

Energideklaration för småhus

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det finns en energideklaration som kan visas upp för intresserade spekulanter. Byggnadens energiprestanda ska även anges i marknadsföring och objektsbeskrivning.

VARFÖR ENERGIDEKLARATION

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan är en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006 med ändringar 1 juli 2012 och 1 januari 2014.

VAD ÄR EN ENERGIDEKLARATION?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklarationen får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftskostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

Energianvändningen beskrivs i deklarationen som energiprestanda. Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel. All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras sedan med husets uppvärmda yta. Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som förbrukas per kvadratmeter. Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan den 1 januari 2014 ett system med klassning av energiprestandan. Klassningen är utformad som en skala från A till G där A är den bästa klassen. Energiklassningen av byggnader har samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

VEM UTFÖR EN ENERGIDEKLARATION?

Energideklarationen ska upprättas av en oberoende expert som ska vara certifierad och därigenom har rätt att besikta byggnaden, upprätta en energideklaration och överföra den elektroniskt till Boverket. Besiktning av byggnaden ska alltid ske på plats.

Boverket är tillsynsmyndighet, utfärdar föreskrifter bl a för vilka krav som ställs för certifiering av energiexperter och innehar register över utförda energideklarationer.

VEM GÖR VAD?

SÄLJAREN är byggnadsägare och ansvarar för att det finns en aktuell energideklaration.

KÖPAREN kan kräva att säljaren överlämnar en energideklaration. Har en sådan inte överlämnats till köparen senast på tillträdesdagen har denne rätt att inom sex månader upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

SPEKULANTEN kan förvänta sig att säljaren tillhandahåller en energideklaration.

FASTIGHETSMÄKLAREN ska informera parterna om säljarens ansvar för att en energideklaration upprättas, samt köparens rätt att erhålla en sådan. I det fall det saknas en energideklaration ska mäklaren upplysa om köparens lagliga rätt att låta upprätta en på säljarens bekostnad.

Fastighetsmäklaren ska ange energiprestanda i marknadsföringen, om en energideklaration är upprättad. Fastighetsmäklaren ska även verka för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.

Fast och lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I Jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

FASTIGHETSTILLBEHÖR

Som fastighetstillbehör räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

EXEMPEL

Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar och träd. Brevlåda. Söptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar och boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga.

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten resp byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet Jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om, att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är TV-antennen. När TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

BYGGNADSTILLBEHÖR

Som byggnadstillbehör räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och är ägnat för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det skall finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

EXEMPEL

Garderob (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persiennor. Tjuvlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

GRÄNSFALL OCH UNDANTAG

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

BOSTADSRÄTTER

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

Flytt och städning vid försäljning av fastighet

När den första formella delen med köpekontrakt etc är klar återstår dock en hel del jobb. Din fastighetsmäklare tar hand om pappersarbetet så att du kan ägna dig åt packning, flytt och inte minst flyttstädning, som tyvärr kan bli föremål för tvister och ovänskap mellan säljare och köpare. Med god planering och denna information undviker du konflikter och hinner dessutom göra en bra städning. Visst känns det mycket bättre att lämna över nyckeln när man vet att fastigheten är riktigt ren och fräsch!

LITEN STÄDGUIDE

Normalt avtalas i köpekontraktet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. En flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning. För en normalbostad tar en riktig flyttstädning flera dagar och skall vara genomförd dagen före tillträdesdagen. Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor ska vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage. Anpassa städteknik och rengöringsmedel efter material så att du inte repar eller skadar ytor och inredning. Det ska vara så rent att om köparen tillkallar städfirma ska denna konstatera att ingen mer städning behövs.

Om du väljer att anlita en städfirma istället för att själv städa så skriv ett avtal med villkor att betalning sker först då köparen, godkänt städningen.

Detta är ingen exakt lista över de städåtgärder som krävs vid avflyttning. Se det som en rekommendation och anpassa den sedan efter din fastighets förutsättningar och eventuella avtal mellan köpare och säljare. Ta också i beaktande om särskilda avtal har gjorts mellan säljare och köpare gällande avflyttningsstädning.

SAMTLIGA RUM

Torka av alla målade ytor; väggar, fönsterbågar, snickerier, golv- och taklister. Dammtorka också ljusknappar och eluttag. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner skall även dessa rengöras. Elementen torkas av, glöm ej mellanrummen mellan vägg och element. Garderober våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan ska torkas. Ta bort klistermärken och dekalerna från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekalerna med hårtorken för att lättare få dem att lossna! Även krokar och liknande tas bort. Gardinfästen och eventuellt också gardinstänger kan lämnas kvar. Gör upp detta med köparen.

KÖK

Köket kräver grundlig rengöring förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Taket ska torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovensidan och dessutom på undersidan om det är ett väggskåp. Skärbrädor rengörs noggrant på alla sidor. Kakel och diskbänk torkas fria från matrester, fett och annan smuts. Spisen dras ut och torkas ren, även baksidan. Gör en grundlig rengöring av plattor, ugn, galler, plåtar och vred.

Om ugnsglasat är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glasen. Glöm inte att torka golv och väggar under, bakom och vid sidan av spisen! Kyl och frys frostas av, luftas och våttorkas noggrant. Torka också rent under

och över kyl och frys. Lampkåpor tas ned och diskas. Köksfläktar och ventiler görs rent både in- och utvändigt. Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis m m utan lämna kvar dem till köparen.

BADRUM

Använd anpassat rengöringsmedel till alla badrummets ytor. Tvättställ och toalett rengörs noggrant. Torka alla ytor, inuti likväl som utanpå. Torka rent väggar, kakel och kranar. Rengör badkarets alla sidor, se till att avlagringar försvinner. Tag också bort badkarsfronten så att du kan torka bakom och dessutom nå ordentligt när du torkar golvet under! Gör rent golvbrunnen. Torka golvet noggrant.

Glöm inte eventuella speglar! Kom ihåg! Badrumsskåp, handdukhängare, toalettappershållare etc är byggnadstillbehör och ska lämnas kvar om inget annat avtalats i köpekontraktet!

TVÄTT

Förutom det som står nämnt under samtliga rum skall även dessa ytor städas: Torka tvättmaskin och torktumlare utvändigt, även baksidan! Avlägsna alla tvättmedelsrester och allt ludd från maskinernas luddfilter. Torka rent arbetsbänkar och gör rent golvbrunnar och ventiler.

TOMT

Tomt tillhörande bostaden ska också städas. Avlägsna allt skräp från tomt, byggavfall och annat skrot får ej finnas kvar.

OM KÖPAREN SKULLE VARA MISSNÖJD

Skulle köparen trots allt vara missnöjd med städningen finns olika utvägar. Lämpligt är att köparen genast reklamerar bristerna till säljaren så att denna kan åtgärda dessa, antingen på egen hand eller med hjälp av städfirma. Vägrar säljaren får köparen själv ta kontakt med en städfirma och ge dem uppdraget att utföra en flyttstädning. Köparen kan sedan kräva säljaren på ersättning motsvarande städfirmans kostnad.

Mindre lämpligt är att köparen städar återstoden på egen hand. Dels för att det är svårt att beräkna ersättning för eget städarbete, dels för att det i efterhand ofta är omöjligt att bedöma om städningen faktisk var otillräcklig. I och med sin egen städning har köparen undanröjt alla bevis. Bäst för köparen är i detta fall att få någon opartisk att granska städningen och skriva ett enkelt protokoll över de brister som finns.

Så här mäter du bostaden

I vardagsspråket används ibland uttryck som "bostadsyta", "lägenhetsyta", "våningsyta" etc. Vid bostadsaffärer är det extra viktigt att parterna använder sig av och har kunskap om gällande mätregler.

Denna information beskriver mätreglerna i svensk standard SS 21054:2009. Dessa regler används i de flesta sammanhang när man ska redovisa arean på en bostad, t ex vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Mätreglerna i denna standard har i princip gällt sedan 1989. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i kontrakt etc kan därför avvika från den man får vid uppmätning enligt nuvarande regler.

SKILLNAD MELLAN YTA OCH AREA

En yta är något man kan ta på, t ex en bordsyta och en golvyta. Med area menar man den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Alltså bör man skilja på "yta" och "area".

SKILLNAD MELLAN "SMÅHUS" OCH "LÄGENHET"

Ett "småhus" är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi "lägenhet".

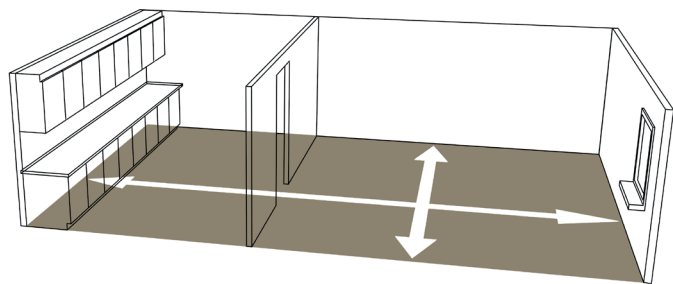
HUVUDREGEL

I lägenheter mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten. I samband med småhus mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset, dvs även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Man bör då dela upp arean på:

- utrymmen inom bostaden.
- utrymmen utanför bostaden.

Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 osv).

Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsockeln.



Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 m.
- utrymmen som inte kan nå genom en dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

UPPDELNING AV AREAN PÅ BOAREA OCH BIAREA

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp arean i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningsvåning och källarvåning.

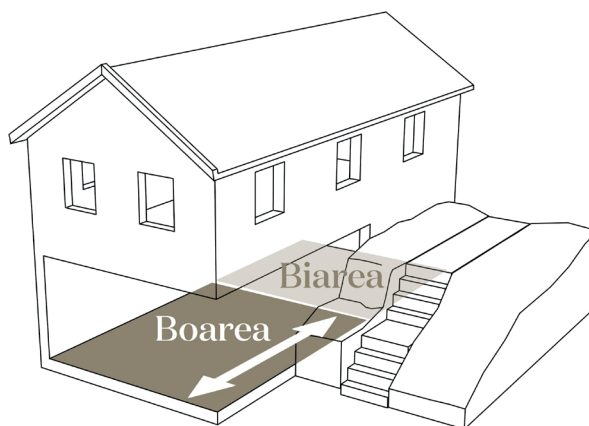
VÅNINGSPÅN OVAN MARK

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea:

- garage.
- pannrum.
- soprum.
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t ex helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind.

SLUTTNINGSVÅNING I SMÅHUS

I en sluttningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelar man arean mellan boarea och biarea på följande sätt: Boarea är den area som ligger inom 6 m från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea.



Som biarea räknas dessutom alltid:

- garage.
- pannrum.
- soprum.
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t ex helt inglasad veranda/uterum eller balkong.

KÄLLARVÅNING

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

MÄTREGLER

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln.

INNERVÄGGAR

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.

Exempel: Om man inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

OMSLUTANDE VÄGGAR

Ytterväggar mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

SCHAKT, SKORSTENSSTOCK, PELARE M.M. (1)

Om det finns ett schakt, en skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- Inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum.
- I anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t ex vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

FÖNSTERBÄNKAR OCH VÄRMEELEMENT (2)

Fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

ÖPPEN SPIS OCH KAKELUGN (3)

En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

FÖRRÅD MED INGÅNG INIFRÅN BOSTADEN (4)

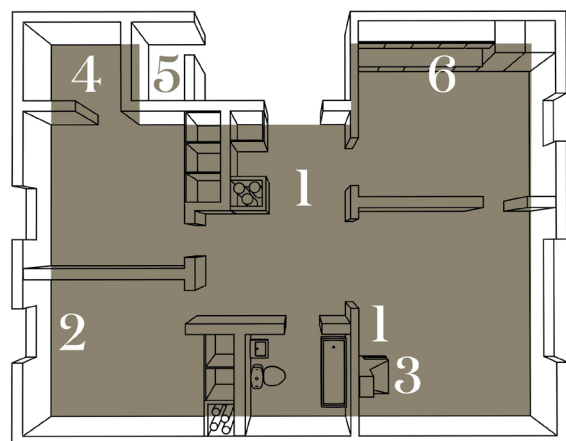
Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

FÖRRÅD MED INGÅNG UTANFÖR BOSTADEN (5)

Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

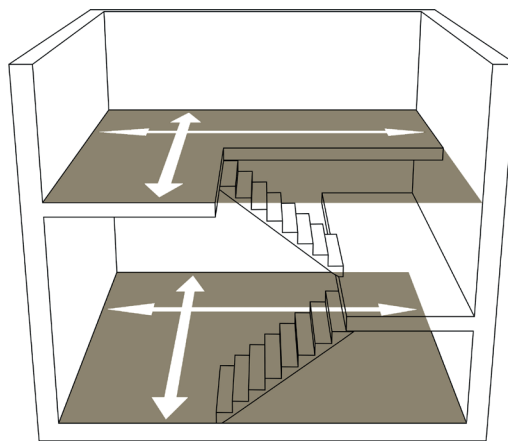
KÖKS- OCH BADRUMSINREDNING OCH GARDEROBER (6)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.



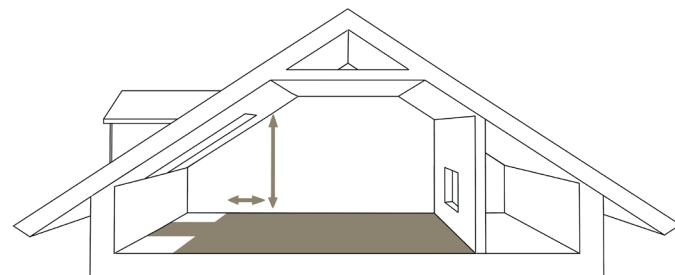
TRAPPA

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om där var ett golv. Räknas alltså inte bort trapputrymmet i något plan. Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.



SNEDTAK

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,9 m ska hela planet mätas. För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,9 m på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 m. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaget eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.



Undersökningsplikt och felansvar vid köp av fastighet

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten - den så kallade undersökningsplikten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

KONKRET FEL

Har fastigheten lägre standard än köparen har rätt att kräva, föreligger ett fel i fastigheten. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Konkret fel kan föreligga även då säljaren, muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet, lämnat uppgifter om fastigheten som köparen tagit intryck av. Lämpligt är att sådana uppgifter dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

NORMAL FÖRSLITNING

Att avgöra vad som är normal standard får betraktas som godtyckligt, men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med föreligger ett fel i rättslig mening.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Det innebär att köparen har undersökningsplikt. Om en normalt begävd och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt, ansvarar säljaren.

DOLDA FEL

Vad som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen undersökt fastigheten eller ej. Säljaren ansvarar således om det finns ett fel och detta fel är dolt.

PÅFÖLJDER

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med att häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

REKLAMATION, PRESKRIPTION

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att hon eller han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad hon eller han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att hon eller han lämnar upplysningar. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

FASTIGHETSMÄKLARENS ANSVAR

Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektsbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Sägs inget annat ska fastighetsmäklaren vara behjälplig vid upprättandet av köpehandlingar.

FRISKRIVNINGSKLAUSULER

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning egenskapsfriskrivning, exempelvis angående fastighetens dräneringsbehov, och gäller därför bara just den egenskap som berörs.

En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att "köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten", innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.