: Vatten

Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur
brunnen.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:51

ÖLSTA 18:1

Annelie Elisabeth Österlindh, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Nytt servitut: 0125-2022/138.4

Ändamål: Avlopp

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en
avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt
förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 18:1

ÖLSTA 1:58, ny fastighet

Avstyckning

Erhåller från Ölsta 1:35

fig 1

1665 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen

1665 m²

Nytt servitut: 0125-2022/138.1

Ändamål: Vatten

Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur
brunnen. Rätt att anlägga, underhålla,
bibehålla och använda vattenledning i
ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Nytt servitut: 0125-2022/138.3

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda
utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:35

Belastar: Ölsta 1:58

Nytt servitut: 0125-2022/138.5

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda
utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering

Nytt servitut: 0125-2022/138.2

Ändamål: Vatten

Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur
brunnen.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:51

Nytt servitut: 0125-2022/138.4

Ändamål: Avlopp

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en
avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt
förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 18:1

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Caroline Eriksson Janze





SVETLANA MILOVANOVIC

ÖLSTAVÄGEN 100
17998 FÄRENTUNA

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35 i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan.

Avgift

Handläggningsavgift enligt byggnadsnämndens taxa, tabell A 11.3, 25 938 kr

Avgiften tas ut med stöd av 9 kap 40 a § PBL och byggnadsnämndens taxa antagen av kommunfullmäktige den 23 november 2021, KF § 113.

Faktura skickas ut separat.

Villkor

Enskild avloppsanläggning ska anordnas i enlighet med miljönämndens beslut den 3 juni 2022.

Hänsyn till farligt gods ska beaktas vid exploatering av fastigheten enligt de rekommendationer som Stockholms länsstyrelse ger. Länsstyrelsens riktlinjer anger att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan väg och markanvändningen bostad.

Inom ramen för bygglovsprövningen ska en bullerutredning göras.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, inkom den 13 februari 2022

Karta, upprättad den 17 februari 2022

Beslutets giltighetstid

- Ett förhandsbesked är bindande om ansökan om bygglov görs inom två år från laga kraftdatum. Det går inte att förlänga beslut om förhandsbesked, går förhandsbeskedet ut provas åtgärden på nytt vid ansökan.



Upplysningar

- Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden, byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov och startbesked beviljats.
- Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från laga kraftdatum är förhandsbeskedet förfallet.
- Detta beslut kungörs i Post- och Inrikes Tidningar cirka två dagar efter beslutsdatum. Ärendet vinner laga kraft cirka fyra veckor efter beslutsdatum om inte grannar gjort invändningar mot din ansökan tidigare. Är du osäker på om ditt ärende vunnit laga kraft kan du kontakta oss efter fyra veckor.
- Om du har för avsikt att göra en avstyckning behöver du ansöka hos lantmäteriet.
- I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta (typ A) som kan beställas via blankett på kommunens hemsida.
- I första hand ska en samordning av befintliga väganslutningar ske (prövas i ärende om avstyckning). En ny anslutning prövas av Trafikverket.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 13 februari 2022 och var komplett för handläggning den 3 juni 2022. Ansökan avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35.

Gällande bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintressen

Enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (MB 1998:808) framgår att området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplan

Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Godkänd av Byggnadsnämnden Tommy Högberg 2022-06-21, BYGG.2022.112



Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29- 30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Kulturmiljöprogram

Ekerö kommun har antagit kulturmiljöprogram år 2015 och i samband med detta tagit fram råd och tips till dig som vill bygga nytt i gammal bygd och på landsbygden.

Kulturmiljöprogrammet är av rådgivande karaktär och ett kunskapsunderlag som redovisar de värden man har att förhålla sig till vid en eventuell förändring av landskapet.

Inför en byggnation krävs eftertanke. Det är många frågor att ta ställning till, det gäller inte minst hur byggnaden påverkar närmiljön. Detta för att skapa ett bidrag till landskapet som gör närmiljöerna attraktiva. Att bygga nytt handlar ofta om stora ingrepp i landskapet och det är byggherrens ansvar tillsammans med kommunen att marken och landskapet förvaltas på bästa möjliga sätt. För att uppnå ett lyckat resultat vid ny- eller ombyggnad, att det passar in i landskapet och samtidigt följer samhällets krav, följer här några råd.

- Utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och placera huset så att det blir en del av landskapet eller bidrar positivt till upplevelsen. Var observant på omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan.
- Utnyttja naturliga nivåskillnader. En tumregel är att ju mindre markarbeten som krävs desto bättre kommer byggnaden passa in i landskapet. En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket.
- Anpassa skala och volym utifrån omgivande bebyggelse och undvik stora och anslående volymer. Dela hellre upp byggnaden i flera och mindre volymer (t.ex. garage och förråd). Undvik höga murar och plank eftersom de utgör främmande inslag i kulturlandskapet.
- Anlita gärna en arkitekt. De kan gestalta ett hus efter dina önskemål och platsens förutsättningar.

**Lagrum**

Enligt 9 kap 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. Inte strider mot områdesbestämmelser
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 § §, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 § § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Området och aktuell fastighet

Fastigheten är belägen på norra Färingsö, i Ölsta.

Området är bebyggt med enbostadshus och bostadshusen är lokaliserade längs Ölstavägen.

Den aktuella fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastighetens storlek är 4583 kvm.

Remisser

Miljönämnden anger i yttrande, daterat den 3 juni 2022, att man inte har något att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:35. Beslutet baserar sig på bedömningen att:

- Det finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan för fastigheten.
- Risken för markföroreningar på fastigheten bedöms som låg.

Sökanden har via konsult utfört en markundersökning där bedömningen är att risken för markförorening är liten. Vidare har man fått positivt besked av ägare till grannfastighet (Ölsta 18:1) om att få nyttja dike och åkerdräneringssystem för avledning av renat avloppsvatten efter ett reningsverk, som förläggs på den egna fastigheten. Med stöd av sökandens uppgifter bedömer miljöenheten att avloppsfrågan kan lösas genom att avloppsvatten från vattentoalett, dusch, disk och tvätt leds till reningsverk som ansluts mot dike och åkerdränering på grannfastighet. Vidare bedöms med stöd av utförd markundersökning att risken för markförorening vara liten.

Trafikverket anger i yttrande, daterat den 9 mars 2022, att fastigheten gränsar till väg 800 som Trafikverket är väghållare för. Ett genomsnittsdyn trafikerar väg 800 av ca. 1 500 fordon (ÅDT 2016) och hastigheten är vid detta avsnitt satt till 50 km/h. Trafikverket vill framföra följande: den berörda sträckan av väg 800 är utpekad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska därför beaktas vid exploatering enligt de rekommendationer Stockholms länsstyrelse anger. Länsstyrelsens riktlinjer anger att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan väg och markanvändningen bostad.



Trafikverket anser att en bullerutredning ska göras om bullernivåerna vid fasad är strax under 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller högre. Då bostadshuset inte är utmarkerat i de remitterade handlingarna är det svårt att avgöra om gränsvärdena i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) klaras. Sökanden kan därför behöva ta fram en bullerutredning i bygglovsskedet för att vi ska kunna säkerställa att gränsvärdena hålls. Beräknade gränsvärden för buller ska utgå från Trafikverkets basprognos för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket.

Trafikverket förordar att ny samlad bebyggelse i första hand om möjligt samordnar sin anslutning med redan befintliga anslutningar för att på ett effektivt sätt främja framkomligheten och trafiksäkerheten. Enligt 39 § väglagen erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning till allmän väg. Ansökan om tillstånd för anslutning till allmän väg måste göras i en separat ansökan och kan göras på Trafikverkets hemsida.

Om ovanstående tas i beaktande har Trafikverket inget att erinra mot att förhandsbesked ges.

Grannyttranden

Ärendet har skickats till berörda sakägare (angränsande grannar) enligt 9 kap 25 § PBL. Yttrandena sammanfattas nedan.

Ägarna till fastigheten Ölsta 1:48 och 1:17 skriver i yttrande som inkom den 10 mars 2022 att de bedriver jordbruk med djurhållning på Ölsta 1:48, 1:17 och 1:16. I skrivelsen anges att de har ett väl fungerande respektavstånd till befintligt hus på Ölsta 1:35, vilket bör beaktas vid ett eventuellt beslut om utökad bebyggelse. Vidare anges att man bör ta hänsyn till befintlig sammanhållen bebyggelse och anpassa nockhöjden därefter. Vilket gör att eventuell ny bebyggelse inordnar sig i befintlig bebyggelse och på så sätt skapar respekt för befintlig omgivning.

Fastighetsägarna till Ölsta 1:16 har inkommit med en fråga om det är möjligt att få förhandsbesked om bygglov. Bygglövsenheten har svarat fastighetsägarna i en separat skrivelse vad som gäller vid ansökan om förhandsbesked.

Fastighetsägarna till fastigheten Ölsta 1:51 tillstyrker ansökan givet att den information som de fått från fastighetsägaren är korrekt och att de avser att uppföra en ny egen infart till sina fastigheter och avstå det vägservitut som de nyttjar idag genom deras fastighet.

Bygglövsenhetens bedömning

Bygglövsenheten bedömer att lokaliseringen är lämplig och att ett positivt förhandsbesked ska ges.

Åtgärderna som ansökan avser är i enlighet med kommunens intentioner i gällande översiktsplan samt enligt kulturmiljöprogrammet.

Beslut fattat av Bygglövsnämnden i Örnby Helgren 2022-06-21, BYGG.2022.112



Åtgärden bedöms inte innebära att kravet enligt 4 kap 2 § PBL om reglering med detaljplan är tillämpligt, då den aktuellt bebyggelsegruppen är av mindre omfattning, bebyggelsestrycket inte är speciellt högt och de fysiska förhållandena i övrigt inte kräver samordning. Åtgärden bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagna åtgärder är lämpligt utformade och placerade i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL.

Beträffande grannsynpunkterna så behandlas exakt placering, utformning och storlek på bostadshuset i kommande bygglovsprövning. Då kommer även ansökan att skickas ut till angränsande grannar. Beträffande tillfart till den nya fastigheten och eventuella servitut är detta något som hanteras av lantmäteriet i en kommande prövning om avstyckning. Avseende närhet till djurhållning så har bygglovsenheten varit i kontakt med miljöenheten som anger att det är möjligt att ha ett tillräckligt respektavstånd även till det nya enbostadshuset.

Avgift

Den lagstadgade handläggningstiden har inte överskridits i ärendet. Avgiften ska därför inte reduceras, enligt 12 kap 8 a § PBL.

För byggnadsnämnden enligt delegationsordning punkt 4.17

Tommy Hellgren
Bygglovssamordnare

Beslutet har signerats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Handläggare för ärendet har varit Elisabet Hansson, Samhällsplanerare

Expedieras till:

Sökande

Meddelande till:

Enligt sändlista

Beslut fattat av Byggnadsnämnden Tommy Hellgren 2022-06-21 BYGG.2022.112

Bilaga: Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas till länsstyrelsen i Stockholms län.

Skriv vilket beslut du överklagar genom att ange paragraf och datum från protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du önskar.

Bifoga handlingar eller andra dokument som du anser stöder din uppfattning.

Observera att överklagandet ska ställas till länsstyrelsen men lämnas in eller skickas till Byggnadsnämnden. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till Byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.

Byggnadsnämnden prövar om skrivelsen med överklagandet har inkommit i rätt tid. Har skrivelsen kommit in försent, ska byggnadsnämnden avvisa den.

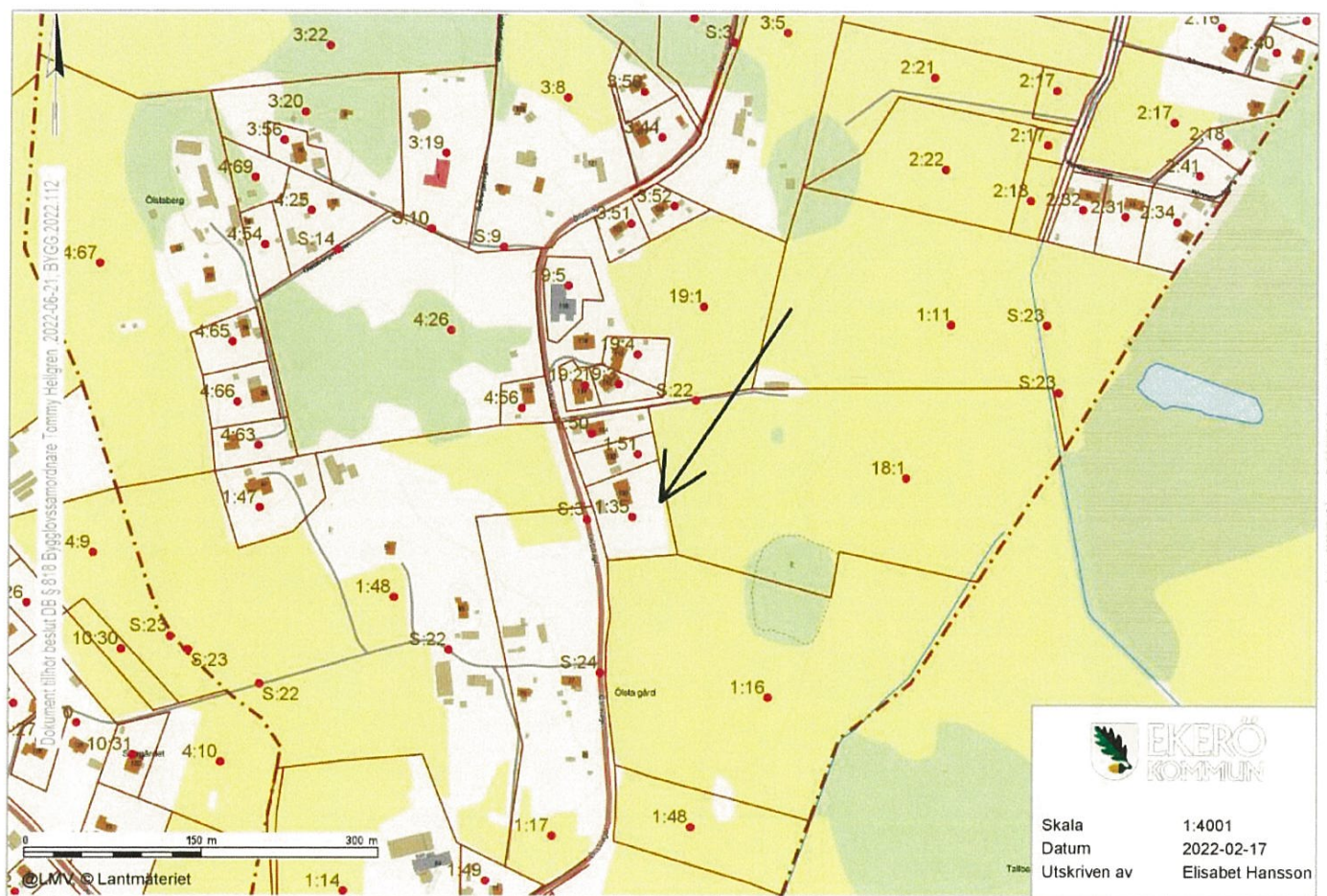
Har ditt överklagande inkommit i rätt tid till Byggnadsnämnden skickas handlingarna vidare till Länsstyrelsen för prövning, om Byggnadsnämnden inte dessförinnan omprövar beslutet på det sätt du begär.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

Adressen är: Ekerö kommun
Byggnadsnämnden/Bygglovsenheten
Box 205
178 23 Ekerö

Har du frågor om hur man överklagar kan du kontakta handläggaren genom att ringa till Ekerö Direkt: 08-124 57 100. För frågor om ett ärende som är överklagat hänvisar vi till Länsstyrelsen.

Beslut fattat av Bygglövsamordnare Tommy Helgren 2022-06-21 BYGG.2022.112



Bilaga till frågelista

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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 ska 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 överhuvudtaget 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 ska 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 en 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 angivits ovan ska 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, 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 numera 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 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, 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 upplysnings- skyldighet

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.

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.

Säljaransvars- försäkring

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.

Egna anteckningar

[illegible]

