

## Frågelista - Fastighet

**Säljare** Förvaltnings AB Magnus Sagers med 1/1-del  
minne  
Malmövägen 23  
272 61 GÄRSNÄS

**Objekt** Fastigheten Simrishamn Stiby 156:6 med adress Malmövägen 23, 272 61 Gärsnäs

### Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2022 1 b. När är byggnaden uppförd? 1946
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja
- 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? 15/5 - 23
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Se separat bilaga!
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Se separat bilaga!
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?  
Fuktgenomslag, hörnet mot nordost, kanske beroende på "murgåra".
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?  
Se bil 2b
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?  
Kommunalt vatten och avlopp

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

*Finns ej*

Antal personer i hushållet: *1*

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

*Nej, kommunalt vatten*

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.?

*Se punkt 2 b*

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

*Nej*

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

*Nej*

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

*Nej*

Skorsten? När?

*Ja*

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.

*Se punkt 2 b*

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

*6 st nya*

#### 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.

**Underskrift**

Säljare

Härmed intygas att ovanstående frågor  
noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av  
informationen rörande ansvaret för  
fastighetens skick på omstående sida.

SIMRISHAMN den 23 maj 2023

Ort och datum



.....

Förvaltnings AB Magnus Sagers minne  
Henrik Andersson

## Renoveringen

---

Colorama heter ett företag i Ystad med gott rykte. Jag fick kontakt med företaget genom Anna Hjärre som anlitat Colorama för att utföra olika arbeten på den gård hon hade ärvt. Colorama blev därför huvudentreprenör åt mitt bolag när jag skulle renovera Gärnsnäs-huset. De hade således huvudansvaret, men hade i sin tur olika underleverantörer. Colorama kom att genomföra i det närmaste en totalrenovering, sånär som på husets "ytskikt" och ädelträfönstren, vilka jag hade kompetens och intresse av att hålla i själv, med hjälp av hantverkare jag hade använt mig av vid restaureringen av slottet i Vollsjö. Dessa senare arbeten är inte helt fullföljda, medan Colorama har fullföljt och i sin helhet avslutat sina arbeten. Detta inkluderar:

- Stambyte av rör och vattenledningar, i enlighet med deras professionella bedömningar av behovet.
- Totalrenovering av två badrum och tre av husets fyra toaletter, Badkaret på sovrumspanet har därvid bytts mot dusch. Toaletterna har försetts med nytt sanitetsporcelain, med toalettstolar av den högre och sittvänligare modellen och handfat på s k pelare.  
I källarplanet har badrummet i anslutning till gillestugan försetts med ny dusch, Befintlig jakutsi är modern och har ej behövt bytas.
- Ledningar och rör till tvättstugan i källarplanet har bytts i den utsträckning det har bedömts erforderligt av Colorama.
- Alla elledningar i fastigheten har bytts, där Colorama bedömt att detta bör ske.
- I entreplanet har gjorts en ny central för husets vattenrör och kopplingar.
- Som en bieffekt av ovanstående har entréplanets garderobsutrymme frigjorts och ersatts av ett mindre garderobsutrymme. Den gamla Inredningen har sparats om en köpare föredrar att ha kapprum i entrén.
- Dokumentation avseende Coloramas arbeten, inklusive befintliga garantier och andra handlingar kommer att överlämnas till köparen.
- I min egen -regi har jag, som sagt renoverat huvuddelen av av fönstren.
- I köket har jag låtit sätta in nya vitvaror, inklusive ny ugn och micro. I samband härmed har kökssnickerierna fått delvis byggas om. De är ursprungligen platsbyggda av Gärnsnäs möbler och bör behållas.
- Min avsikt var att byta befintlig spis och grill mot gasspis. Därför lämnar jag denna del av köket utan åtgärd.
- Målare jag haft på Wollsjö säteri har hunnit börja måla delar av huset invändigt.
- Till köparen kommer jag att sammanställa uppgifter om hantverkare med fler kontakter.

Henrik Andersson



## 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 felet 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, 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 återropa 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.