

Information före fastighetsköpet



Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

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 - då 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 begåvad 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; då ansvarar säljaren.

● Fel som är dolt

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 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 han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

● Har säljaren 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 han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att han lämnar upplysningar. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

● Mäklarens 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. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt. 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, till exempel 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.



Fast och lös egendom



Fast eller lös egendom

Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med huset. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

● Lagen säger

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom.

För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

● Fastighetstillbehör

Till fastighetstillbehör räknas föremål som tillförts fastigheten med avsikten att de skall bli permanenta. Fastighetstillbehör följer med fastigheten vid försäljning.

Några exempel på fastighetstillbehör: grindar, stängsel och brevlåda; byggnader även friggebod, lekstuga, växthus m m; på rot stående träd och buskar; flaggstång med lina; flytbrygga, boj och bojsten.

● Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som tillförts byggnader för stadigvarande bruk. Dessa är ofta fast monterade och ska vara till nytta för en typisk användare.

Byggnadstillbehör kan tas med av säljaren om så avtalats mellan parterna.

Exempel på byggnadstillbehör är: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innanfönster; braskamin och gnistgaller; garderober; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, larm och nycklar.

● Gråzon

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Tja, är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabolens, men inte decodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information - kontakta din fastighetsmäklare.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt



Vem betalar fastighetsavgift - eller fastighetsskatt?

● Kommunal fastighetsavgift

För småhus har den tidigare fastighetsskatten, som betalades med en procentsats av fastighetens taxeringsvärde, ersatts av en kommunal fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften indexregleras varje år och är, för inkomståret 2016, 7 412 kronor för varje bostadsbyggnad på fastigheten (eller om 0,75 % av taxeringsvärdet blir lägre så används i stället detta belopp).

Om en byggnad har värdeår 2012 eller senare betalar du ingen fastighetsavgift de första femton åren. Detta har införts för att uppmuntra bostadsbyggandet.

Om byggnaden ändå är relativt nybyggd, men har värdeår före 2012, gäller tidigare regler. För dessa hus betalar du ingen avgift de fem första åren och sedan halv avgift de följande fem åren. För byggnad på ofri grund betalas halv avgift.

● Statlig fastighetsskatt

Den statliga fastighetsskatten finns kvar för vissa småhusenheter (även småhus på lantbruksenhet) med 1,0 % av taxeringsvärdet:

-för obebyggd tomtmark;
-småhus under uppförande med tillhörande tomtmark;
Här gäller således inte den skattebefrielse som sägs om fastighetsavgift förrän fastigheten åsatts ett värdeår.

● Ägarlägenheter

Fastighetsskatt tas ut med 1 % av taxeringsvärdet för ägarlägenheter som utgör:

-obebyggd tomtmark;
-tomtmark med ägarlägenhet utan byggnadsvärde;
-tomtmark med ägarlägenhet på ofri grund;
-ägarlägenhet under uppförande med tillhörande tomtmark;

När ägarlägenheten kan tas i bruk, värdeår och byggnadsvärde påförs, gäller samma regler som för småhus att fastighetsavgift ska erläggas. Eftersom införandet av begreppet "ägarlägenhet" skedde år 2009 och de första fem åren då var befriade från skatt är det för dessa allra tidigaste ägarlägenheterna nu aktuellt med halv fastighetsavgift.

● Vem svarar för betalning av skatten?

Det är den som är lagfaren ägare eller anses vara ägare till fastigheten (avser även tomträtt och byggnad på ofri grund) vid ingången av nytt kalenderår som påförs skatten i taxeringsårets självdeklaration.

● Reglering av fastighetsavgift

Vid överlåtelse av småhus eller ägarlägenhet hjälper fastighetsmäklaren till med att upprätta köpekontrakt där frågan om skatt avtalas. I en slutlig Avräkning mellan parterna regleras att säljaren betalar skatten fram till köparens övertag av fastigheten och köparen påförs skatten för tiden från och med tillträdesdagen.

i Fastighetsavgift & Fastighetsskatt Inkomståret 2016



Fastighetsavgift & Fastighetsskatt

• Kommunal fastighetsavgift

Fastighetstyp	År	Fastighetsavgift	Skatteskatt
Småhusenhet med småhus ² och tillhörande tomtmark (även bostadsbyggnad på lantbruksenhet).	-2005	7 412 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,75 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2006-2010	3 706 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,375 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2010-2011	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2005-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år.)
	2012 och senare	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.)
Småhusenhet, småhus ² på ofri grund ³ .	-2005	3 706 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,75 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden.
	2006-2010	1 853 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,375 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden.
	2010-2011	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2005-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år.)
	2012 och senare	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.)
Småhusenhet, tomtmark ³ till småhus ² på ofri grund (även tomtmark på lantbruksenhet med småhus på ofri grund).		3 706 kr, eller 0,75 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på tomtmarken.
Ägarlägenhetsenhet, ägarlägenhet.	2009	3 631 kr för varje ägarlägenhet, eller 0,375 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	

	2010-2011	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2010-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år.)
	2012 och senare	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.)
Hyreshusenhet, bostäder.	-2005	1 268 kr per lägenhet, eller 0,3 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2005-2009	621 kr per lägenhet, eller 0,15 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2010-2011	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2005-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år.)
	2012 och senare	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.)
Hyreshusenhet, bostadsbyggnad på ofri grund ³ .	-2005	1 268 kr per lägenhet, eller 0,3 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden.
	2005-2009	634 kr per lägenhet, eller 0,15 % av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden.
	2009-2011	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2005-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år.)
	2012 och senare	0 kronor	(Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.)

Den som är, eller blir, ägare till fastigheten den 1 januari ett kalenderår, ska betala fastighetsavgiften för hela det kalenderåret.

¹ Värdeåret måste här motsvara nybyggnadsåret. Det är bara byggnader med taxerat byggnadsvärde som kan få ett värdeår.

² Småhus är här en bostadsbyggnad med eller utan taxerat byggnadsvärde.

³ Tomtmarken är en arrendetomt eller liknande. Den har en annan ägare, eller en annan ägarsammansättning, än bostadsbyggnaden. Tomtmarken och bostadsbyggnaden är därför taxerade i olika taxeringsenheter.

● Statlig fastighetsskatt

Småhusenhet (även småhus på lantbruksenhet)

- obebyggd tomtmark 1,0 %
- småhus under uppförande med tillhörande tomtmark 1,0 %

Taxerat värde på tomtmarken.

Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Ägarlägenhetsenhet

- obebyggd tomtmark 1,0 %
- tomtmark med ägarlägenhet utan byggnadsvärde 1,0 %
- tomtmark med ägarlägenhet på ofri grund 1,0 %

Taxerat värde på tomtmarken.

Taxerat värde på tomtmarken.

- ägarlägenhet under uppförande med tillhörande tomtmark 1,0 %

Taxerat värde på ägarlägenheten och den tillhörande tomtmarken.

Hyreshusenhet, bostäder

- tomtmark med bostadsbyggnad på ofri grund 0,4 %

Taxerat värde på tomtmarken (bostadsmark).

- tomtmark med bostadsbyggnad utan byggnadsvärde 0,4 %

Taxerat värde på tomtmarken (bostadsmark).

- bostadsbyggnad under uppförande med tillhörande tomtmark 0,4 %

Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken (bostadsmark).

Hyreshusenhet, lokaler 1,0 %

Taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark).

Hyreshusenhet, obebyggd tomtmark (för bostäder eller lokaler) 0,4 %

Taxerat värde på tomtmarken.

Industrienhet (inkl. täktmark) 0,5 %

Taxeringsvärdet.

Elproduktionsenhet, vattenkraftverk 2,8 %

Taxeringsvärdet.

Elproduktionsenhet, vindkraftverk 0,2 %

Taxeringsvärdet.

Elproduktionsenhet, övriga 0,5 %

Taxeringsvärdet.

Den som är, eller blir, ägare till fastigheten den 1 januari ett kalenderår, ska betala fastighetsskatten för hela det kalenderåret.

Flytt och städning



Flytt och städning - hör självklart ihop

När den första formella delen med köpekontrakt etc. är klar - återstår dock en hel del jobb. Din mäklare 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 skall 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 skall vara så rent att om köparen tillkallar städfirma skall 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 skall torkas. Ta bort klistermärken och dekaler från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekaler 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 skall torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovansidan 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, tvättmaskin o s v, lämna hellre 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, handdukshängare, toalettpappershållare etc är byggnadstillbehör och skall 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 skall också städas. Avlägsna allt skräp från tomten, 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.



Energideklaration



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 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 (byggnadsägaren) - 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.