

VIKTIG KÖPARINFORMATION

Detta dokument är till största delen en sammanställning av informationstexter från Fastighetsmäklarinspektionen och Mäklarsamfundet.

INFORMATION OM FÖRSÄLJNINGEN

Ansvarig mäklare

För varje försäljning finns en ansvarig mäklare. Det är den mäklare som har ansvaret för att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt. I annonsen/objektbeskrivningen framgår vem som är ansvarig mäklare.

Mäklarens roll

Mäklarens roll är att vara en så kallad opartisk mellanman. Det betyder att mäklaren ska se till både säljarens och köparens intressen. En mäklare är inte part i köpeavtalet. En mäklare skall utföra sitt jobb omsorgsfullt och alltid följa god fastighetsmäklarsed.

Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan säljare och köpare. Det är med andra ord med säljaren som köparen ingår ett avtal och som således blir motparter i affären. Om köparen efter köpet upptäcker ett fel som denne anser att säljaren ska svara för måste köparen inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Mäklaren har ingen skyldighet att engagera sig i tvister mellan köpare och säljare efter avslutat uppdrag.

Tveka inte att kontakta mäklaren för information, frågor och funderingar.

Uppgifter i objektsbeskrivningen

Uppgifterna i beskrivningen är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Pris

Priset som anges på bostaden bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Ibland förekommer så kallade acceptpriser. Säljaren accepterar då det priset, men om det finns flera intressenter kan budgivning förekomma och priset bli högre.

Budgivning

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Ett bindande avtal om bostadsköp är ingånget först när både säljare och köpare undertecknat köpeavtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är parterna bundna till avtalet först då samtliga parter undertecknat avtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen. Det finns inga lagar eller uppsatta regler för hur budgivningen skall gå till. En budgivning kan därför genomföras på olika sätt. I praktiken finns två modeller, öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

Mäklaren är skyldig att, till säljaren, redovisa alla bud som inkommit på bostaden. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från budgivarna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden till säljaren gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Det är säljaren som bestämmer till **vem** bostaden ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa. Det är säljaren som bestämmer **när** objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud. Det är säljaren som bestämmer till vilket **pris** objektet ska säljas. En mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Mäklaren ska enligt lag upprätta en budförteckning över inkomna bud där uppgifter om budgivarnas namn, kontaktuppgifter samt bud finns presenterade. En budgivare kan därför inte vara anonym. Budförteckningen överlämnas till köparen efter avslutad affär.

Planritningar och ändringar/ombyggnationer

Planritningarna i annonsen/objektsbeskrivningen baseras på ritningsunderlag och skisser. Avvikelser från verkliga förhållanden kan förekomma och köparen kan inte utgå från att planritningarna är skalenliga.

I de fall det i annonsen/objektsbeskrivningen presenteras alternativa planritningar så är dessa endast att betrakta som idéskisser, som inte har förankrats med tillstånd och/eller huruvida en sådan förändring verkligen är genomförbar. Det åvilar köparen att undersöka detta innan man fullgör ett köp.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/byggnämnan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

Area

Areauppgifter kan variera beroende på olika källor och/eller uppmättningsnormer. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för denne, kontrollera bostadens area före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

När affären är klar

När köpare och säljare till bostaden är överens, är det dags för kontraktskrivning. Kontraktskrivningen görs normalt på mäklarens kontor. Ansvarig mäklare upprättar nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med köpare och säljare. Senast vid kontraktskrivningen kommer parterna överens om tillträdesdatumet, d.v.s. den dag köparen får nyckeln till bostaden och kan flytta in.

Tillträdet

Nu har dagen kommit då köparen får tillgång till bostaden. Köpare, säljare och mäklare träffas då för att slutföra affären antingen på mäklarens kontor eller hos någon av parternas bank. Mäklaren har då förberett juridiska dokument och presenterar också en avräkning för betalningen av bostaden. Köpeskillingen enligt avräkningen betalas nu till säljaren. Enligt lag skall även mäklaren överlämna en journal över försäljningsprocessen.

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT M.M. – BOSTADSRÄTT

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick
För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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, d v s 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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 över huvud taget 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.

Besiktigad

Om bostaden marknadsförs som besiktigad betyder inte det att bostaden är i bättre skick än andra bostäder. Köparen har ändå kvar sin undersökningsplikt.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall 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 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Som angivits ovan skall 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, d v s 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 numer 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 upplysningsskyldighet

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.

Säljarens utfästelser

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.

Säljaransvarsförsäkring

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.

FAST OCH LÖS EGENDOM

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 fastighetsöverlåtelser 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.

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

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 att notera är, 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 parabolantenn. När kabel-TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades parabolantennen till lös egendom, medan den numera enligt avgörande från Högsta domstolen får anses vara tillbehör till fastigheten. Fortfarande råder dock viss osäkerhet vad gäller den s.k. dekodern varför köpare och säljare bör avtala huruvida den skall ingå.

Exempel fastighetstillbehör

Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Flaggstång med lina. Friggebod. Buskar och träd. Bojstenar och boj. Brevlåda. Torkvinda. Soptunna. Solur, Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Sandlåda, Grindar. Stängsel. Oljetank. Flytbrygga
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 ändamåls- eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning 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.

Exempel byggnadstillbehör

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

ENERGIDEKLARATION- ETT LAGKRAV

När en byggnad säljs ska det finnas en energideklaration. Det är ett lagkrav (Lag 2006:985 energideklaration för byggnader.) Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad säljs, till exempel en lägenhet i en bostadsrättsförening eller en ägarlägenhet. Kravet gäller oavsett om det är en bostad eller lokal som säljs.

Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energiprestandan mäts i antal kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Energideklarationen ska ge köparen av en bostad eller lokal en möjlighet att snabbt och enkelt få en bild av hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. I energideklarationen presenteras också om radonmätning och en ventilationskontroll utförs. (För flerbostadshus och lokaler är ventilationskontrollen obligatorisk.)

Energideklarationen ska vara gjord innan en byggnad säljs och den ska visas för spekulanter. Vid försäljningen ska energideklarationen överlämnas till den nya ägaren. Kostnaden för att hålla en byggnad uppvärmd beror på byggnadens energiegenskaper. Om det finns kostnadseffektiva åtgärder som kan göras för att sänka byggnadens energianvändning ska förslag till sådana åtgärder finnas i energideklarationen.

Vissa byggnader är undantagna från kravet på energideklaration. Fritidshus och byggnader som är mindre än 50 kvadratmeter är till exempel undantagna.

Vid försäljning av en byggnad ska det finnas en energideklaration som är yngre än 10 år. Fastighetsmäklaren är skyldig att upplysa säljaren om detta. Fastighetsmäklaren ska även upplysa köparen om att en energideklaration ska finnas och, om så inte är fallet, köparens möjlighet att upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

När en byggnad eller lokal annonseras, på internet och i tidningar, skall det i annonseringen finnas med uppgift om byggnadens energiprestanda (kilowattimmar per kvadratmeter och år). Det är säljarens som ansvar för att det finns en energideklaration. Men det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration upprättas. Det betyder att när en lägenhet i en bostadsrättsförening säljs är det föreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration. En energideklaration gäller i tio år efter det att den har upprättats.

VAD INNEBÄR SERVITUT, NYTTJANDERÄTT M.M

Nyttjanderätt

En nyttjanderätt ger rätt för en person att använda någon annans fastighet under en viss tid. Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling går att skriva in i Fastighetsregistret på den belastade fastigheten. Nyttjande kan upplåtas antingen genom muntliga eller skriftliga avtal. En inskriven nyttjanderätt gäller i regel även efter ägarbyte. En muntlig nyttjanderätt riskerar däremot att förfalla vid ägarbyte.

Servitut

Servitut ger rätt för en "härskande fastighet" (förmånsfastighet) att nyttja en "tjänande fastighet" (belastad fastighet) på ett visst sätt, till exempel rätt att dra fram en ledning på någon annans fastighet. Det finns två typer av servitut nämligen avtalsservitut som bildas genom privata avtal och officialservitut som bildas av myndighet, i regel Lantmäteriet.

Avtalsservitut

Avtalsservitut är en fastighetsanknuten rättighet som bildas genom att ett avtal skrivs mellan två fastighetsägare. Servitutet kan t.ex. ge rätt för en fastighet att lägga ner ett bredband på en annan fastighet. För att detta ska bli giltigt mot andra än berörda fastigheter skrivs avtalet vanligtvis in i Fastighets- registrets Inskrivningsdel (som är utan kartredovisning). En förutsättning för att bilda ett avtalsservitut är att parterna är överens. Avtalsservitut är oftast

inte tidsbegränsade.

Officialservitut

Officialservitut är också en rättighet som gäller mellan fastigheter men som bildas av myndighet, i regel

Lantmäteriet. Dessa servitut bildas vanligtvis med överenskommelse som grund men kan också efter prövning i vissa fall inrättas trots att alla inte är överens. Det krävs bl.a. att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Officialservitut redovisas i Fastighetsregistret, i både karta och register. Officialservitut är inte tidsbegränsade.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en officialrättighet. Ledningsrätten är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet.

Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätten tillkommer genom en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrätten grundar sig ofta på frivilliga överenskommelser mellan ledningshavaren och fastighetsägaren men kan även efter prövning i vissa fall upplåtas trots att alla inte är överens. Ledningsrätten gäller tills den ändras eller upphävs av myndighet. Ledningsrätt kan bildas i en enda process för hela ledningssträckan. Ledningsförrättningen förutsätter inga markavtal utan markåtkomsten kan ske inom ramen för lantmäteriförrättningen.

När ledningsrätt upplåts till förmån för en juridisk person, t.ex. ett bredbandsbolag eller en ekonomisk förening kan ledningsrätten överlåtas till en annan juridisk person. När ledningsrätten istället gäller till förmån för en fastighet kan ledningsrätten inte överlåtas separat utan följer ägarskapet till aktuell fastighet.

Ledningsrätten redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning och är ännu ett sätt att ordna rätt till utrymme i mark för ledningar. Den rätt till utrymmet för anläggningen som skapas är en officialrättighet. Anläggningen kan omfatta ledningar och utrymmen för ett gemensamt ägt bredband. Ägandet knyts till de delägande fastigheterna och inte till fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningen gäller oberoende av förändringar i fastighetsägandet.

Fastighetsägarna samverkar och har regler för att bygga och sköta anläggningen, vilket främjar grannsämjan eftersom alla vet vad som gäller. Utrymmet för gemensamhetsanläggningen redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

Det finns två sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning, nämligen:

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning, vilket är den förvaltningsform som gäller om inte en samfällighetsförening bildats. Förvaltningsformen fungerar främst vid enklare anläggningar med ett fåtal delägare.

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning, vilket innebär att en samfällighetsförening bildas genom att stadgar antas och en styrelse utses vid en konstituerande föreningsstämma. Lagen om förvaltning av samfälligheter är så utformad att förvaltningen ska kunna fungera smidigt trots att alla inte alltid är överens. Något som underlättar för dem som arbetar aktivt i föreningen.

Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna utgörs av ägarna till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsföreningen registreras hos Lantmäteriet som för ett särskilt register över alla

samfällighetsföreningar.

Jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter

Vid en jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter har avtalsrättigheterna en svagare ställning. En avtalsrättighet kan helt upphöra att gälla om belastad fastighet säljs på exekutiv auktion. Den kan också upphöra om den mark där ledningen ligger överförs till en annan fastighet i en så kallad fastighetsreglering. Officialrättigheter består även om fastigheten säljs exekutivt eller om marken överförs till en annan fastighet.

AVFLYTTNINGSSTÄDNING

I de flesta överlåtelseavtal för villor och bostadsrätter finns en särskild bestämmelse för städningen. Det normala är, att säljarna gör snyggt och rent och städar efter sig, men man kan naturligtvis också komma överens om, att säljaren inte behöver städa. Det senare förekommer ibland, när bostaden skall genomgå en mycket omfattande reovering, och man kan finna det helt meningslöst att lägga ner all den kraft och energi som behövs för en riktigt genomförd flyttstädning. Trots att städningen är en del av avtalet från säljare till köpare, förekommer ofta klagomål från den tillträdande fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren. Man skall observera att för avflyttningsstädning ställs mycket höga krav, och det är något som inte klaras av på en kväll, utan ofta får beräknas ta många timmar, kanske ett par dagar i anspråk för en normal villa.

Detta innebär ofta praktiska problem, eftersom utflyttning och inflyttning pågår parallellt. Tillträdande ägare vill så snabbt som möjligt ta bostaden i besittning. Det är därför lämpligt och praktiskt, att köpare och säljare redan före den aktuella dagen försöker åstadkomma någon slags plan för utflyttning och städning.

Målsättningen för rengöringen är att avlägsna all smuts och alla fläckar, så att endast sådant som beror på nötning och ålder kan märkas i bostaden. Säljaren bör tänka på, att köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen. Kravet på en avflyttningsstädning ställs mycket högt, och den bör vara utförd på ett sådant sätt, att i de fall köparen före sin inflyttning skulle anlita en städfirma, skall en seriös städfirma kunna konstatera, att inget arbete finns att utföra. Man bör komma ihåg, att städningen är en del av avtalet mellan köpare och säljare.

Många av de problem som uppkommer i samband med städning beror på att säljare och köpare inte har samma bedömningsnormer. Anser köparen att städningen inte är riktigt utförd, kan köparen naturligtvis städa ytterligare själv i samband med inflyttningen. Räkna då inte med någon ersättning från säljaren i ett senare skede, utan notera att man genom att städa också tar bort bevisen på att städningen var dålig.

Som köpare skall man aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. Istället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller anlåtande av ett städföretag kan rätta till situationen. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köparen, återstår för köparen endast att anlita en städfirma, vars uppdrag är att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete.

Att i detalj redovisa städåtgärderna kanske inte låter sig göras, eftersom förhållandena är så skiftande, men vi skall ändå försöka ge information och anvisning om de åtgärder som skall vidtas. I detta sammanhang får inte glömmas, att även tomt, om sådan ingår i överlåtelsen,

skall lämnas i ett vårdat skick och städas, så att endast sådant, som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Föremål som trasiga kylskåp, burkar, bilbatterier, skrot och byggavfall skall givetvis bort.

Bostadsrum

Samtliga målade ytor skall rengöras på samtliga ytor och det är viktigt att man inte glömmer utrymmet mellan elementen och väggen. Samtliga fönster skall isärtagas och tvättas på alla sidor. Fönsterbågar, snickerier och eventuella persienner skall avtorkas. Garderober och garderobsinredningar skall våt torkas med rengöringsmedel. I det fall garderoben inte når taket skall även ytorna ovanpå garderoben rengöras noggrant. Golvlister, trösklar och golv avtorkas. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att få bort dekaler och andra klistermärken. Krokare och tavlor och andra upphängningsanordningar bör avlägsnas. Det är dock vanligt att man efter överenskommelse med köparen kvarlämnar gardinstänger.

Kök

Köket skall tvättas i sin helhet. Detta innebär att även taket skall avtorkas i den mån köket har målat tak.

Förutom det som redan nämnts beträffande bostadsrum tillkommer i köket en mängd åtgärder.

Spisen skall dras ut från väggen och rengöras på alla sidor, även bakstycke. Vägg, skåpsidor och golv där spisen stått skall också rengöras. Själva spisen skall tvättas, särskilt kan påpekas kokplattornas kanter, ugnen och värmeskåpet. På många spisar förekommer dubbla glas vid ugnsluckorna och här kan vara nödvändigt att montera isär så att man kommer åt glaset på alla sidor. Skärbrädor som ingår i köksinredningen skall skuras både på över- och undersida.

Fasta armaturer i köket skall monteras ned och diskas. Köksfläkt och ventiler skall rengöras in- och utvändigt såväl som galler i köksfläkten. Kyl- och svalsåp samt frys skall avfrostas, rengöras och luftas. Utrymmen under kyl, frys och sval samt ovanpå överskåp brukar samla mycket damm och smuts och får inte glömmas. Sidokanter på diskmaskinen vid luckan tillhör också de ställen som måste ägnas särskild uppmärksamhet.

Badrum, WC

Badrumsskåp skall urtorkas och speglar putsas. Toalettstolen skall rengöras och utsidorna skall avtorkas med rengöringsmedel. Tvättstället skall rengöras både ovanpå och under.

Badkar och dusch kräver ofta extra arbete då golvet under dessa skall avtorkas. Man får inte heller glömma sidor på badkar eller duschkabin.

Golvbrunnen skall rensas. Slutligen skall väggar och golv avtorkas med rengöringsmedel.

Grovkök

Torkskåp rengöres in- och utvändigt. Tvättmaskin skall rengöras från tvättmedelsrester och avtorkas utvändigt. Luddfilter, som kan förekomma i tvättmaskin och torktumlare, skall vara rent från ludd. Golvbrunnar och ventiler skall rengöras. Tvättkorgar och andra förvaringsutrymmen skall avtorkas och rengöras.

Övriga utrymmen

Rengöres noggrant på motsvarande sätt.

Tomt och trädgård

Ska lämnas i vårdat skick och städas så att endast sådant som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Skrot och byggavfall tas bort.

Det är nästan omöjligt att ange hur städning och rengöring skall gå till i varje enskilt fall. Detta beror på att olika material kan ha valts för samma sak i olika bostäder. Emaljerade ytor som spisar och badkar skall skrubbas med rengöringsmedel. Det är viktigt att man inte använder starkare medel än inredningen tål och att man inte använder mekaniska och nötande hjälpmedel såsom stålull på material där detta kan ge bestående skador.

REDOVISNING AV SIDOTJÄNSTER

Enligt fastighetsmäklarlagen har svenska fastighetsmäklare rätt att tillhandahålla sidotjänster. Sidotjänsterna får dock ej vara av sådan karaktär att förtroendet kan anses rubbas och eventuell ersättning får endast vara obetydliga summor. Fastighetsmäklarlagen kräver också att fastighetsmäklaren informerar sina potentiella kunder om eventuella sidotjänster innan avtal ingås. Nedan redovisas en fullständig överblick över de sidotjänster vi tillhandahåller samt den ersättning som kan tänkas utgå till fastighetsmäklaren.

Tjänst Beskrivning	Ersättning	(%)
Annonsering	Hemnet AB org.nr 556260-0089	20-40

För Fastighetsmäklarnas förmedling och administration av annonsavtal samt införande av annons för kunds räkning utgår en administrationsersättning om trettio (30) procent av den publiceringsavgiften som erlagts av kund. För tilläggsprodukterna Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons erhåller Fastighetsmäklarnas 20-40% provision på all försäljning.