

INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

Fastighetsköpet



© Villaägarnas Riksförbund 2009

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av VILLAÄGARNAS jurister eller behörig firmatecknare för VILLAÄGARNA är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar VILLAÄGARNA att kontakt tas med VILLAÄGARNAS jurister alternativt annan juridisk expertis.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
1. KÖPEKONTRAKTET	3
1.1 MINIMIKRAV	3
1.2 VILLKOR	3
1.3 KÖPESKILLINGENS STORLEK	4
1.4 ANDRA KRAV PÅ KÖPEAVTALET	4
2. KÖPEBREV	5
3. HANDPENNINGAVTAL	5
4. LAGFARTSANSÖKAN OCH STÄMPELSKATT	6
5. VAD INGÅR I KÖPET	6
6. FEL I FASTIGHET	7
6.1 NÄR HAR SÄLJAREN FELANSVAR ENLIGT JB 4:19?	7
6.1.1 Avvikelse från avtalet	7
6.1.2 Icke förutsebara fel	7
6.1.3 Undersökningsplikten	7
6.1.4 Felpåföljderna	9
6.2 FRISKRIVNING FRÅN ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK	9
6.3 RÄTTSLIGA FEL OCH RÅDIGHETS FEL	9
6.3.1 Rådighetsfel	10
6.3.2 Rättsliga fel	10
6.3.3 Påföljder	10
6.4 PRESKRIPTION OCH REKLAMATION	10
7. SKADA MELLAN KÖP OCH TILLTRÄDE	10
8. FINANSIELLA FRÅGOR	10
9. KAPITALVINSTBESKATTNING OCH UPPSKOV	11
C H E C K L I S T A	12
BILAGA 1	18
BILAGA 2	19
BILAGA 3	20

INLEDNING

Att köpa eller sälja en fastighet är en stor affär. Därför finns det särskilda regler för avtal om fastighetsköp. Dessa regler bör parterna i fastighetsaffären naturligtvis känna till för att affären ska bli till belåtenhet. Hur ska t ex ett köpekontrakt vara utformat? Hur skyddar man sig mot framtida tvist om fel i fastighet? Hur beräknas kapitalvinstskatten (tidigare benämnd realisationsvinstskatt)?

Detta material innehåller de viktigaste reglerna som omgärdar fastighetsköpet samt råd om vad köparen/säljaren i övrigt bör tänka på i samband med fastighetsköpet.

1. KÖPEKONTRAKTET

För att ett fastighetsköp ska vara bindande krävs, enligt jordabalken (JB), att vissa minimikrav, så kallade **formkrav**, i köpehandlingen är uppfyllda. Alla avvikelser från formkravet gör att köpet blir ogiltigt, om någon av parterna åberopar det. När formkravet är uppfyllt blir däremot såväl köpare som säljare bundna av avtalet och kan inte dra sig ur köpet utan att riskera att få skadeståndskrav från motparten.

Det finns även andra krav på form som måste uppmärksammas i samband med kontraktsskrivningen. Avvikelser från dessa gör inte köpeavtalet ogiltigt i sin helhet om de påtalas, men kan göra ett villkor ogiltigt eller utgöra ett hinder för nye ägaren att få lagfart på förvärvet. Om t.ex. köpehandlingen inte är bevittnad av två personer innebär inte detta att köpet är ogiltigt. Däremot blir konsekvensen att köparen inte erhåller full lagfart utan enbart vilande lagfart.

1.1 Minimikrav

Vid fastighetsköp måste avtalet vara **skriftligt**. Dessutom skall det innehålla följande uppgifter för att vara bindande:

1. Fastighetens beteckning
2. Överlåtelseförklaring
3. Köpeskillingens storlek
4. Båda parterers underskrifter

1.2 Villkor

Ovan redovisade formkrav måste alltså vara uppfyllda för att ett bindande köp skall föreligga. Men JB uppställer också krav på att vissa villkor som parterna kommer överens om måste tas in i kontraktet för att gälla.

Det rör sig om tre sorters villkor. Det första är det s.k. **återgångsvillkoret**. Ett återgångsvillkor är en överenskommelse om att köpets fullbordan eller bestånd är beroende av ett villkor. Skulle inte villkoret uppfyllas inom en viss tid har inget köp kommit till stånd. Återgångsvillkor ska inte bara tas med i köpekontraktet utan måste även tas med i ett eventuellt köpebrev (se nedan) om det vid tidpunkten för undertecknande av köpebrevet fortfarande är av betydelse. Villkoret gäller i högst två år. Så länge villkoret inte är uppfyllt kan köparen bara få vilande lagfart.

Den andra typen av villkor som ska finnas med i köpehandlingen är friskrivning från hemulsansvar dvs. att säljaren inte ansvarar för att han är rätt ägare till fastigheten. Detta villkor förekommer dock sällan.

Den tredje typen av villkor är sådana som på något sätt begränsar köparens möjligheter att förfoga över fastigheten. Exempel på sådana begränsningar är att köparen saknar möjlighet att söka inteckning i fastigheten eller att upplåta rättighet, t.ex. servitut, i den. Det kan också vara fråga om ett överlåtelseförbud.

Andra villkor än nu angivna kan avtalas muntligen. Det är dock inte att rekommendera ur bevissynpunkt.

1.3 Köpeskillingens storlek

Köpehandlingen skall innehålla uppgift om köpeskillingens storlek. Om även lös egendom ingår i köpet, kan köpehandlingen innehålla en uppgift om gemensam köpeskillning. Det är lämpligt att i bilaga till köpekontraktet precisera en sådan lös egendom såväl till innehåll som värde. Stämpelskatt tas ut när lagfart beviljas och vid den beräkningen skall inte värdet av eventuell lös egendom ingå i underlaget för beräkning av stämpelskatt. Om köpeskillning i kontrakt även omfattar värdet av lös egendom kan köpeskillingen i köpebrev anges till den del köpeskillingen omfattar enbart den fasta egendomen.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen träffar överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Om det anses oskäligt att den oriktigt angivna köpeskillingen är bindande mellan parterna, får den jämkas.

1.4 Andra krav på köpeavtalet

Säljaren och köparen skall underteckna köpehandlingen. Säljarens make skall, för det fall att denne inte delar lagfarten med maken, skriftligen samtycka till försäljningen av en fastighet som är makarnas permanentbostad oavsett om makarna har äktenskapsförord eller inte. Ifall fastigheten utgör den ena makens enskilda egendom p. g. a. gåva från annan än den andra maken eller testamente, behövs inget samtycke från den andre maken. Beträffande sambor gäller att samtycke måste inhämtas om fastigheten har anskaffats för de samboendes gemensamma bruk.

Köpekontraktet ska vara bevittnat av två personer. Avsaknad av bevittning eller av makes samtycke gör inte att köpet blir ogiltigt. Däremot leder den till att köparen bara får vilande lagfart.

2. KÖPEBREV

Ett köpebrev brukar upprättas i samband med att köpeskillingen erläggs. Köpebrevet fyller en kvittofunktion i de fall då betalningen sker längre fram i tiden än när köpekontraktet upprättas. Något köpebrev behövs inte om köparen betalar i samband med kontraktsteckningen och får köpeskillingen kvitterad direkt på kontraktet. Det är viktigt att säljaren inte kvitterar den avtalade summan förrän hela betalningen är till fullo erlagd.

Om det i köpekontraktet står att köpebrev skall upprättas, så innebär detta att köpet har gjorts beroende av köpeskillingens erläggande. För att ett sådant återgångsvillkor skall bli giltigt måste det upprepas i köpebrevet för att kunna åberopas (se under 1.2 Villkor).

3. HANDPENNINGAVTAL

En konsekvens av det obligatoriska formkravet är att enbart ett löfte om att köpa (eller sälja) en fastighet aldrig är bindande. Hur ska då en säljare (eller köpare) bära sig åt för att få en köpare (eller säljare) att stå fast vid ett löfte om köp (eller försäljning) av fastigheten om parterna av någon anledning inte är redo att upprätta köpehandlingar?

Genom att ingå ett avtal, varigenom köparen (eller säljaren) åtar sig att betala skadestånd till säljaren (eller köparen), för det fall att ett löfte om köp (eller försäljning) bryts, kan köparen (eller säljaren) pressas till att stå fast vid sitt löfte. Det föreligger dock inte någon *juridisk* skyldighet att fullgöra köpet. Ett sådant avtal behöver inte vara utformat på något särskilt sätt. Vanligast är dock att det tecknas ett s.k. **handpenningavtal**.

Handpenningavtalet innebär oftast för köparens vidkommande att den erlagda handpenningen dras av från köpeskillingen när köpet fullföljs. Om köpet inte kommer till stånd riskerar köparen att, i värsta fall, förlora hela handpenningen. Köparen ska då ersätta säljarens skada. Om den erlagda handpenningen överstiger skadan, skall resterande delen av handpenningen återbetalas. Skadan består framförallt av säljarens direkta kostnader, såsom t.ex. kostnader för mäklare och annonsering samt andra kostnader som säljaren haft under tiden fram tills fastigheten sålts till annan köpare. Om skadan överstiger den erlagda handpenningen behöver köparen inte erlägga det belopp som överstiger handpenningen, såvida han inte särskilt åtagit sig att ersätta skada som överstiger det erlagda beloppet. Handpenningen utgör alltså ett tak för skadeståndet.

I handpenningavtalet kan också avtalas om att säljaren skall betala skadestånd till köparen om säljaren är orsak till att affären inte kommer till stånd. Förslag på handpenningavtal finns i [bilaga 2](#).

4. LAGFARTSANSÖKAN OCH STÄMPELSKATT

Inom tre månader från dagen för fastighetsköpet skall lagfart sökas för förvärvet. Ansökan om lagfart ställs till någon av de sju särskilt inrättade inskrivningsmyndigheter i landet. Dessa inskrivningsmyndigheter har särskilt angivna upptagningsområden. När lagfart har beviljats tar inskrivningsmyndigheten ut stämpelskatt på förvärvet. Expeditionsavgiften för ett lagfartsbevis är för närvarande 825 kronor.

Förvärv av fastighet eller tomträtt är med vissa undantag skattepliktiga. Stämpelskatt tas ut med 15 kr för varje fullt tusental kronor av egendomens värde när en privatperson är köpare. Om köparen är en juridisk person utgår stämpelskatten med 30 kr för varje fullt tusental kronor. När inteckning beviljas tas stämpelskatt ut med 20 kr för varje fullt tusental kronor av det belopp som intecknas.

För att söka lagfart skall förvärvaren inge en ansökan till inskrivningsmyndigheten samt köpehandlingen i original och en bestyrkt kopia. Ifall köpebrev har upprättats, behöver enbart detta jämte en bestyrkt kopia inges, om köpebrevet inte hänvisar till köpekontraktet. Om köpebrevet innehåller villkor, vilka innebär att köparen endast får vilande lagfart, måste köparen söka (full) lagfart så snart villkoret inte längre hindrar att full lagfart beviljas.

I och med att inskrivningsmyndigheterna numera är anslutna till registret för fastighetsdata, krävs betydligt färre handlingar än tidigare för att behandla lagfartsärendena. Handläggaren på inskrivningsmyndigheten har uppgifter om fastighetens taxering och ägarens civilstånd. Om ärendet behöver kompletteras med förköpsyttrande från kommunen eller tillstånd från någon myndighet, får handläggaren uppgift om detta via fastighetsdata. Pappershanteringen har således minskat.

Förslag på utformning av lagfartsansökan finns intagen i [bilaga 1](#).

5. VAD INGÅR I KÖPET

Vad kan en köpare räkna med skall ingå i köpet? Svaret på frågan är att all fast egendom samt tillbehör till denna normalt ingår i fastighetsköpet.

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Till fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och liknande. Även på rot stående träd och andra växter utgör fastighetstillbehör. Föremål som byggnaden är försedd med och som är avsedda att användas för stadigvarande bruk ingår också i köpet. Det rör sig här om tillbehör såsom ledstänger, hiss, kranar, kontakter, värmepanna, element, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, nyckel, brandredskap, parabolantenn etc.

Även föremål som räknas som ”normal standard” utgör i regel tillbehör till fast egendom, även om de i sig t.ex. inte är fast anbringade i byggnaden utan enbart kopplade via vägguttag. Dessa föremål skall ingå i köpet. Hit hör kylskåp, frys, spis, tvättmaskin etc.

Ett föremål som fastighetsägaren inte själv installerat utgör lös egendom och ingår inte i köpet. Så är exempelvis fallet om ett föremål är installerat av en hyresgäst. Det bör påpekas

att om köparen är i god tro om förhållandet vid köpet kan det bli fråga om avdrag på köpeskillingen eller - om felet är väsentligt - hävning av köpet. Vidare kan säljaren bli skadeståndsskyldig gentemot köparen.

Det är viktigt att alla tveksamheter om vad som ska ingå i fastighetsköpet uttryckligen klargörs i köpekontraktet.

6. FEL I FASTIGHET

Att det, efter köpet, visar sig att det finns något fel på fastigheten är tyvärr alltför vanligt och leder ofta till segdragna tvister om fel i fastighet. Med kännedom om felreglerna i framförallt JB 4:19 kan risken för framtida tvister om fel i fastighet begränsas. Nedan redogörs översiktligt för i huvudsak felregeln i JB 4:19. Något kommer också att sägas om hur man bör agera i samband med köpet för att i möjligaste mån, undvika framtida tvister om fel i fastighet. Avslutningsvis behandlas rådighetsfel och rättsliga fel.

6.1 När har säljaren felansvar enligt JB 4:19?

Köparens och lagstiftarens uppfattning om vad som utgör fel i fastighet stämmer inte alltid överens. Säljarens felansvar påverkas nämligen av omständigheter före och i samband med köpeavtalets ingående. Vad köpehandlingarna innehåller, vad säljaren utfäst om fastigheten, vad köparen kunnat förutsätta samt vad köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten är förhållanden som har betydelse vid felbedömningen.

6.1.1 Avvikelse från avtalet

Först och främst kan säljaren bli felansvarig när fastigheten inte stämmer överens med vad som har avtalats. Vad som står skrivet i köpehandlingarna tillmäts naturligtvis störst betydelse. I viss utsträckning kan dock innehållet i andra handlingar som upprättats i samband med köpet tillmätas betydelse. Allmänna muntliga värdeomdömen och mera allmänna muntliga lovprisanden är inte tillräckliga för att grunda felansvar för säljaren.

6.1.2 Icke förutsebara fel

Säljaren kan också bli ansvarig när fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Härvid rör det sig om brister som köparen saknat anledning att räkna med skulle finnas på fastigheten. Vad som förekommit vid köpet får betydelse och kan påverka säljarens ansvar i såväl positiv som negativ riktning.

6.1.3 Undersökningsplikten

a) Innebörd

Numera är den så kallade **undersökningsplikten** lagfäst. Undersökningsplikten har avgörande betydelse för säljarens felansvar. Fel, som köparen borde ha upptäckt vid den undersökning som **alltid bör föregå fastighetsköpet**, svarar nämligen inte säljaren för. Är felet däremot av sådan art att köparen inte borde ha upptäckt det vid sin undersökning (och som han heller inte borde ha räknat med skulle finnas) är det ett så kallat dolt fel. Dolda fel ansvarar säljaren för, oavsett om denne känner till felet eller inte, såvida han inte på ett rättsligt relevant sätt friskrivit sig från sådant ansvar.

b) Undersökningen

Vilka fel bör då köparen upptäcka - dvs. hur noggrann bör undersökningen vara? Förarbetena till JB säger att "...en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köparens undersökning ..." räcker för att undersökningsplikten skall anses vara fullgjord. Endast om köparen upptäcker något misstänkt som han inte själv kan bedöma omfattningen av behöver, enligt förarbetena, en besiktningsman anlitas. Som köpare bör man vara medveten om att domstolarna hittills har ställt mycket höga krav på undersökningen. Alla tillgängliga skrymslen och vrår skall undersökas. Att t.ex. tak och andra utrymmen är svåra att besiktiga pga. snö och is anses av domstolarna inte vara godtagbara skäl för att underlåta besiktning av dessa utrymmen. En närmare redogörelse om överlåtelsebesiktning finns i informationsmaterialet "Rådgivningsavdelningen informerar om överlåtelsebesiktning". Köparen måste också vara mycket uppmärksam på faktorer som påvisar att en fördjupad undersökning i något avseende bör företas.

Ett gott råd är att, om man inte har mycket stor erfarenhet av fastighetsköp, alltid anlita en besiktningsman för att utföra undersökningen. Det är härvid av mycket stor betydelse att göra klart för sig vad besiktningen faktiskt omfattar. De på marknaden förekommande besiktningarna är vanligtvis s.k. okulära besiktningar (dvs. de omfattar de fel och felsymptom som en besiktningsman kan upptäcka med sina sinnen som syn, hörsel och lukt). Om det i besiktningen inte ingår t.ex. besiktning av el- och rörinstallationer eller av skorstenen måste en köpare, för att vara helt säker på att uppfylla sin undersökningsplikt, undersöka eller låta undersöka dessa installationer på annat sätt t.ex. genom att anlita sotaren för att genomföra en provtryckning eller ta ut en elektriker för en genomgång av de elektriska installationerna.

c) Inskränkningar och utvidgningar

Undersökningsplikten kan utvidgas eller inskränkas beroende på utlåtanden från säljaren samt övriga omständigheter. En utfästelse om en egenskap hos fastigheten fritar exempelvis köparen från att undersöka den utfästa egenskapen närmare, såvitt inte andra omständigheter talar för att undersökningen ändå bör företas. Om säljaren däremot har uttalat en misstanke om ett fel utvidgas undersökningsplikten på denna punkt.

Om köparen känner sig osäker på någon av fastighetens egenskaper bör han alltid fråga säljaren om egenskapen. Utfästelser som säljaren avger i samband med en sådan förfrågan (som han är skyldig att besvara sanningsenligt) bör köparen se till att få nedtecknade i köpehandlingen. En skriftlig utfästelse är självfallet bättre ur bevissynpunkt för köparen än en muntlig dito.

6.1.4 Felpåföljderna

När det väl har konstaterats att ett fel i fastighet föreligger, blir frågan hur köparen skall kompenseras för detta.

För det första kan köparen enligt jordabalken alltid få ett prisavdrag motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde med felet och dess värde utan felet. Lagrummet har visat sig vara svårtillämpbart, varför sannolikt kostnaden för att åtgärda felet oftast blir utgångspunkten för köparens yrkande med anledning av felet.

För att kompenseras fullt ut, dvs. sättas i samma situation som om felet inte funnits, finns i vissa fall möjlighet för köparen att förutom prisavdrag också få ett skadestånd. Skadeståndet förutsätter dock att säljaren varit försumlig, vilket även innefattar svek, eller att fastigheten avviker från vad säljaren kan anses ha utfäst.

Den mest ingripande påföljden är hävning, som innebär att såväl köpare som säljare ska återlämna vad vederbörande har mottagit i anledning av fastighetsöverlåtelsen. För hävning krävs att felet är väsentligt. Talan om hävning ska enligt huvudregeln väckas inom ett år från tillträdet om köpare och säljare inte själva kan komma överens om hävning.

6.2 Friskrivning från ansvar för fastighetens skick

Det finns naturligtvis ett intresse från säljarens sida av att kunna begränsa sitt ansvar för fastighetens skick. Förslag på friskrivningsklausuler som har godkänts av högsta domstolen finns intagna i [bilaga 3](#). En förutsättning för att en friskrivningsklausul ska vara giltig är dock att köparen förstår innebörden av friskrivningen. Det är alltså mycket viktigt att säljaren upplyser köparen om konsekvenserna av att denne godtar klausulen på ett så tidigt stadium att det finns gott om tid för noggrann undersökning av fastigheten.

En friskrivningsklausul innebär att säljaren befrias från ansvar för fastighetens skick, helt eller delvis. En köpare som accepterar en friskrivningsklausul övertar således säljarens ansvar i motsvarande mån. Eftersom sådant ansvar är en presumtiv ekonomisk risk bör köparen kompensera sig för detta övertagna ansvar. En compensation härvidlag innebär sannolikt att köparen prutar på priset i sådan omfattning som motsvarar den risk han övertagit från säljaren.

Om säljaren förfarit svikligt eller om denne har utfäst att fastigheten är behäftad med någon viss egenskap, så gäller inte friskrivningsklausulen i det avseendet.

6.3 Rättsliga fel och rådighetsfel

Rättsliga fel och rådighetsfel skiljer sig från JB 4:19-felen genom att säljaren, enligt huvudregeln, svarar för dessa fel om köparen var i god tro. Det finns ingen undersökningsplikt härvidlag, men köparen bör naturligtvis ändå kontrollera tillgängliga källor som kan innehålla information om fastigheten i dessa avseenden. (Ytterligare information om fel i fastighet kan erhållas i förbundets informationsskrift "Fel i fastighet").

6.3.1 Rådighetsfel

Ett rådighetsfel har köparen råkat ut för när ett beslut från en myndighet utgör hinder i möjligheterna att använda fastigheten (t ex rivningsförbud). Köparen ska kunna utgå från att full rådighet över fastigheten finns vid köpet. Kontrollera rådigheten kan man t.ex. göra i kommunala arkiv.

6.3.2 Rättsliga fel

Rättsliga fel föreligger när fastigheten belastas av nyttjanderätter, panträtter eller dylikt. Säljaren ansvarar för denna feltyp om köparen inte vid köpet kände till att rättigheten fanns. En kontroll i fastighetsboken upplyser köparen om vilka belastningar som fastigheten har.

6.3.3 Påföljder

Om det föreligger ett rådighetsfel eller ett rättsligt fel kan köparen kräva prisavdrag, han kan vid väsentligt fel häva köpet (vanligtvis inom ett år från köpet) och han har också rätt att kräva ersättning för skada.

6.4 Preskription och reklamation

Preskriptionstiden för fel i fastighet är tio år från tillträdet. **Köparen måste dock reklamera felet inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet.** Reklamationsplikten gäller inte om säljaren har handlat i strid med tro och heder eller om han har varit grovt vårdslös. För närmare information hänvisas till VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND:s informationsskrift Reklamation.

7. SKADA MELLAN KÖP OCH TILLTRÄDE

Före tillträdet svarar säljaren för att fastigheten av olyckshändelse skadas. Säljaren bör således ha fastigheten försäkrad i vart fall till och med tillträdesdagen. När köparen har tillträtt fastigheten upphör säljarens ansvar för sådan skada.

Det går bra att avtala om en annan fördelning av skaderisken.

8. FINANSIELLA FRÅGOR

Finansiella frågor bör diskuteras med köparens bank, eventuell mäklare, värderingsman, köparens eventuella advokat, säljaren eller säljarens ombud. Finansiella frågor är frågor om boendekostnadskalkyl, ekonomisk planering, vem som skall äga fastigheten (make/maka?), fastighetens värde, kontantinsats, övertagande av lån hos säljaren samt andra lån. Även frågor om befintliga och nya inteckningar, pantbrev samt kostnader för fastighetsförrättning, lagfart, mäklararvode och skatter hör till de finansiella frågorna. Om du vill räkna på boendekostnad och hushållets totala ekonomi, kan du använda kalkylen på rådgivningssidorna på

www.villaagarna.se. Där finns även två ytterligare informationskrifter av intresse för husköparen, ”Villaägarens ekonomi” och ”Att tänka på för dig som ska låna pengar”.

9. KAPITALVINSTBESKATTNING OCH UPPSKOV

För närmare information om reglerna rörande kapitalvinstbeskattning, ladda hem Villaägarnas Riksförbunds informationskrift ”Kapitalvinstbeskattning och uppskov vid försäljning av småhus”. Du hittar informationskriften på www.villaagarna.se, bland informationskrifterna på rådgivningssidorna. Det går även att beställa informationskriften till självkostnadspris på telefon 010-750 01 00.

C H E C K L I S T A

Nedan presenteras en lista över vad köparen lämpligen bör kontrollera innan köpeavtalet ingås.

Köparen bör kontrollera följande:

1. Inskrivningsregistret

Hos inskrivningsmyndigheten förs inskrivningsregistret. På inskrivningsmyndigheten får Du svar på frågor om

- vem/vilka som äger fastigheten
- vilket taxeringsvärde fastigheten har (uppdelat på mark- och byggnadsvärde), samt
- vilka inteckningar och andra inskrivningar såsom servitut, nyttjanderätter och panträtter som beviljats i fastigheten.

2. Lantmäterimyndigheten

Hos lantmäterimyndigheten förs fastighetsregistret. På lantmäterimyndigheten kan man få uppgifter om

- fakta angående fastigheten, t.ex. adress, areal, andel i samfällighet eller gemensamhetsanläggning m.m.
- eventuella pågående eller avslutade förrättningar
- fastighetsbestämning om gränserna för fastigheten är oklara, samt
- tomtkartor.

3. Skatteverket

Hos lokala skattekontoret får Du reda på

- fastighetens taxeringsvärde.

4. Byggnadsnämnden eller fastighetskontoret

Där kan Du få uppgifter om

- översiktsplanen, dvs. den översiktliga plan för områden där fastigheten är belägen. Planen utvisar hur kommunen planerar för framtida bostadsområden, förtätningar, trafikleder etc.

- detaljplanen, där planbestämmelserna för den aktuella fastigheten finns. Av detaljplanen framgår under vilka förutsättningar fastigheten får bebyggas, tillåten byggyta, eventuella byggnadsförbud etc.
- eventuella beslut om gatukostnader som förfallit till betalning men ännu ej har betalats
- intyg om att gatukostnad har erlagts samt att säkerhet för sådana kostnader är ställd
- pågående gatuarbeten samt kostnader som kan komma att belasta fastigheten till följd av arbetena,
- kommunala planer på inlösen eller expropriation av fastigheten,
- ritningar över byggnad och tomt samt bygglovshandlingar som utvisar att byggnationer har erforderliga bygglov, samt
- tomträttsavgäld om fastigheten innehas med tomträtt.

5. Vatten- och avloppsverk

Här finns

- uppgift om VA-taxor
- uppgift om att anläggningskostnader är betalda, samt
- uppgift om skador på VA-nätet.

6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Här hittar Du

- uppgifter om eventuella förelägganden, samt
- utförda radonmätningar.

7. Energiverket

Hos energiverket finns information om

- eltaxa, fjärrvärmesaxa, samt
- att elavgifter är till fullo erlagda.

Undersökningen - bör ovillkorligen genomföras

Att undersökningsplikten fullgörs är av största vikt (se 6.1.3 Undersökningsplikten). Såsom tidigare påtalats bör den som känner minsta osäkerhet beträffande sin förmåga att undersöka en fastighet anlita en besiktningsman för ändamålet.

Nedan ges några exempel på delar av en fastighet där fel ofta uppträder. Listan är naturligtvis inte fullständig. Det är viktigt att varje del av huset som är tillgängligt för besiktning undersöks.

1. Tak

Defekter på tegel eller annan takbeklädnad, fuktskador på undertak eller läkt samt sprickor i takpapp.

2. Skorsten

Kondensskador, sättningssprickor, frostsprängning. Hela skorstenen bör undersökas - ej endast den synliga överdelen. Sådan undersökning ingår vanligtvis inte i en besiktning genomförd av besiktningsman – men ingår i köparens undersökningsplikt.

3. Plåtbeslag

Rostskador.

4. Fasad/träpanel

Rötskador på träpanelen, sprickor i tegelfasads fogar (spräckta tegelstenar kan tyda på sättningsskador) samt sprickor i fasadputs som kan tyda på dåligt underarbete.

5. Grund

Sprickor i grunden kan tyda på sättningar. Kontrollera att grunden inte är fuktskadad.

6. Mark

Felaktigt sluttande mark ökar risken för fuktskador.

7. Dränering

Fuktskador p.g.a. felaktig dränering (skadade, igensatta eller fellagda dräneringsrör), frånvaro av dränering samt bristande isolering mot inträngande fukt.

8. Träkonstruktioner

Fuktskadad syll, tak eller golvbjälkar p.g.a. röta eller fukt (regn, bristande isolering, kvarstående byggfukt).

9. Dörrar, tapeter

Skeva dörrar och sprickor i tapeter indikerar sättningskador.

10. Källare

Risk för kvarstående fukt i källarväggar.

11. Undervåning

Risk för inträngande fukt.

12 Värmeanläggning

Defekter p.g.a. ålder och slitage på panna, brännare och ledningar. Kontrollera att expansionskärlet är helt samt att oljetanken inte är defekt, saknar besiktning och tillstånd.

13. Elanläggning

Eventuella defekter p.g.a. slitage, ålder på kontakter och ledningar, underdimensionerat elsystem samt ej fackmannamässigt utförda installationer.

14. Isolering

Risk för värmeläckage. Behövs termofotografering? Felaktigt utförd isolering förorsakar kondens med risk för fukt- och mögelskador.

15. Radon

Finns kommunala eller andra radonmätningar? Kontrollera såväl markradon som radon från byggmaterialet.

16. Köksmaskiner

Sliten utrustning, defekter orsakade av återkommande driftstopp.

17. Toalett, badrum, tvättstuga

Bristande isolering mot fukt samt sliten utrustning.

18. Vattentillförsel

Kapacitet på eventuell brunn. Järnhalt i vattnet, bakterier i vattnet samt annan bristande kvalitet på vattnet.

Detta bör köparen fråga säljaren om

För att få en så komplett bild som möjligt av fastigheten bör köparen fråga om:

1. Handlingar

- pantbrev (utvisar inteckningsförhållandena på fastigheten)
- entreprenadkontrakt, varav framgår återstående garantitid samt eventuella kvarstående besiktningar
- besiktningsprotokoll som utvisar kvarstående besiktningsanmärkningar som skall åtgärdas av den entreprenör som uppfört byggnaden
- garantibevis beträffande i huset ingående byggmaterial eller utrustning
- ritningar och kartor över fastigheten
- handlingar och kontrakt angående pågående byggnation
- tomträttskontrakt
- serviceavtal med bränsleleverantör
- serviceavtal rörande bekämpning av skadedjur och ohyra
- servitutsavtal, hyreskontrakt och nyttjanderätter, samt
- byggnadslov för tänkt om-, till-, eller nybyggnad.

2. Samfällighet

- avgift som p.g.a. delaktighet i samfällighet belöper på fastigheten samt om säljarens fullgörande av betalningsskyldighet.

3. Vägförening

- se ovan.

4. Förelägganden från myndighet

- brandskydd och hälsoskydd som skall vara eller skall utföras.

5. Bygglov

- erforderliga bygglov.

6. Skador

- brand, översvämning, skadegörelse.

7. Juridiska tvister

- fastighetens inblandning i någon pågående juridisk tvist.

8. Försäkringar

- oreglerade försäkringar som rör fastigheten

9. Kostnader

- anslutningsavgifter för VA, samt
- gatukostnader.

10. Avläsningar

- el-, gas-, vattenmätare, samt
- bränsleförråd.

11. Föregående ägare m.fl.

- tidigare ägare,
- grannar kan ibland tillföra information.

BILAGA**1.****ANSÖKAN OM LAGFART**

Till inskrivningsmyndigheten i

.....

Härmed ansöker jag om lagfart på

fastigheten.....

.....200...-...-....

.....
namnunderskrift.....
pers nr.....
namnförtydligande.....
adress.....
postadress...../
tel. nr dagtid

BILAGA**2.****HANDPENNINGAVTAL**

.....utfäster sig härmed att köpa fastigheten.....i

.....kommun av..... . Priset för fastigheten skall vara

.....kr . Köpekontrakt skall tecknas senast..... .

Om köpet inte fullföljs skall skada täckas ur den av

.....erlagda handpenningen. Om skadan är lägre än handpenningen skall

mellanskillnaden återbetalas till

Skulle sälja till annan än skall denne av

.....ersättas för skadan av att köpet ej kommer till stånd.

Detsamma gäller om köpet av annan anledning som beror på

inte skulle komma till stånd.

Handpenningen, som betalar denna dag, är kr

och kvitteras härmed.

.....
ort, datum

.....
namnteckning

.....
namnteckning

.....
namn

.....
namn

.....
adress

.....
adress

.....
postadress

.....
postadress

BILAGA

3.

FÖRSLAG PÅ FRISKRIVNINGSKLAUSULER FÖR FEL I FASTIGHET (FEL ENL JB 4:19)

Det finns naturligtvis ett stort intresse från säljarens sida att friskriva sig från sitt felansvar - främst enligt JB 4:19 (se under 6.2 Friskrivning för fastighetens skick).

Det är viktigt att köparen är införstådd med innebörden av friskrivningsklausulen, att köparen haft tillfälle att undersöka klausulen ordentligt samt att säljaren är medveten om att friskrivningen inte gäller om fastigheten avviker från vad som är utfäst eller är behäftad med ett fel som han gett svikliga eller ohederliga uppgifter om.

Följande klausuler har utarbetats av professor Lennart Vahlén och har tillerkänts full rättsverkan av högsta domstolen. Klausulerna kan naturligtvis anpassas efter fastighetens skick ålder etc.

1. ”Köparen har upplysts om att säljaren inte vill stå något som helst ansvar för fastighetens skick. Köparen som godtager fastigheten i det skick den befinner sig friskriver härmed säljaren från allt ansvar för fel eller brister i fastigheten”.

2. ”Fastigheten överlåtes härmed av säljaren i befintligt skick och säljaren friskriver sig härmed från allt ansvar för fel eller brister i fastigheten. Köparen har beretts tillfälle att före köpet låta besiktiga fastigheten genom sakkunnig person och avstår härmed från alla anspråk mot säljaren p.g.a. fastighetens skick.

Säljaren har om fastighetens skick lämnat följande uppgifter

.....

.....” .



VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ -experten på privatjuridik



Villaägarnas Juristbyrå för processer mot företag och myndigheter och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent.

Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 020-626 099 eller juristbyra@villaagarna.se.



VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Alla medlemmar har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 020-626 099 eller via frågeformuläret på villaagarna.se.

