

1. Bakgrund

Fastighetsmäklare Hettinger, nedan kallad Mäklarföretaget samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för när vi utför förmedlingsuppdraget.

Denna informationstext anger vilka kategorier av Personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar Personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av Personuppgifter.

Med "Personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från

Offentliga register till exempel Lantmäteriet, BRF, hitta.se, banker m.m.

2. Ändamål med behandlingen av dina Personuppgifter

2.1 Köpare

Om du köper en bostad som Mäklarföretaget förmedlar behandlar vi personuppgifter för följande ändamål.

a) Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- E-postadress
- Telefonnummer
- Adress
- Namn

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarföretaget har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till köpare som nyligen har köpt en bostad förmedlad av Mäklarföretaget. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tre månader från tillträdet.

b) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Kontonummer
- Namn
- Adress
- Personnummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits.

c) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Personnummer
- Namn
- Adress
- E-postadress
- Telefonnummer
- Låneuppgifter

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen har ett berättigat intresse av att kunna genomföra och administrera förmedlingen av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köprocessen och sparas sedan i tio år från att köpeavtalet har undertecknats för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

d) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna kommunicera med dig i uppföljningssyfte efter att du köpt en bostad förmedlad genom Mäklarfirmen. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen har ett berättigat intresse av att kunna följa upp och säkerställa att allt har gått bra under köpet av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i två år från tillträdet.

e) Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger Mäklarfirmen enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

3. Överföring av Personuppgifter

Vi kan komma att dela dina Personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Personuppgiftsbiträden:

Dan Eliasson, Anna Eriksson och Marie Larsen.

Andra personuppgiftsansvariga:

Fastighetsmäklare Hettinger AB

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, anges här:

Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarföretaget har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Överföring av indirekta personuppgifter

Vissa personuppgifter som utgör s.k. indirekta personuppgifter och vilka genereras vid förmedling av ett förmedlingsobjekt, kommer att överföras till Svensk Mäklarstatistik AB i syfte att Svensk Mäklarstatistik AB ska framställa för allmänheten statistik baserad på bl.a. förmedlade objekt. Sådan överföring grundas i Svensk Mäklarstatistik AB:s berättigade intresse att erhålla data för framställande av bostadsförmedlingsstatistik.

Som ett led i Svensk Mäklarstatistik AB:s verksamhet kan indirekta personuppgifter överföras till vidare parter för framställande av allmännyttiga tjänster så som upplysningsverktyg för kreditinstitut och bostadsförsäljningsjämförelsetjänster. Sådana indirekta personuppgifter hänförande till försålda förmedlingsobjekt, vilka överförs med stöd i berättigade intressen hos vidare aktörer, kan utgöras av uppgifter om:

- Boarea, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Biarea, gäller Småhus
- Antal rum, gäller Bostadsrätt
- Våning, gäller Bostadsrätt
- Tomtarea, gäller Småhus
- Avgift till Bostadsrättsföreningen, gäller Bostadsrätt
- Namn på Bostadsrättsföreningen, gäller Bostadsrätt
- Taxeringsvärde, gäller Småhus
- Byggnadsår, gäller Småhus
- Gatuadress samt ort, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Försäljningsdatum, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Försäljningspris, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Pris per kvm, gäller Bostadsrätt och Småhus

4. Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarföretaget och som är hänförligt till sådan behandling av dina Personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av Personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

5. Dina rättigheter

5.1 Rätt till rättelse och registerutdrag

Mäklarföretaget kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina Personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta Personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina Personuppgifter som vi behandlar.

5.2 Rättigheter från och med 25 maj 2018

a) Rätt att invända mot behandling

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarföretagets legitima intresse att behandla dina Personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla Personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina Personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändamål.

b) Rätt till radering

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina Personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina Personuppgifter.

c) Rätt till behandlingsbegränsning

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina Personuppgifter till att endast omfatta lagring av Personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

d) Rätt till tillgång

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarföretaget att dina Personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till Personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av Personuppgifter som behandlas;
- mottagare av Personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken Personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges här;
- information om källan från vilken Personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina Personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

e) Rätt till dataportabilitet

När behandlingen av dina Personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att Personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

f) Rättigheter i förhållande till automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

5.3 Klagomål till tillsynsmyndighet

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina Personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina Personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten (Datainspektionen).

6. Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina Personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Fastighetsmäklare Hettinger
Ringvägen 5, 222 25 Lund
E-post: dan@hettinger.se

556255-3478

1. Bakgrund

Fastighetsmäklare Hettinger, nedan kallad Mäklarföretaget samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för när vi utför förmedlingsuppdraget.

Denna informationstext anger vilka kategorier av Personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar Personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av Personuppgifter.

Med "Personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från

Offentliga register till exempel Lantmäteriet, BRF, hitta.se, banker m.m.

2. Ändamål med behandlingen av dina Personuppgifter

2.1 Säljare

I samband med att du säljer en bostad genom Mäklarföretaget behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

a) Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- E-postadress
- Telefonnummer
- Adress
- Namn

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarföretaget har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till säljare som nyligen sålt sin bostad genom Mäklarföretaget. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

b) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna fullgöra rättsliga förpliktelser vad avser bokföringsskyldighet enligt bokföringslagen. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Namn
- Kontonummer
- Mäklararvode för det aktuella uppdraget

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser enligt bokföringslagen. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i sju år från utgången av det kalenderår då Mäklarföretagets räkenskapsår avslutats.

c) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Kontonummer
- Namn
- Adress
- Personnummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits.

d) Vi behandlar dina uppgifter för att administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. för att förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Namn
- Personnummer
- Adress
- E-postadress
- Telefonnummer
- Köpeavtalet, inklusive prospekt

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra uppdragsavtalet med dig som säljare. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köpprocessen och sparas sedan i 10 år från undertecknandet av köpeavtalet för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

e) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att fullgöra förmedlingsuppdraget, såsom att publicera bilder och beskrivningar av bostaden som ska förmedlas. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- All information som är hänförlig till bostaden och som är nödvändig för att kunna förmedla bostaden, t.ex. bilder och adressinformation.

Behandlingen sker för att vi ska kunna uppdragsavtalet med dig som säljare. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

f) Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger Mäklarföretaget enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

2.2 Potentiella säljare

Om du har kontakt med oss avseende ett eventuellt uppdrag för oss att sälja en bostad behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

a) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna administrera och utföra värderingar. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Namn
- Adress
- E-postadress
- Uppgifter hänförliga till bostaden

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra värderingsuppdraget. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från genomförd värdering.

b) Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är.

Kategori av Personuppgift

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där vi har ett berättigat intresse av att kunna marknadsföra Mäklarföretagets tjänster. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i två år från att uppgifterna har samlats in.

c) Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger Mäklarföretaget. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från att uppgifterna samlats in.

2.3 Närstående till säljare (tex sambo som ej äger bostaden)

Om du är närstående till en person som säljer sin bostad genom oss (t.ex. sambo som ej äger bostaden) behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

a) Vi behandlar dina uppgifter för att kunna kontakta dig inom ramen för förmedlingsuppdraget. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarföretaget har ett berättigat intresse av att kunna kommunicera med dig om du också bor i bostaden utan att formellt vara säljare av bostaden. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål under förmedlingsuppdraget.

b) Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter åligger Mäklarföretaget lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

Kategori av Personuppgift

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

3. Överföring av Personuppgifter

Vi kan komma att dela dina Personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Personuppgiftsbiträden:

Dan Eliasson, Anna Eriksson och Marie Larsen.

Andra personuppgiftsansvariga:

Fastighetsmäklare Hettinger AB

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, anges här:

Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarföretaget har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Överföring av indirekta personuppgifter

Vissa personuppgifter som utgör s.k. indirekta personuppgifter och vilka genereras vid förmedling av ett förmedlingsobjekt, kommer att överföras till Svensk Mäklarstatistik AB i syfte att Svensk Mäklarstatistik AB ska framställa för allmänheten statistik baserad på bl.a. förmedlade objekt. Sådan överföring grundas i Svensk Mäklarstatistik AB:s berättigade intresse att erhålla data för framställande av bostadsförmedlingsstatistik.

Som ett led i Svensk Mäklarstatistik AB:s verksamhet kan indirekta personuppgifter överföras till vidare parter för framställande av allmännyttiga tjänster så som upplysningsverktyg för kreditinstitut och bostadsförsäljningsjämförelsetjänster. Sådana indirekta personuppgifter hänförande till försålda förmedlingsobjekt, vilka överförs med stöd i berättigade intressen hos vidare aktörer, kan utgöras av uppgifter om:

- Boarea, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Biarea, gäller Småhus
- Antal rum, gäller Bostadsrätt
- Våning, gäller Bostadsrätt
- Tomtare, gäller Småhus
- Avgift till Bostadsrättsföreningen, gäller Bostadsrätt
- Namn på Bostadsrättsföreningen, gäller Bostadsrätt
- Taxeringsvärde, gäller Småhus
- Byggnadsår, gäller Småhus
- Gatuadress samt ort, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Försäljningsdatum, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Försäljningspris, gäller Bostadsrätt och Småhus
- Pris per kvm, gäller Bostadsrätt och Småhus

4. Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarföretaget och som är hänförligt till sådan behandling av dina Personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av Personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

5. Dina rättigheter

5.1 Rätt till rättelse och registerutdrag

Mäklarföretaget kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina Personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta Personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina Personuppgifter som vi behandlar.

5.2 Rättigheter från och med 25 maj 2018**a) Rätt att invända mot behandling**

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarföretagets legitima intresse att behandla dina Personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla Personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina Personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändmål.

b) Rätt till radering

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina Personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina Personuppgifter.

c) Rätt till behandlingsbegränsning

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina Personuppgifter till att endast omfatta lagring av Personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

d) Rätt till tillgång

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarföretaget att dina Personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till Personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av Personuppgifter som behandlas;
- mottagare av Personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken Personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges här;
- information om källan från vilken Personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina Personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

e) Rätt till dataportabilitet

När behandlingen av dina Personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att Personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

f) Rättigheter i förhållande till automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

5.3 Klagomål till tillsynsmyndighet

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina Personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina Personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten (Datainspektionen).

6. Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina Personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Fastighetsmäklare Hettinger
Ringvägen 5, 222 25 Lund
E-post: dan@hettinger.se

556255-3478

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 renovering, 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 anlitande 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 våttorkas med rengöringsmedel. I det fall garderoben inte når taket skall även ytorna ovanpå garderoben rengöras noggrant. Golvlistor, trösklar och golv avtorkas.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att få bort dekalor och andra klistermärken. Krokar 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 och skåpsidor och golv där spisen stått rengöres. Själva spisen skall tvättas, särskilt kan påpekas kokplattornas kanter, ugnen och värmeskapet. 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 salskåp 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.

Den redovisning som här skett av städning och rengöring är inte uttömmande utan endast en exemplifiering.

Slutligen ska sägas att avflyttningsstädning är en totalrengöring av en bostad och som sådan avsevärt omfattande.

Som ett led i arbetet med att förbättra energianvändning och främja ett bättre inomhusklimat infördes 2006 lagen om energideklarationer för byggnader. Lagen har under åren varit föremål för omarbetning och uppdatering.

Den 1 januari 2019 genomfördes en ändring avseende innehållet i energideklarationerna såtillvida att byggnaders energiprestanda fortsättningsvis uttrycks i sk primärenergital i stället för specifik energianvändning. Primärenergitalet tar hänsyn till vilken energibärare som används och byggnadens geografiska placering, till skillnad från den specifika energianvändningen som endast anger den köpta energi som går åt för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel. Tanken är att det ska bli lättare för fastighetsägare och köpare att jämföra olika byggnaders energihushållningsegenskaper genom energideklarationen.

Sammanfattning

Byggnad som säljs eller hyrs ut

Innan byggnaden säljs eller hyrs ut ska ägaren se till att en energideklaration finns och kan uppvisas för den som är spekulant. Deklarationen ska sedan också efter överlåtelsen överlämnas till den nya ägaren eller nyttjanderättshavaren.

Uppgift om byggnadens energiprestanda ska anges redan vid annonseringen om det finns en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning eller uthyrning. Detta gäller vid annonsering i "kommersiella medier", med vilket torde avses annonsering i tidningar och på webben.

Bostadsrätter och andra nyttjanderätter som överläts

Kravet på att visa upp en energideklaration för den som är spekulant och överlämna den till den nya ägaren omfattar även överlåtelse av nyttjanderätter i byggnader dit räknas även bostadsrätter. Ansvaret att upprätta en energideklaration för bostadsrätt åligger föreningen, inte innehavaren av bostadsrätten, eftersom det är föreningen som är ägare till byggnaden i vilken bostadsrätten är belägen.

Sanktioner

Om ägaren underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt lagen om energideklarationer för byggnader kan han eller hon föreläggas att fullgöra dessa, föreläggandet kan förenas med vite. I likhet med de gamla reglerna kan även den köpare som förgäves begärt att säljaren ska fullgöra sin skyldighet att upprätta en energideklaration, även i framtiden låta upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

Tillsynen

Boverket har sedan juli 2012 tagit över tillsynen från kommunerna. Det innebär bland annat att Boverket fortsättningsvis kommer att ansvara för att energideklarationer upprättas, visas och överlämnas på sätt som lagen föreskriver.

Praktiska frågor för Fastighetsmäklaren (redovisas utan någon inbördes ordning)

Det är ägaren av den byggnad eller bostadsrätt som ska säljas som formellt har skyldigheterna enligt lagen om energideklaration. Du som mäklare har dock en viktig uppgift; att se till att säljaren som normalt är din uppdragsgivare och dennes motpart, köparen, känner till vilka regler och skyldigheter som gäller. Beträffande uppdragsgivaren bör du göra detta direkt vid intaget och notera i uppdragsavtal och journal att så skett. Finns en energideklaration sedan tidigare upprättad gäller den fortfarande även enligt de nya reglerna och du ska då se till att

annonseringen innehåller uppgift om byggnadens energiprestanda, alternativt energiklass, se mer nedan. Finns det inte någon energideklaration bör du uppmana säljaren att beställa tid för energibesiktning så att en energideklaration kan finnas klar vid kommande visning. Du behöver dock inte vänta med annonsering, då kravet på angivande av energiprestanda bara gäller om en energideklaration finns upprättad vid annonstillfället. Observera dock att du senare kan behöva ändra annonsmanus vid uppföljande annonsering eller vid löpande marknadsföring på hemsida eller internet, med anledning av att deklarationen då blivit klar. Den besiktning som ska ligga till grund för energideklarationen ska som huvudregel ske på plats – det är oklart om detta kommer att påverka vilken framförhållning som är nödvändig att ha, men det kan vara bra att i vart fall upplysa säljaren om detta.

Efter att energideklarationen upprättats ska den innan försäljning sker, d.v.s. vid kommande visning, visas upp för spekulanterna och den slutlige köparen ska slutligen vid kontraktsskrivningen få ett exemplar, förslagsvis som bilaga till kontraktet.

Avsaknad av energideklaration

Om säljaren trots din information om reglerna inte låtit göra någon energideklaration, kan de påföljder som lagen föreskriver komma ifråga – föreläggande från Boverket, ev förenat med vite, samt rätt för köparen att efter begäran att säljaren ska fullgöra sina skyldigheter, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. I en sådan situation bör du verka för att en reglering tas in i köpehandlingarna – uppdaterade förslag finns som tidigare i ditt mäklarsystem.

Förmedling av fritidshus

Fritidshus med typkod 221 har tidigare varit undantagna från skyldigheten att upprätta en energideklaration vid försäljning. Fr.o.m. 1 januari 2015 är det byggnadens huvudsakliga användning som avgör om en energideklaration ska upprättas eller inte. Om det finns någon person folkbokförd på fastigheten där byggnaden är belägen inom ett år innan försäljning sker utgör det en omständighet som gör att byggnaden inte bör anses avsedd att användas som fritidshus. Detta anses medföra skyldighet att upprätta en energideklaration vid försäljning.

Övriga undantag

Inget undantag finns för byggnader i sådant skick att en energideklaration skulle kunna framstå som "bortkastad", exempelvis byggnader som ska rivas eller är i mycket stort renoveringsbehov. Vissa andra undantag finns dock i likhet med tidigare regelverk, se vidare i förordningen.

Mer angående annonsering i "kommersiella medier"

De nya reglerna från 1 juli 2012 innebär att byggnadens energiprestanda ska återges vid annonsering innan en småhusbyggnad eller bostadsrätt säljs, om en energideklaration då finns upprättad.

Kravet på angivande av energiprestanda gäller i fråga om tidningsannonsering och annonsering på internet. Däremot omfattas inte skyltannonsering och liknande.

Då en "gammal" energideklaration gäller i tio år kommer det under flera år framöver finnas deklarerationer enligt de tidigare reglerna som är gällande vid en kommande försäljning. Ägaren behöver då inte göra om deklarationen, utan kan använda den befintliga.

Nytt utseende på energideklarerationer

I syfte att förenkla informationen om byggnaders energianvändning kommer energideklarerationernas sammanfattning från den 1 januari 2014 att få förändrat utseende.

Förändringen består i att en skala med sju energiklasser från A till G, där A står för en låg energiförbrukning, införs och ersätter den tidigare informationen om energiprestanda.

Skyldigheten att redovisa energiprestanda i annonser kvarstår men med förändringen att det är byggnadens energiklass som ska redovisas med en särskild symbol innehållande bokstav (A-G) för att indikera energivärdet. Eftersom energideklarationerna är giltiga i 10 år kommer redan upprättade energideklarationer att vara i omlopp och fullt giltiga. Om en byggnad har en energideklaration som är upprättad före den 1 januari 2014 ska du som tidigare vid annonsering ange energiförbrukningen i kWh/m² och år.

Mer information finner du på Boverkets hemsida, boverket.se

**Allmänt om
sidoverksamhet**

Enligt Kapitel 3 § 9 i fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

**Redovisad
sidoverksamhet**

Annonsering på hemnet

Försäljningssamarbetet mellan Hemnet och mäklarbranschen innefattar i huvudsak två olika delar:

1. 30% av kostnaden för Hemnet Bas går tillbaka till det mäklarkontor där din mäklare arbetar i form av en administrationsersättning. Denna ersättning utgår alltid för arbetet mäklaren utför kring din annons på Hemnet.
2. Om mäklarkontoret har tecknat avtal med Hemnet om samarbete kring tilläggsprodukterna utgår även provision på 20-40% av kostnaden för Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons (30-50% under 2021).

Läs mer på

<https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>

**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 på 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 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 huvudtaget 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 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 en 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 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 för 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 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.

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastigheter 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 anbringandet skall vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

**Exempel på
fastighetstillbehör**

Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning),
Ledning för gas, el, vatten och avlopp,
Stängsel,
Flaggstång med lina,
Buskar och träd,
Brevlåda,
Soptunna,
Sandlåda,
Oljetank,
Friggebod,
Bojstenar och boj,
Torkvinda,
Solur,
Grindar,
Flytbrygga.

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 härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän de faktiskt bortförts från fastigheten rep. 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 parabolantenn till lös egendom, medan det 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 om huruvida den skall ingå.

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 ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel på byggnadstillbehör

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

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 vill 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.