



Frågelista - Fastighet

Objekt Fastigheten Gotland Rute talings 1:20 med adress Rute Talings 268, 624 58 Lärbro

Frågor att besvara om fastigheten:

1 a. När förvärvades fastigheten? 2010 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1924

1 c. Finns erforderliga bygglov? Nej

☐ Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).

☐ Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).

1 d. Har energideklARATION gjorts? När? Nej

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?

Inga nya byggnader eller utbyggnader gjordes på byggnader. Ett lättväxthus och en balkong på baksidan av byggnaden, som inte är ansluten till byggnaden, har tillkommit. De ritades av civilingenjörer och ritningar finns.



- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- Ägaren före oss gjorde en stor del av ytrenoveringen på övervåningen (kök, toalett) själv. Vi anlidade fackmän för bygg-, el- och VVS-arbeten. Jag gjorde huvudsakligen ytrenoveringar själv.
- Förnyelse av gamla elektriska ledningar och anslutningar 2011.
- Bastuaggregat utbytt mot ett enkelt aggregat 2011. Tvättstugan renoverades, ny varmvattenberedare 2011.
- Trägolvet byttes ut i bastubyggnaden 2012. Gammal källare under golvet. Byggnation av toalett i bastubyggnaden 2015.
- Ytrenovering av höger sida av nedervåningen och borttagning av plastmattor från kök och hall 2011
- Jämnar ut jordhögen bredvid bastun. Letar efter ett brunnslöck med en grävmaskin. Brunnspump byttes ut en gång under 2015/2016
- Den vänstra lägenheten på bottenvåningen har nästan totalrenoverats, förutom toaletten. Ytrenovering, rivning av en tvättstuga, installation av kök i dess ställe, byggande av en mellanvägg för att skapa ett sovrum. 2010-2016
- Terrass och utgång från husets baksida 2012. Strukturen var inte ansluten till huset, eftersom byggnadens fasad är skyddad.
- Geotermisk/bergvärme installation 2013. Huset blev bobar året om.
- Renovering av pannrummet som ligger i uthuset (huset var vedeldat när vi köpte det) till sommarlägenhet år 2013. Inklusive vatten, varmvattenberedare, kök och toalett. Kök demonterat och hämtat från ett gammalt hus nära Visby. Dusch och tvättmaskin fanns i den intilliggande bastubyggnaden.
- Murning av kakelugnar 2015. Kakelplattor hämtades från Fåröläinen-stugan och lades av en finsk murare.
- Förnyelse av avlopp och absorptionsutrymme i enlighet med Klart vatten-renoveringen, vilken genomfördes enligt det största antalet boende, då toalett och kök som byggts till bastu och loft inkluderades i planeringen.



3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

Vattenexpansionstanken är placerad på vinden, där ett rör gick sönder under vintern 2010-2011. Sedan trängde en liten mängd vatten in i det undertak som orsakade en fläck på taket ovanför toalettdörren. Fukten torkade snabbt när defekten reparerades och orsakade inga mögelproblem.

När takpannor förskjuts på vintern på grund av snöns tyngd kan det uppstå en läcka i taket. Takets vattentätning bör repareras inom de närmaste åren, men takkonstruktionen är i gott skick.

- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Nej

- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

2017

- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

Nej

Antal personer i hushållet: Har varit mellan 3-25

- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Ja, 2011/2017

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?

Fönsterkarmarna behöver renoveras. Isolering ulltejp och värmebesparande filmer användes mellan fönstren

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Nej. Den tidigare ägaren renoverade framsidan, tog bort den sjunkna jorden och ersatte den med grus.

Jorden har samlats i en formation på vänster sida av huset, vilket kan användas till exempel, som grillplats,



8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Brandförebryggarna har lämnat en lista med kommentarer (bifogad). Har frågat efter offert hur mycket det ska kosta att renovera alla punkter.
9. Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? Nej
- Skorsten? När? Brandförebryggarna har utfärdat ett förbud mot användning av eldstäder, vilket kräver renoveringsarbete.
10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.
- Elektriciteten i duschkabinen på övervåningen fungerar inte, men vattnet fungerar.
- Avloppet i köket på övervåningen blir igensatt med några års mellanrum. Kräver ett kort besök av en rörmokare (jag kan tillhandahålla en exempelfaktura för det).
- Stegen som leder upp till byggnadens tak, bastuaggregatets skorsten samt eldstaden och skorstenen på vinden behöver renoveras. Ännu en kakelugn behöver repareras på grund av en rasad skorsten.
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

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.

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, 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 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, rökångar 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 återropa 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 undersökningssplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysnings- skyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningssplikt 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningssplikt. 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 återropas 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.