

Objektsbeskrivningen

Fredrik Aldmo
fredrik@maklarsamfundet.se

18 § FML

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas. Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

18 § st. 1 Tillhandahållande av objektsbeskrivningen

Till vem ska objektsbeskrivningen tillhandhållas?

- Räcker inte att bara tillhandahålla den till **köparen**.
- Vad händer om spekulanten inte vill ha objektsbeskrivningen?

När ska den tillhandahållas?

- I god tid inför köpet
- När kan man rätta uppgifter? Dnr 4.1-2408-14

Hur ska den tillhandahållas?

- Inte **endast** hänvisa till webbplats
Länsrättens mål nr. 5645-08
- Om inte spekulanterna uttryckligen accepterat att ta del av den där Dnr 4.2-1764-14

18 § st. 1 Övriga krav på objektsbeskrivningen

- En sammanhållen handling
- Strukturerad
- Avskalad
- Obligatorisk information får inte framföras i bilaga ex. vis. fastighetsregisterutdrag

18 § st. 2 Formkraven avseende fastigheter

- **Fastighetsbeteckningen**
 - Underlättar för köparen att göra efterforskningar
- **Taxeringsvärde**
 - Senaste tillgängliga uppgift
 - Behöver inte efterforska beslut om nytt taxvärde
 - Gäller inte för Brf hus
- **Areal**
 - Normalt taxeringsuppgiften
 - Dubbla uppgifter?

18 § st. 2 Formkraven avseende fastigheter fort.

- **Inteckningar, servitut och andra rättigheter samt gemensamhetsanläggningar**
 - Pantsättning ingen obligatorisk uppg. för fastighet
glöm inte kontrollskyldigheten i 17 §
 - Räcker *inte* med säljarens uppgifter
 - Inteckningar och servitut som **belastar** fastigheten
- **Hur efterforska?**
 - Fastighetsregisterutdraget
 - Man *bör* även fråga säljaren och kontrollera förrättningskartan. Omständigheterna avgör vilka åtgärder som krävs.
 - Servitutshandlingen behöver inte inhämtas

18 § st. 2 Formkraven avseende fastigheter fort.

- **Hur anges servitutet, nyttjanderätten?**
 - Syftet ex. vis väg aktnr. behöver inte anges.
- **Gemensamhetsanläggningar**
 - syfte och art måste anges, räcker inte med GA 1.

18 § st. 2 Formkraven avseende fastigheter fort.

- **Byggnadens ålder och byggnadssätt**
 - Uppgifterna kan inhämtas från säljaren
 - Exakt ålder på byggnaden behöver inte anges om uppgiften är oklar
- **Varför viktigt?**
 - För att kunna bedöma risken för fel i fastigheten

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter

- **Bostadsrättsföreningens namn och lägenhetsnummer**
Lägenhetens nummer i lägenhetsförteckningen, inte folkbokföringsadressen.
- **Pantsättning av bostadsrätten**
Om bostadsrätten är pantsatt eller inte? Inte till vilket belopp, men kan krävas åtgärder vid överbelåning.
Legal panträtt enligt 7 kap 16 § bostadsrättslagen behöver inte anges, men måste hanteras.

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter forts.

- **Andelstal**

Del av den totala insatsen ska anges

Del av de totala årsavgiften ska anges

Man behöver inte räkna fram de två andelstalen, om föreningens uppgift är helt orimlig finns krav på att ifrågasätta (varning i ett fall).

Om svårt att få fram uppgiften ska notering i objektsbeskrivningen göras med en förklaring till att andelstalen saknas

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter forts.

- Upplåten mark

Objektsbeskrivningen bör innehålla information om vilken rätt en bostadsrättsinnehavare har till en uteplats eller annan mark.

Om man inte får information om förutsättningarna för en sådan uteplats bör allmän reservation införas.

Mäklare fått information om att säljaren hade nyttjanderätt till två uteplatser men det framgick inte av objektsbeskrivningen – varning

Dnr 4.2-1745-14

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter forts.

- Upplåten mark

Inte tillräckligt att uppgifterna framgår av andra handlingar.

Mäklare som har angett uppgift om den upplåtna marken i en bilaga samt muntligen informerat spekulanter – erinran Dnr 4.2-1755-14.

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter forts.

- **Årsavgift**

Aktuell årsavgift ska anges, redovisa "rätt" årsavgift.
Obligatoriska tillägg inte del av årsavgiften.

- **Beslutade höjningar av årsavgiften**

Kontrollera någorlunda nära inpå överlåtelsen.
Mäklare som kontrollerat två månader före
överlåtelsen fick kritik från dåvarande FMN.

18 § st. 3 Formkraven avseende bostadsrätter forts.

- **Årsredovisning**
Senaste årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen.
- **Stadgar**
Aktuella stadgar
- **Till vem och när ska handlingarna överlämnas?**
Sannolikt samma regler som för objektsbeskrivningen

18 § gemensamma bestämmelser

- **Driftskostnader**
- Kostnader för att äga och förvalta objektet, t.ex. värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning, tomträttsavgäld samt avgift till samfällighetsförening
- Säljarens faktiska driftskostnader för närmast förfluten tid (jmf boendekostnadskalkyl: prognos över kostnaderna för den individuella köparens)
- Upplysningsplikt om kännedom om omständighet som kommer påverka driftskostnaderna; behöver dock ej tas in i objektsbeskrivningen

18 § Gemensamma bestämmelser

- **Driftskostnader**
- Får ej anges som en klumpsumma – erinran
Dnr 4.2-1760-14.
- Om inga driftskostnader finns för objektet behöver det inte anges uttryckligen. Hushållsström och hemförsäkring har inte ansetts utgöra driftskostnader
Dnr 4.2-1758-14, Dnr 4.2-1762-14 och Dnr 4.2-1761-14
- Om underlag saknas för angivande av en driftskostnad ska detta anges alt ska schablonmässiga kostnader anges (erinran i dnr 4.2-1757-14)
- **Sotarfallet 4.1-2408-14 "fastighetens kostnader"**

18 § Gemensamma bestämmelser

- **Boarea**

Redovisa dubbla uppgifter

Redovisa varifrån uppgiften kommer

Använd inte cirka uppgifter om det inte finns skäl till det.

- Inga varningar i den tematiska tillsynen endast påpekanden om vikten av att ange varifrån uppgiften härrör samt att cirka inte ska användas av slentrian.

Skadeärenden

- Felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen
- Felaktig uppgift om golvvärme en av de vanligaste fallgroparna
- Periodiska avgifter och boarea delad andra plats
- Olika regler för om uppgiften kommer direkt från säljaren eller inte
- Hur kan man skydda sig?
OBS säljarens godkännande inte tillräckligt!

Skadeärenden

- **Felkällor**
- Återanvändning av gamla objektsbeskrivningar
- Kopierat text från liknande objekt
- ”Hjälpsamhet” upprättat utkast för godkännande
- Inte dokumenterat rättelser?

Frågor?

fredrik@maklarsamfundet.se

juridik@maklarsamfundet.se