

Frågelista

Bilaga till köpekontraktet

Bostad Friliggande villa Göteborg Lindås 1:269 med adress Valebergsvägen 177, 427 37 Billdal

Frågor att besvara om fastigheten:

1. **Vilket år köptes fastigheten?**
1989
2. **Hur stor är fastigheten? (Boarea)**
134 m²
- 2b. **Biarea**
10 m²
3. **När är byggnaden uppförd?**
1972
4. **Har du/ni, utöver normalt underhåll, utfört ny-om - tillbyggnads - eller reparationsarbeten på fastigheten?**
Ja

4b. När utfördes detta och vad gjordes?

1989: Renovering (huset då i originalskick fr -72 vid köp) kök, badrum, målning m m -detta är senare omgjort enligt nedan. Mindre klädkammare byggd i del av hallen vån 2. 2008-2010: Våning 1: Omfattande renovering med utbyggnad av köket (2,5 x 3,6 = 9 kvm, officiellt står det 6 kvm*) + nya större fönsterpartier i vardagsrum, kök och utbyggnad. Nytt kök. Nytt golv i kök och hall (svartek). Flytt av vägg mellan kök/entrégarderob. Platsbyggd garderob med skjutdörrar och inbyggda spotlights i entréhallen. Utökad öppning mellan kök och vardagsrum. Renoverad gästtoalett med golvvärme installerat. Nedsänkt tak med infällda spotlights hela bottenvåningen; kök, hall, vardagsrum och gästtoalett. Slipning av parkett i vardagsrum. Nya dörrar vån 1: till entré, tvättstuga och gästtoalett. Interiör målning hela huset. Trappa: räcke borttaget, vitmålad, nya trappsteg inlagda i trä. Våning 2: Renovering av badrum + golvvärme installerat. Interiör målning av rum, slipning av parkett förutom i lilla rummet. Exteriört: All panel/fasad på huset utbytt, gammal panel borttagen, helt ny panel hela huset och ommålat svart och vitt. Nytt förråd byggt från grunden (det gamla revs) med belysning och värme. Nya plank byggda mot grannar samt port baksidan i liggande panel - infällda spotlights exteriört i nock förråd. Terrass i cumaro-trä anlagd över hela trädgården, ej exakt uppmätt men uppskattas till ca 70 kvm. Nytt tak över entrédörr. Nytt hustak lagt 2010. 2012: Installerat elektrisk garageport med fjärrkontroll. 2016: Renovering av tvättstuga, allt nytt inklusive varmvattenberedare och golvvärme installerat. Byte av kyl/frys och köksfläkt (byte av det som sattes in vid renov 2008-09). 2019: Bytt till ny luftvärmepump inne/ute (Daikin) installerad bottenvåningen. Den exteriöra luftvärmepumpen är inbyggd i trä med plåttak. (Äldre radiatorer kvar i hallen vån 2, litet sovrums och mittensovrums, saknas i sovrums med balkong då det togs bort vid ommålning.) 2023: Elbilsaddare/laddbox installerad i garaget. 2024-25 All exteriör fasad på hus, förråd och plank ommålad. Ett sovrums (med balkong) och hallen vån 2 ommålat, väggar och tak. 2025: Ny markis: bredd 5,4 mtr, utfall 3,5 mtr. *Anm: Mätning kommer ske av hus och förråd vid teknisk besiktning 30/4 då även energideklaration görs. Jag har angett det jag tror gäller (enl info vid renovering/ tillbyggnad): boyta original 125 kvm+ utbyggnad kök 9 kvm. Förråd = biarea = ca 10 kvm. Elcentral för delområdet är inbyggt baksidan/utsidan av mitt förråd.

5. Finns nödvändiga bygglov?

Ja

5b. Finns även slutbevis eller slutbesked från kommunen?

Vet ej

6. Finns det lån som belastar fastigheten idag? (d.v.s. finns bostadslån med fastigheten som säkerhet?)

Ja

7. Har energideklaration gjorts?

Nej

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

Nej

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

Nej

10. **Har du/ni observerat eller misstänkt fel i det in- eller utvändiga el- vatten - eller avloppssystemet?**
Nej
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?**
Nej
16. **Har du/ni i övrigt observerat eller misstänkt andra fel eller brister i fastigheten som köparen bör upplysas om?**
Nej
17. **Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?**
4
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 kontraktsgdagen 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, 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 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.