

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Domaine d'Escapat

I hjärtat av Languedoc-Rouissillion ligger denna vackra vingård med högkvalitativa investeringar gjorda i byggnader, vinfält och e-handelsplattform. Det är 15 minuter till motorvägen & inte långt till de stora flygplatserna i Toulouse, Montpellier & Barcelona.

Närheten av hav & berg skapar inte bara en vild och vacker natur utan även ett mycket bra mikroklimat, vilket ger en positiv inverkan på vinernas kvalitet.

SÄLJS GENOM BOLAGSFÖRSÄLJNING

AREAL: CA 102 HEKTAR

Innehållsförteckning

- BESKRIVNING.....6
- FAKTA.....11
- HISTORIK.....12
- BYGGNADER - BOENDE.....14
- VINGÅRDENS VINRIKTNING.....22
- VINGÅRDENS UTVECKLING.....22
- BYGGNADER - VINPRODUKTION & FÖRVARING.....24
- MIKROKLIMAT OCH VATTENFÖRSÖRJNING.....26
- SOLCELLER OCH MILJÖSATSNINGAR.....27
- FINANSIELL ÖVERBLICK.....28
- KOMPLETT E-HANDELSLÖSNING.....29





DOMAINE D'ESCAPAT - EN ANRIK VIN- OCH UPPLEVELSEGÅRD

Har du närt en dröm om att bli vinbonde på den franska landsbygden, eller ägare av ett väletablerat och starka vinbolag med tillhörande fastighet? Nu erbjuds en unik möjlighet genom försäljningen av det svenska bolaget Escapat och dess vackra vingård i hjärtat vin- och tryffelbältet i Langedoc. Med svenskt management, samt försäljning av vin och upplevelser med fokus mot svenska kunder, är det ett ypperligt tillfälle för såväl privatpersoner som företag i Skandinavien att ta över stafettpinnen och fortsätta utvecklingen av denna redan gynnsamma verksamhet.

Bolaget äger hela värdekedjan - från fastighet med vingård och gästboende till buteljerat vin och olivolja samt en komplett e-handel med leverans direkt till köparens dörr i Sverige. Det är en nyckelfärdig e-handelslösning för egen användning, som enkelt kan anpassas och breddas samt licensieras till andra vingårdar. På vingården finns flera boendialternativ med populära grupp- och paketerbjudanden - alla utformade med fokus på att skapa en oförglömlig vistelse för gästerna. Det är ett strategiskt läge, nära till flera stjärnkrogar och södra Frankrikes mest populära destinationer. Cité de Carcassonne har ca 3 miljoner besökare om året och ca 40 minuter bilfärd bort ligger Medelhavets stränder. Pyrenéernas skidåkning och den spanska gränsens charmiga byar, nås på ungefär 1,5 timmar. Dessutom ligger den franska Rivieran inom räckhåll för en dagsutflykt eller en kortare vistelse. Idag drivs bolaget med stort hjärta och passion av Bruno Ohlzon, som sedan 2012 arbetat för ökad kvalitet på såväl vinet som upplevelserna för gårdens besökare. Brunos arbete samt inriktning mot den svenska marknaden ger dig som skandinavisk köpare ett stort försprång och en tacksam startpunkt i din nya affärsgrän.











Domaine d'Escapat

- Vinodling: I dag ca 24 hektar mer planteringsrätter om ca 50 -70 hektar
- Skog: Ca 25 hektar
- Odling av olivträd: 1,24 hektar
- Odling av fruktträd: 0,79 hektar
- Solpaneler: 20 hektar Cevennes Energy; 8 hektar Nouvergies
- EU-stöd: PAC; Vanliga stöd och bidrag för upparbetning av plantage
- Naturvårdsavsättning/restriktioner: Nej
- Vingården är HVE 4-certifierad
- Ett Chateau samt 3 gîte de France för uthyrning. Det är möjligt att konvertera andra utrymmen, om ca 600 Bta för stora bröllop och event eller vingårdshotell.
- Utmärkt Cave, produktionsanläggning och maskinpark, professionellt team att tillgå.
- Prime tillgänglighet: Enkel tillgång till Medelhavet och Pyrenerna samt Spanien, vilket gör det attraktivt som upplevelsegård med både nationella och internationella gäster.



Historik

- 1244 Katarrera utrotades och tillgångar där Escapat ingick skänktes till domkapitlet i Carcassonne
- 1769 och 1791 byggdes de första husen
- 1791 köpte Monsieur Etienne-Jacques Escapat egendomen på auktion, finansierad av sin fru
- 1807, under Napoleons era, dök namnet Escapat upp på kartan som hus nr 1009
- 1900 byggdes slottet och vinkällaren av Notaries Publ. Carcassonne
- 2000 köpte David Geddes och startade en omfattande renovering
- 2012 1 aug köpte DESAB ägare Bruno Ohlzon
- 2013 startades e-handelsplattform upp
- 2016 Pepins Emission
- 2024 var antalet prenumeranter på nyhetsbrevet Escapat Magazine 4 730 st, och på Facebook 7 938 st
- 2024 hade webbshopen 3 871 kunder
- 2024 startades projektering av en första solcellspark



Byggnader - Boende

Domaine d'Escapat är en plats där historisk charm möter modern standard. Gården erbjuder fyra exklusiva boenden, var och ett unikt och smakfullt inrett med fokus på att skapa en oförglömlig vistelse för gäster. Här finns tre separata gätes och ett magnifikt chateau som alla är omsorgsfullt renoverade. Tillsammans utgör de en idyllisk tillflyktsort - en fransk dröm med charmig fransk lantlig känsla, som kan bli er verklighet. Dess chateau om 600 kvm, har idag 20 unika och noggrant inredda rum som erbjuder en perfekt balans mellan autenticitet och modern komfort. Rummen är rymliga med stora fönster som släpper in det vackra ljuset och öppnar upp mot den hänförande utsikten över vinodlingarna som omger gården. Det finns även en separat våning, lokal för gym och ett större kontor med konferensbord. Det stora, fullt utrustade köket är ett paradiset för matälskare, och den rustika matsalen med 33 sittplatser är som gjord för minnesvärda måltider och festliga stunder.

Byggnaderna ramar in en pittoresk innergård som utstrålar fridfullhet och charm. Här ligger gårdens pool, en perfekt plats för svalkande dopp under den varma medelhavssolen. Innergården är en naturlig samlingsplats för gäster att njuta av ett glas vin, druvor, frukt och oliver, de tidigare varit med och plockat för hand. För den som vill utforska mer är det inte långt till den unika medeltidsstaden Carcassonne, världsberömd för sitt välbevarade citadell som för tankarna till sagornas värld. Runt om ligger flera charmiga byar, stjärnkrogar och tryffelbältets tryffelmuseum. Golfälskare har också mycket att se fram emot då Golf de Carcassennes bana endast är en kort bilresa bort.

Domaine d'Escapat är inte bara ett boende – det är en destination för avkoppling, inspiration och njutning. Här förenas det bästa av Frankrikes kultur, natur och livskvalitet i en unik och oförglömlig miljö.

















Vingårdens inriktning

Vingårdens långsiktiga inriktning är att plantera mer produktiva vinfält med kvalitativa och attraktiva druvsorter för att producera fler högkvalitativa viner. Detta kommer löna sig än mer på sikt. För närvarande finns 7 röda, 6 vita, 1 rosé och några specialviner samt ett dessertvin i mindre upplaga, för specifika kundgrupper. Gårdens viner har fått flera utmärkelser, bland annat har deras Chardonnay, Numero six och Le Capitaine fått utnämning i Guide Hachette des vins, vilket är Frankrikes största och äldsta vinguide. 2024 års skörd av vin var 66 000 liter, med ett uttag om 31 hl/ha. Ca 30 % av skörden buteljeras för varumärket Domaine d'Escapat, resterande säljs som volymvin till större vinproducenter och andra partners. Under 2024 ökade försäljningen av flaskvin med 2 % till 1 720 022 kr (exkl. alkoholskatt och moms). Årets skörd i olivlundarna för att producera olivolja blev 630 kilo, vilket är 50 % mer än föregående år.

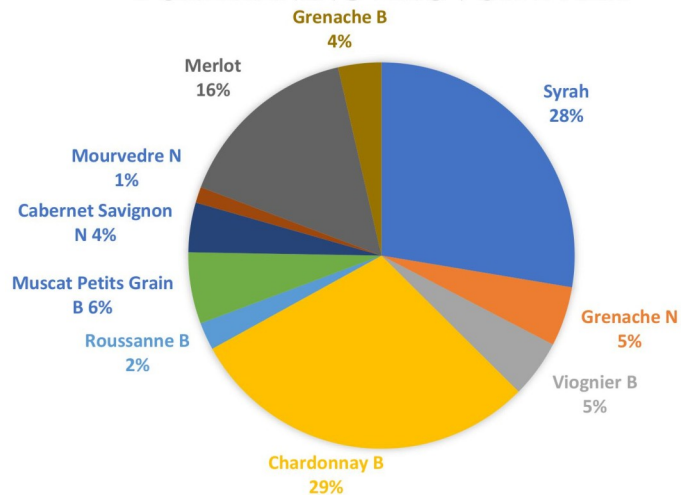
Vingårdens utveckling

Domaine d'Escapat är en smakfullt totalrenoverad vingård med flera byggnader. Vintillverkning har skett här sedan år 1900 och under de senaste 10-20 åren har det gjorts högkvalitativa investeringar i byggnader, vinfält och utrustning. Bruno Ohlzon tog över gården 2012 och har sedan dess lett resan framåt med kommersialisering av gårdens affärer, och i samband med detta drivit vinbruket med fokus mot att arbeta mot viner av hög kvalitet. Det innebär en hårdare beskärning och ett lägre uttag samt en produktion utan onödiga tillsatser (de flesta vinerna har mindre än 1 g restsocker/l). I symbios med detta arbetar de långsiktigt med att avveckla vinproduktion som leder till olönsam försäljning och tar bort ineffektiva fält. Nyplanteringar med attraktiva vindruvor såsom Chardonnay och Cabernet Sauvignon har löpande gjorts, med en rullande nivå på totalt ca 2,5-3 hektar/år.

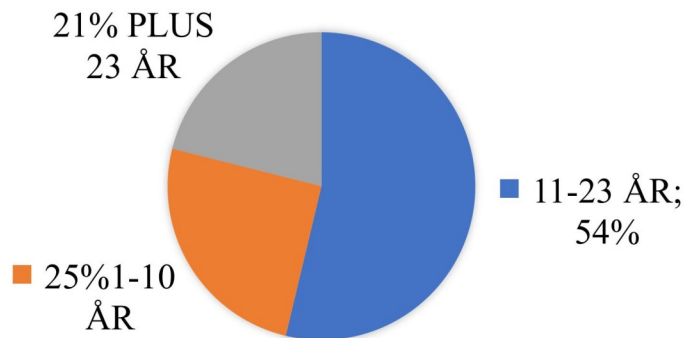




FÖRDELNING DRUVOR 24 HA



ÅLDER PLANTOR 24HA



Solceller - en start av energigården!

Fastigheten Escapat har mycket goda förutsättningar för projektering av solceller. Projektering av en första solcellspark på 10-20 hektar pågår för fullt.

Det utvalda området lämpar sig mycket väl för solceller med sitt söderläge, och beläget på berget en bit från gårdcentrat störs varken utsikt eller vinproduktion. Elproduktionen kommer att bidra med passiva och stabila inkomster med en "evig" horisont.

Avtal med projektör och arrendator är signerade. Tillståndsprövning har startat och hittills har resultaten varit positiva. Enligt plan beräknas anläggningen vara i drift inom 2 år.

Den årliga arrendeintäkten uppskattas bli 50-75 000 euro beroende på hur stor yta som beviljas för anläggningen. Utöver detta projekt är ytterligare markområde under förhandling för solcellsetablering. Fastigheten har mycket goda förutsättningar för fortsatt expansion av solceller med flera sluttningar i söderläge.

Arrendena kommer att bidra starkt till bolagets framtida kassaflöden. Dessutom ges möjlighet att täcka gårdens egna energibehov och därmed minska gårdens miljöpåverkan ytterligare.





Mikroklimat och vattenförsörjning

Languedoc har en mångfald av terroir, varje underregion med sin egen unika kombination av jordmån, klimat och topografi. Klimatet vid Domaine d'Escapat kännetecknas av varma, torra somrar och milda, fuktiga vintrar, typiskt för Medelhavsområdet. Områdets unika mikroklimat innebär att solen skiner ca 300 dagar per år, över en mängd olika jord- och bergarter.

Det närmaste bergsområdet är Montagne Noire (Svarta bergen). Detta bergsmassiv påverkar lokalklimatet i området genom att ge svalare temperaturer jämfört med de lägre liggande omgivningarna. Bergskedjan ger friska vindar och tillsammans med fukten från områdets tjugotal floder samt Medelhavet regleras temperaturen naturligt. Detta skapar strålande förhållanden för den som vill hitta en särpräglad terroir för just sin vinproduktion. Idag är ungefär en tredjedel av vingårdens gröna druvsorter Chardonnay och Viognier Blanc. Förutsättningarna är goda för odling av fler vita druvsorter genom att utöka arealen och även för att plantera till exempel Sauvignon Blanc och Picpoul.



Vingården har egen vattenförsörjning. Klimatfaktorer blir allt viktigare att arbeta med och planera för, men tack vare fastighetens läge i terrängen har vattentillgången hittills varit god. Som ett led i förbättringsarbetet har fastighetsägaren ansökt om tillstånd för att borra efter vatten. Fastighetens storlek i förhållande till nuvarande odlingsareal gör det även möjligt att anlägga bevattningsdammar.



Byggnader - produktion & förvaring

På Escapat kan ni driva en toppmodern vinproduktion. Med strategisk belägenhet och avancerad utrustning kombineras här tradition och innovation för att skapa högkvalitativa viner. Med en uppgraderad vinkällare utrustad med pneumatisk press, filtreringsmaskin, buteljerings- och etikettmaskin samt utrymme för vinprovning och event för upp till 50 personer finns utmärkta förutsättningar för både hantverksmässiga viner och volymviner att sälja på plats, om så önskas. Vingården har utrymmen att ombilda för att ta emot stora bröllop och event. Det vore klokt att bredda gårdens erbjudande och samtidigt öka sin kundgrupp. Trenden för specialanpassade och hållbara alternativ ökar för privata bröllop och högtider samt för större grupper och företag. Många söker även klara paketlösningar för event, seminarier och ledarskaps/team utveckling.



VINGÅRDSARBETE OCH HÅLLBARHET

90 % av skörden sker maskinellt och resterande 10 % manuellt, vilket gör vingårdsarbetet både flexibelt och effektivt. Här prioriterar man hållbarhet med en mix av biologiska och kemiska metoder, detta för att skydda vinrankorna, i enlighet med EU:s och fransk vinlags strikta regler. Kvalitetssäkring sker i varje steg. Idag genomgår gårdens viner upp till 30 tester under produktionen, från druvmognad till färdig buteljering, i samarbete med ledande laboratorier i Narbonne.

Med certifieringar som AOP Minervois och en nivå 4-hållbarhetscertifiering, säkerställs högsta kvalitet och ett långsiktigt hållbarhetstänk. Escapat erbjuder en perfekt balans mellan modern teknik och genuint hantverk – all för att skapa viner som både du och miljön kan uppskatta. Med hjärta och hjärna har ägarna verkligen skapat ett attraktivt helhetskoncept och en strålande investeringsmöjlighet i denna dynamiska vinregion.



25/10/24

ESCAPAT

L4 QUACS 10



Finansiell överblick

Försäljningen avser det Svenska bolaget Domain Escapat Sverige Aktiebolag, 556340-4911. Det huvudsakliga värdet i bolaget består av fastigheten, med lager och inventarier.

Bolaget äger hela värdekedjan från druva till levererad vinflaska för svensk konsument. Strategin har varit att öka volymen buteljerat vin direkt till konsument med högre marginaler, på bekostnad av bulkvin. Andelen buteljerat vin stiger löpande.

Utöver gårdens egna viner har e-handeln idag kompletterats med viner från några få utvalda vingårdar som Escapat samarbetar med. Omsättningen i e-handeln kan enkelt utökas med ett större sortiment och/eller lanseras i länder så som Finland och Norge för att öka omsättningen.

En viktig del av verksamheten är turistverksamheten på plats. I dagsläget erbjuds grupper att vara en del av vintillverkningen genom det upparbetade konceptet "Vinbonde för en dag". Turistverksamheten är, tillsammans med vinprovningarna i Sverige, det som bidrar mest till att i förlängningen bygga en trogen kundbas för handel via webbplatsen.

Potentialen är stor att öka beläggningen på plats med fler gästnätter samt genom att utveckla olika teman, till exempel fransk gastronomi, tryffelsafari, golfpaket, Bröllop, event och seminarier med egna viner, för att höja värdet per gästnatt.

ESCAPAT

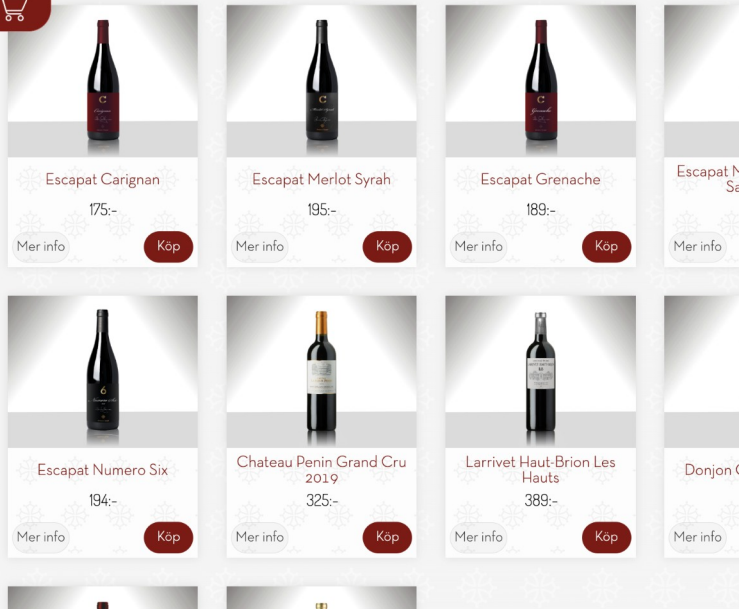
Kvalitetsviner, boende, upplevelser och mycket mer

Komplett e-handelslösning

Escapat har en unik och framgångsrik komplett e-handelslösning med enorm potential. Sedan lanseringen 2015 har detta företag fokuserat på att kombinera innovation och effektivitet för att kunna leverera en förstklassig shoppingupplevelse inom vinhandel. Med en smart och kostnadseffektiv affärsmodell, specialdesignade logistiklösningar och en skalbar teknisk plattform är detta företag nu redo att ta nästa steg på tillväxtresan. Nu är det ett utmärkt läge för en ny ägare att utnyttja sina skalfördelar och strukturer för att ta affärerna till nästa steg.

- Innovativ e-handelsplattform: PHP-baserad och fullt anpassningsbar för framtida utveckling
- Effektiva logistiklösningar: Specialdesignade kartonger för olika flasktyper och optimerade leveranser baserade på volym
- Starkt abonnemangsflöde: En stabil intäktström via leverans av ca 200 lådor årligen
- Engagerande innehåll: Publiceringsverktyg för Escapat Magazine
- Flexibla betalningslösningar: Stöd för betalningslänkar som möjliggör smidiga försäljningar
- Automatiserade ekonomiska funktioner: Integrationer som hanterar veckovis alkoholskatt och månadsvis momsredovisning

Detta företag erbjuder en stark grund med beprövad affärsmodell och välfungerande infrastruktur. Med fortsatt tillväxt inom e-handel och ökande intresse för premiumprodukter finns här en enorm potential för expansion. Möjligheterna inkluderar internationell expansion, breddning av produktutbud eller vidareutveckling av den tekniska plattformen för att möta nya marknadstrender. Ta chansen att äga ett lönsamt och växande företag med en stabil kundbas, optimerade processer och stor framtida potential.







ENTRÉPLAN



RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ÖVRE PLAN



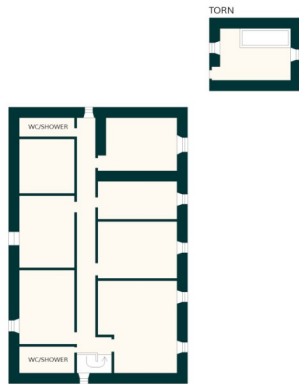
RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritningar

Med reservation för avvikelser

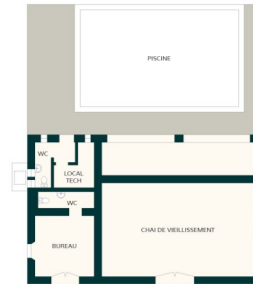
VINDSPLAN



RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

POOLHUS



RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

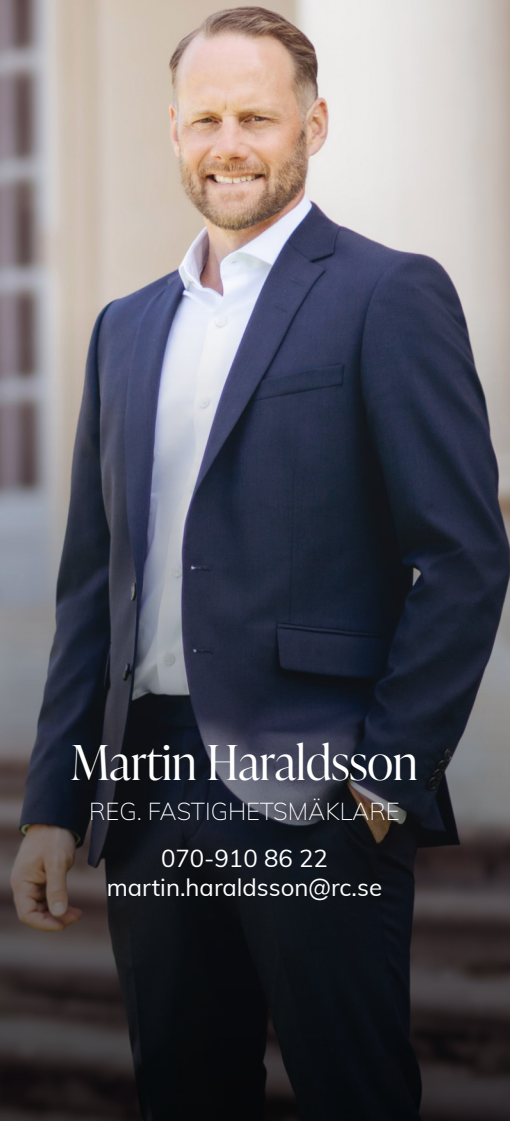
Planritningar

Med reservation för avvikelser





ESCAPAT



Martin Haraldsson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-910 86 22
martin.haraldsson@rc.se



Stina Behrman

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 00 56
stina.behrman@rc.se

Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklarna hos Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs eftersom säljaren har en intention att sälja den. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud.

Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren eller annan tillgänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energi-deklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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 kunnat upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. De flesta köpare väljer dock 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattningen beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, 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

besiktningssklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa 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, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då beaktar 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. 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om saken. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återropas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som Jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace at dusk. The terrace features a large, rectangular swimming pool in the foreground, surrounded by a paved deck. In the background, a calm lake stretches towards a distant shoreline with trees and hills under a twilight sky. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

