

# Frågelista

## Bilaga till köpekontraktet

**Bostad** Friliggande villa Värmdö Värmdövik 1:632 med adress Bergsryggen 2, 139 40 Värmdö

### Frågor att besvara om fastigheten:

1. Vilket år köptes fastigheten?  
2001
2. Hur stor är bostaden? (Boarea)  
330 m<sup>2</sup>
- 2b. Biarea  
24 m<sup>2</sup>
3. När är byggnaden uppförd?  
1972
- 3b. Ifall det finns fler byggnader som har olika byggnadsår, vänligen lägg till dessa samt ange deras respektive byggnadsår.  
Byggnad 2 uppförd: 1995
4. Har du/ni, utöver normalt underhåll, utfört ny-om - tillbyggnads - eller reparationsarbeten på fastigheten?  
Ja
- 4b. När utfördes detta och vad gjordes?  
2004 byggdes pool (4\*8 meter) ca 2014 byttes alla fönster 2015 renoverades det mindre badrummet 2016 åtgärdades krypgrunden och avfuktare, reflektorduk och värmeslinga installerades (årliga kontroller har genomförts sedan dess). Ventilationen i huset uppdaterades till mekanisk frånluft. 2017 renoverades det större badrummet 2021 renoverades tvättstugan efter en mindre vattenläcka 2022 byttes taket och solceller (91 st) monterades
5. Finns nödvändiga bygglov?  
Nej
- 5b. Lämna en kommentar  
Jag hittar inte bygglov för gästhuset
6. Finns det lån som belastar fastigheten idag? (d.v.s. finns bostadslån med fastigheten som säkerhet?)  
Ja

**7. Har energideklaration gjorts?**

Ja

**7b. När?**

2026-04-22

**8. Har någon myndighet utfärdat förelägganden mot fastigheten eller anmärkt på avlopp, oljetank, ventilation, ledningsrätt, eldstäder, rökgångar eller liknande?**

Ja

**8b. Ange datum och vad som påpekats**

Värmdö Sotningsdistrikt anmärkte i senaste brandskyddskontrollen att skorstenen börjar bli lite sliten ovanför tak och att fogarna bör fyllas igen. Tidigare anmärkning har rört skiljeväggen.

**9. Har du/ni observerat eller misstänkt fuktgenomslag, rötangrepp, mögel eller fel i byggnadens dränering, fuktisolering eller liknande?**

Ja

**9b. Ange datum för observation och eventuell kommentar**

Ja vid besiktning 2014-2015 upptäcktes mögel under stora badrummet. Detta åtgärdades genom sanering av grunden, installation av reflektorduk, avfuktare och värmeslinga i grunden, ozonbehandling i huset, uppdatering av ventilation och renovering av stora badrummet. Sedan dess har vi haft årliga kontroller av fuktnivån i grunden. Viss lukt finns kvar i den delen av huset. I tvättstugan orsaker en mindre vattenläcka att tvättstugan renoverades 2021

**10. Har du/ni observerat eller misstänkt fel i det in- eller utvändiga el- vatten - eller avloppssystemet?**

Ja

**10b. Ange datum för observation och kommentar**

En bit av rören till gästhuset är inte optimalt isolerade så en vinter när det varit mycket kallt (<-15) i två veckor så frös avloppet. Har inte varit några problem under mildare vintrar.

**11. Vid enskilt avlopp: har tillstånd beviljats av kommunen?**

Ej aktuellt

**12. Om fastigheten har egen brunn: har vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning, eller har vattnets kvalitet varit ofredställande?**

Ej aktuellt

**13. Har du/ni observerat eller misstänkt fel i byggnaden/byggnadernas värmeisolering i golv, väggar, tak etc?**

Nej

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

Nej

15. Vet du/ni om fastigheten belastas av servitut, nyttjanderätt eller liknande som inte framgår av fastighetsregistret?

Vet ej

16. Har du/ni i övrigt observerat eller misstänkt andra fel eller brister i fastigheten som köparen bör upplysas om?

Ja

- 16b. Ange kommentar och datum för observation

-Spisfläkten behöver bytas och det finns ett hål i ventilationskanalen från spisfläkten. - Diskmedelpumpen i köket behöver åtgärdas. -Kranen i köket droppar. -Så som toaletten i det mindre badrummet är monterat finns något ökad risk för stopp. Detta har dock bara hänt två gånger de senaste 10 åren. -I gästhuset finns en mindre droppläcka från diskhon i köket. -Dropp från vissa hängrännor. -Egen brunn finns, används i dagsläget till trädgård utan anmärkning. Vattenkvalitet inte undersökt.

17. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

7

18. Är någon nyckel borttappad?

Nej

### **Svarens innebörd**

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

## Säljarens och köparens ansvar för bostadens skick

### Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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 ifrån 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.