



NORREGÅRD

en bondeherrgård nära Hammenhög

Hur kan en fläck på jorden mitt hjärta fånga så
en spång mot evigheten
av några minnen slå.

Theodor Thufvesson

I varje människas liv måste det
finnas en fast punkt av oföränderlighet.

Under snart ett halvsekel har gården tjänat som nav och ankare i ett
diplomatliv som inneburit förflyttningar mellan många utlandsposteringar.

Mexico och Peru. London och Moskva. Wien och Berlin.

Norregård på Österlen har varit en lugn och fridfull motvikt och kontrast till
ett utåtriktat och stundtals hektiskt liv i utrikesrepresentationens tjänst.



Ägaren berättar:
Efter min första utlandspost, Peru, (attaché på UD från 1966) sökte min dåvarande hustru och jag en bostad i Skåne att komma till under Sverigesemestrar vid utlandsstationeringar och ha som fast punkt i Sverige och som sommarställe när vi var hemmastationerade.

Jag har släkt i Skåne och har som barn tillbringat sommarlov hos en morbror som hade gården Ängamöllan i Skurups socken, varifrån min mors släkt kommer.

Med utgångspunkt från Smedstorp, där en kollega hade köpt ett torp, bilade jag runt på Österlen på sökning. Jag såg en skylt i Hammenhög att "Norregård" var till salu.

Bostadslängan och en loge skulle styckas av med 2000 kvm mark. Jorden var plöjd nästan ända in på längan. En allé med 11 höga almar kantade infarten på ena sidan men i övrigt saknades växtlighet kring boningshuset. Kalt och öde. En fin täckt vagn från början av seklet stod parkerad på gårdsplanen.

Jag hade kontaktat landsantikvarien i Kristianstad Ingemar Tunander (Drakamöllans tidigare ägare) som visat mig några pärlor till salu på Österlen. Men inget passade min situation. Med Sverigesemester vartannat år från avlägsna poster skulle inte ett underbart halmtäckt hus kunna lämnas obebott under långa perioder. Av Ingemar och hans hustru Britt fick jag inspiration och goda råd om renovering.



Norregård blev vår. Året var 1974.





*Norregård,
byggt på 1870-talet,
visade sig vara byggt med
goda material av en välbeställd
lantbrukare. Bostadshuset hade
renoverats på femtiotalet och
då gjorts till två lägenheter som
beboddes några år av anställda
vid Hammenhögs Frö men
sedan stått tomt. Fastigheten
förknippas med familjen Olson
som grundade fröfirman i
Hammenhög.*

*Direktör
Gottfrid Olson
sålde i slutet av 50-talet
fastigheten med husen till
Arvid Jönsson och jorden lades till
Arvids ägor. Arvid hade inte användning
för husen, som stått tomma några år, och lät
riva två längor av den kringbyggda gården.
I logen förvarade han sin skördetröska.*

*Det som gjorde att vi vågade slå till var att
min morbror, som blivit pensionär, lovade
hjälpa till med huset och ombesörja er-
forderligt underhåll och tillsyn. Han
hade stora praktiska kunskaper
och goda kontakter med
hantverkare.*



"2010 kom tavlan tillbaka till Norregård efter att ha stått undanställd hos kollegan Lage Olsons mor. Lage är sonson till Hammenhögs store man Otto Olson som grundade Hammenhögs Frö - byns viktigaste företag under ett sekel. Lages far Gottfrid blev liksom Otto den ledande företagaren i trakten. Gården såldes sedermera till grannen Arvid Jönsson som styckade av husen med en jordbit som han sålde till mig 1974. Jorden lades till hans gård som idag ägs av sonen Anders."

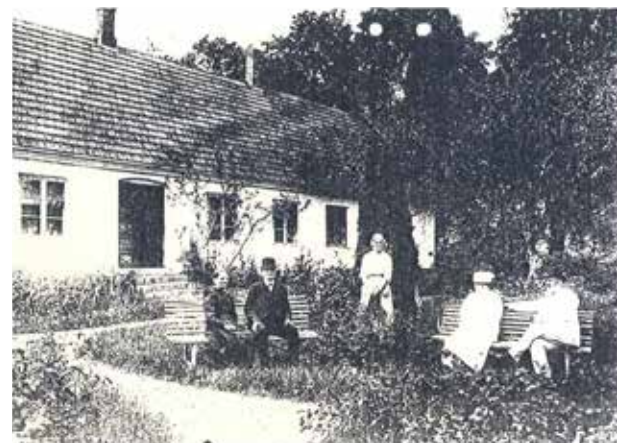
Denna tavla målades av "gåramålaren" Carl Ljungberg (1856-1937) vintern 1901. I stora salen har den hedersplatsen.



På tavlan kallas gården Larssons gård för den byggdes 1875 av Ottos svärfar som hette Larsson. På lilla bilden nedan sitter paret Larsson med Otto i vit linnekostym med sin hustru och dotter.

Ljungberg har blivit ett känt namn i sin genre. Hans tavlor har ställts ut bl.a. på Nordiska Museet tillsammans med andra gåramålare från Skåne. /---/

Tavlan visar en Österlengård i vinterskrud. I förgrunden ligger två översnöade stukor med lagrade rotfrukter. Bredvid trappan står tre bikupor. Gården har varit fyrklädd men stall och förråd har rivits med undantag för en loge med korsvirke. Bostadslängan var gul"



Anspråkslöshet och varsamhet är värdefulla egenskaper i umgänget med gamla hus.

Att etablera goda relationer med lokala hantverkare och hjälpsamma grannar var en annan nyckel till framgång i det långsiktiga, mödosamma men också givande arbete som tog sin början 1974 och som pågått till dags dato.





**Mangårdslängan skimrar i eftermiddagens
ljus. Gyllene stänk. Gnistrande vitt.
Cimbrishamnsteglets roströda. Snickeriernas
milda gröna. Färgerna lever. Nyanserna skiftar.**

Huskropparna mäktiga. Den lilla parken som en grön oas på ljusa slätten.

Gården har som nämnts befunnit sig i samma familjs händer i snart ett halvt sekel. Mycket få strukturella förändringar gjorts under seklernas lopp. Spåren av svunna tider är lätta att tyda. Ett ska sägas och framhållas: gårdens byggnader är välhållna. Förbättringar har sedan skett under hela boendeperioden. Traditionella, beprövade material, som använts i århundraden, är bra för människorna, bra för husen och bra för miljön!

Norregård ger förutsättningar för en behaglig livsstil. Gården är både ett levande byggnadsminne och en byggnad att leva och minnas i.



En grönskande ö i det vida åkerhavet.

Jordbruksreformen ändrade för alltid det skånska landskapet. Tidigare låg gårdarna tätt samman i byarna. I nära gemenskap hjälptes man åt i livets alla skiften. Men även om skiftesreformen knappast var populär bland de bönder som tvingades flytta, bidrog den mer rationella fördelningen och användandet av jorden till utveckling och bättre skördar. En god bit in på 1900-talet andra hälft var gården ett levande lantbruk. Sedan styckades åkrarna ifrån och gården kom i nuvarande ägares goda händer.



Om man hade vingar...



Våraning. Dagsmeja.

Årdens tidigare liv är kartlagt och väldokumenterat. Ägaren har nogsam och systematiskt samlat material under hela sin ägotid.

Det finns svårtydda kartor och gulnade brev, det finns åldriga köpebrev med röda lackstämplar, det finns suddiga svartvita fotografier...

Men inte bara det skrivna ordet ligger ägaren varmt om hjärtat. Han är även hängiven fotograf och har därför avbildat gården i snart sagt alla tänkbara skepnader. Frestelsen att visa gården vid alla årstider kunde vi därför inte motstå. Inte ens ryggade vi inför de gnistrande vinterbilderna, även om det kritvita landskapet ter sig en smula främmande denna historiskt varma sommar. Men som ett engelskt ordstäv lyder:

**”There is no season such
delight can bring as summer,
autumn, winter and the spring.”**

William Browne

För den historieintresserade finns dessutom en mängd böcker och skrifter tillkomna genom byalagets och studiecirkeln för framtiden så värdefulla kurs ”Bygd i förvandling”. Här kan man läsa om bygden, husen och gårdarna kring Hammenhög - och om de människor som lämnat avtryck i historien.

Det får till exempel sägas vara en smula ovanligt att en snudd på komplett ägolängd finnes. Åtminstone kan vi följa gården och dess brukare från tiden för enskiftet, vilket för Hammenhögs del inföll så tidigt som 1806-1809. Men gården nämns i källorna för första gången redan 1684. (Inom parentes kan nämnas att Hammenhögs Gästis etablerades kort därefter, 1693. Den är till allas vår glädje åter i drift efter några år i tråda. Nog är det smått fantastiskt att man kunnat inmundiga äggakaka på samma plats i 325 år!)



Tjugonio fönster. Simrishamnsdörr med spättor och rosetter.

"Porträtt av mina fönster. Kan du tänka dig att jag äger 29 fönster i Norregård! Därutöver en ytterdörr med två glasrutor och franska dörrar mot trädgården med 16 glasrutor i./---/ "

Så inleds en intressant dokumentation i ord och bild över Norregårds imponerande fönsterbestånd. Alla fotograferade och försedda med kommentarer och anvisningar för skötsel och underhåll!

Ett dussintal fönster har bytts ut av Arvid Johanssons snickeriverkstad i Hannas. Övriga fönster har behållits då de visat sig vara av bra virke och i gott skick. Jag har ägnat mycket tid åt att måla, underhålla och kitta fönstren. När så erfordrats har professionell hjälp anlåtats. Denna sommar stod fem fönster i tur att slipas och målas men väderleken har varit onådig och krafterna otillräckliga.



Rymd och ljus.
Bredd och volym.
Rum i fil.



Betraktar man boningslängan ser
man snart att den skiljer sig från den
gångse skånelängan. Här är måtten
så goda att rummen ligger i bredd.
Takhöjden är generös.

**Alla tecken visar på en stolt och
självmedveten klass som närmast
skulle kunna kallas bondeadel.**





Den goda jorden.

Kartor och källskrifter ger glimtar ur gårdens långa och innehållsrika förflutna. Materialet är överväldigande.

Men man behöver ju inte hänga med näsan över en bok för att insupa kunskap. Ibland räcker det att se sig omkring litegrann. Kanske jorden själv bär den tydligaste vittnesbörden. Mörk och glänsande talar den om välstånd och rikedom.



Gården var tidigare fyrlängad och kringbyggd med inkörsport i väster. Logen mot öster finns ännu kvar och skapar rumskänsla på innergården. Den gamla beteckningen var Nr 32. Vid avstyckningen fick gården sin nuvarande fastighetsbeteckning.

Gården fick efter skiftet sin plats vid gränsen mot Ingelstad härad. Bronsåldershögen Hamundahögh ligger strax öster om gården, på de marker som tidigare hörde till.

Flygfotot ovan är taget 1956.



Trädgården en lummig liten park. Solfläcksskugga. Buxbomsklot. Mäktiga träd.

Molnens snabba skuggspel. Himlakupans rymd. Sikten fri åt alla håll. Den stora, ljusa öppenheten som omger gården har sin antites på den av grönska omslutna innergården. När vinden drar över slätten, är det gott att gömma sig innanför murarna och låta trädens kronor tämja blåsten.







Kastanj och lönn. Oxel och hassel.

**Hängpilen som draperar
innergården i svepande gardiner.
Klotet av formklippt idegran som ett
annorlunda vådräd.**

*"Trädgården planerades med råd av
trädgårdsmästare vid Bergianska trädgården i
Stockholm som hjälpte oss att välja växter som
skulle ge så lite arbete som möjligt att underhålla.
Norrvidan består av en avgränsande plantering av
pileträd och oxel. Avsikten var att så långt möjligt
skydda från nord- och nordostvindar. Innanför
den barriären planterades ölandstok, berberis,
schersmin, vintergröna, lammörön, hortensia m
m. På gräsmattesidan planterades vresros med
inslag av diverse andra buskar i tomtgränsen
och två buxbomar vid trappan. Vresrosen har
skurits ner till botten två gånger under dessa år.
Gräsmattan är sådd med hög andel rödsvingel."*



**"Alltså kan et land af
så förträffeligt Climat
ej annat, än vara det
härligaste; ja, det liknar
så mycket Tyskland och
Danmark, at man kunde
säga, det hafwer liksom
med våld skurit Skåne
ifrån de södre länder och
lagt det till Sverige."**

Carl von Linné



Fest och vardag. God mat och dito drycker.

Många måltider, ofta med svenska förtecken, har avnjutits i matsalen. Svensk gastronomi skäms inte för sig!

Vinkällaren, inrättad i det som tidigare var kolkällare, har utan tvekan varit en tillgång vid dessa tillfällen. Till Norregård har vänner och kollegor alltid varit välkomna!





Knoppsprickning. Försommar.



Det är en respektingivande byggnad. Äran för det välbevarade skicket får tillskrivas ägaren, vilken redan från början hade känsla och förstånd att varsamt restaurera!

Precis som när man restaurerar en antik möbel, finns risken att hela värdet går förlorat om man förfaller till moderna genvägar och går för hårt fram! Ledstjärnan vid den omsorgsfulla och tidskrävande upprustningen har varit att lita på husets inneboende kvaliteter.

Att bevara det som ger atmosfär, utan att bygga bort det man i förstone förälskade sig i. Samtidigt se till att standard och bekvämlighet var tillräcklig för ett fungerande familjeliv. Återställa snarare än renovera. Kvaliteten i gamla material och dito hantverk är ju dessutom långt bättre än vad som går att uppbringa idag.



Ett burget bondehem.

Till en snart bortglömd byggnadskonst hör gehöret för balanserade proportioner. Husets symmetri utstrålar harmoni. Dess byggherre måtte ha varit en smula ”betydande”. Den rika jorden till trots: få hade råd att bygga så vidlyftigt!



Solbelyst. Gömt i grönskan.



"De två lägenheterna slogs ihop och längan fick den nuvarande dispositionen. I stora rummet som varit delat i två fanns en hörnkakelugn. Den monterades ner och finns nu lagrad på vinden. Vi lät bygga en elementskorsten och öppen spis som sedan kompletterats med en Handöl-insats som ger god tillskottsvärme och trivsel."

Köket renoverades/kompletterades när jag först flyttade in och senare i samband min inflyttning 2005 permanent. Golvet blev ett klinkergolv med golvvärme.

I biblioteket/ har jag låtit installera en gammal gjutjärns kamin som jag köpte i Gladsax och som renoverats för några år sedan av kaminfirman i Hannas. Den ger värme och trevnad."



Detta är genuin landsbygd. Men bebodd och levande! Allt livets nödtorft finns inom nära räckhåll. I närbelägna Hammenhög finns mataffär, skola, hela tre matställen, butiker av skilda slag och annat vardagsviktigt. Till de andra österlenska dragplåstren; stränderna, golfbanorna, fiskelägena, antikaffärerna, konsgallerierna och krogarna, är det alltid mycket nära. Till städerna kring Öresund är pendelavståndet rimligt.

I Skåne är avstånden korta.



**Ett gatt mellan
trädens stammar.
Siktlinjer att följa
med blicken.**

Ryggar av solvärmd sten, jord
och grönska. Det låter som en
paradox: trädgården är omsluten.
Utsikten fri!





Ur Gods & Gårdar (upplagan sannolikt från 1940-talet):

Hammenhög 32:2, Norregård
Postadr.: Hammenhög
Areal: totalt 23 har åker.
Tax.-v.34.000:-
Jordart: lättlera. manbyggnad.
uppf. 1875. Ekonomibyggn. uppf.
samtid. Gården sambrukas med
egend. Hammenhög 31:1. Den
kom till släkten 1869 genom
nuvarande ägarinnans fader.
Äg.: Fru Anna Olsson





Det östskånska klimatet är gott för allt levande.

Trädgårdsrummen mjuka, organiska
former har sin antites på omgivande
åkrars rutiga geometri. Det berömda
lapptäcket gör sig ånyo påmint!
Liknelsen är uppenbar om man blickar
ut över landskapet kring Norregård.
Färgskalan skiftar med årstiderna.

**I skrivande stund bär fältens
bolster brända, blonda toner
av nyss skördad säd.**



Allén.

Elva vackra och högvuxna, minst hundraåriga, almar kantade infartens östra sida. Träden drabbades av almsjuka under 1990-talet. Vid millenieskiftet togs de ner och i deras ställe planterades friska och frodiga lindar med raka stammar och välformade kronor. På de arton år som förflutit har de vuxit sig förbluffande stora!





Ljuset flödar på förmiddagen
i rummen som ligger i fil
mot trädgården och på
eftermiddagen i rummen mot
innergården och parken.

*"Vid omdisponeringen av längan blev
det som varit kök i västra lägenheten
vår dotters rum och sonen fick
senare ett rum på ovanvåningen med
en hänförande utsikt över fälten.
På ovanvåningen inreddes också
ett större garderobsutrymme och
en skriv- eller sömnadsplats. /---/
Senare byggdes gästtoaletten om och
badrummet moderniserades."*









Brittsommar. Klara dagar i oktober.



**Höst på Österlen.
Skörden bärgad.
Jorden får vila.
Men snart börjar
det om på nytt...**





Rimfrostglitter. Pudersnö.

Av G. Åkesson juli 1982, anteckningar om Nr 32:

Före enskiftet fanns i Hammenhög 37 nummersatta egendomar, varav 4 gathus och resten mantalskatta jordbruksegendomar. Gårdarna låg i två rader på ömse sidor om ”landsvägen” som i stort sammanföll med den n nuvarande genomfartsleden.

Nr 1-18 låg söder om vägen och 19-37 på norra sidan. (Nr 37 låg på nuvarande torget och Nr 1 mittemot och Nr 32 låg sålunda ungefär halvvägs mellan torget och kyrkan. (se bykartan från 1699).

Enskiftet genomfördes under åren 1806-1809. Nr 32 fick då följande beskrivning:

”Utsocknes frälse 7/16 hemman, äges av Herr majoren Gustaf Gustafschöld och bebos af Mårten Persson.Tomten rymlig med trenne små täppor 9 1/10 kappland. Byggnaden försvarligt god. Uti dess trenne små hagar finnes 24 frukt och 50 vilda träd.”

Den omtalade majoren Gustafschöld var ägaren till Ingelstads gård. Han var son till kaptenen Adam Fellichius, vilken hjälpte Gustaf III vid hans revolution 1772 och av den anledningen blev adlad och dessutom fick Ingelstad i förläning. Ingelstad ägde vid denna tid följande hemman i Hammenhög:
Nr 1,7,11,14,15,30,32 och 35. /---/

Enligt statuterna skulle utflyttningen från byn ske relativt omgående och senast inom sex år. Rekognosceringskartan från omkr.1815 visar också att detta skett beträffande gårdarna i Norrgård och det är väl antagligt att det är den dåvarande arrendatorn Mårten Persson och hans familj som byggt upp de första husen på Nr 32 - eventuellt har man då använt material från de gamla husen vid bygatan- de hade ju enligt ovan varit i ”försvarligt god” kondition. /---/

Under senare delen av 1800-talet finner vi som ägare en Sven Larsson (1839-1919). Han blev så smås. kyrkvård. Han var gift med Margareta Nilsdotter (1844-1926) som var dotter till Nils Svensson på Hammenhög Nr 6 (den gamla fyrlängade gården mitt i byn). De hade dottern Anna (1875-1947) som blev gift med Otto J Olsson (1869-1936), byns storpamp, landstingsman m.m, grundare av fröfirman 1925. Nr 32 kom alltså så småningom i fröfirmans ägo och förblev så till 197? då den genom ägobyte kom över till Arvid Jönsson.



”Redan i slutet av november 2010 föll första snön på Österlen. Vindarna nådde stormstyrka och ovädret skapade störningar i det dagliga livet./---/ Det kom stora mängder snö som lade sig i ogenomträngliga drivor. Snön fykte som man säger på skånska. /---/

”Vi hade bokat bord på Gästis för jullunch. Vägarna var inte plogade så vi gav oss iväg till fots, väl påpälsade. Det är 1.5 km dit och det tog mer än en timme att komma fram. Alltså inte ens en km i timmen. Många utsocknes som försökt ta sig till sina fritidshus för att fira jul hade tagit sin tillflykt till Gästis som var överfullt.”



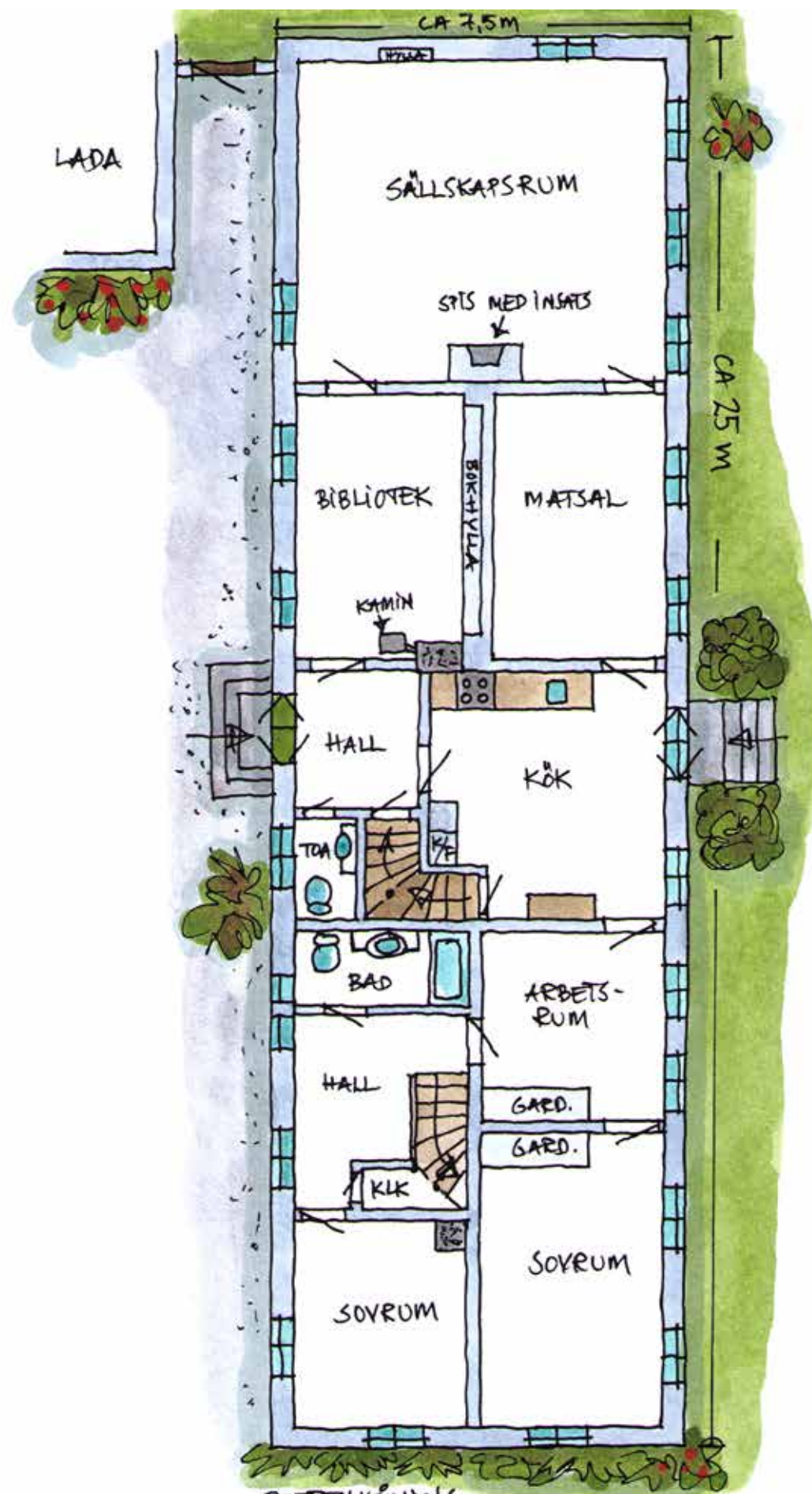


"För mig och min familj har Norregård i snart 50 år varit en oersättlig tillgång. Att få vakna och se ut över detta underbara landskap ger styrka och glädje och känsla av frihet som vi alltid haft när vi varit här. Det ljusa vardagsrummet med sol in från alla håll, god akustik (ett tiotal år stod en flygel här men den började fara illa av att inte spelas så ofta så en fin ljudanläggning fick stå för musiken)/---/

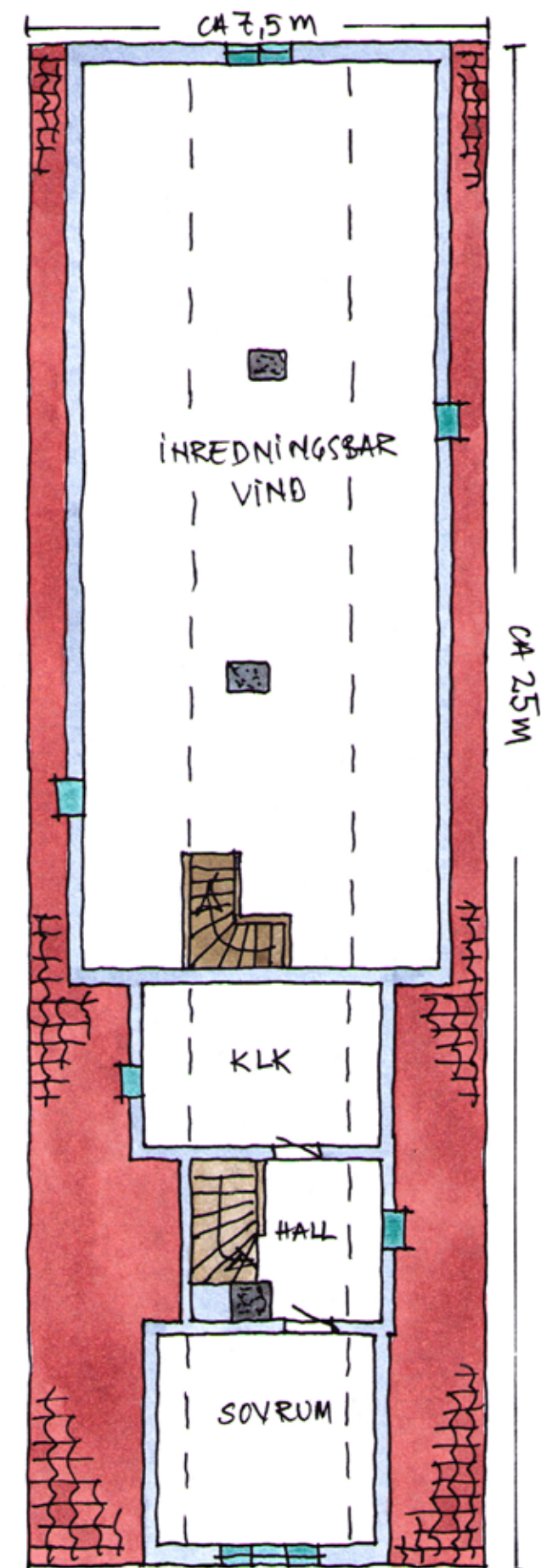
Österlen har så mycket att erbjuda! Närheten till Borrbys fina strand. Skogspromenader, god mat, musik, museer... Många vänner och bekanta har kommit på besök, utrymme att ta emot gäster och även kunna erbjuda logi med bekvämt boende, alla glada helger som firats här med många kring bordet är minnen för livet."

Det är utan tvekan både ett ansvar och ett privilegium att leva och bo i en gammal gård. I likhet med barn, träd och katter äger man inte en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Man njuter av den. Lever i den. Utvecklar, förbättrar och förvaltar med ödmjukhet och respekt åt kommande släkten.



BOTTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 NORREGÅRDVÄGEN 8, HAMMENHÖG



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 NORREGÅRDVÄGEN 8, HAMMENHÖG

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: avstyckad gård (1974) med mangårdslänga och loge/vagnslider i vinkel. Till 1950-talet en kringbyggd gård. Källare under en del av huset. Vinden delvis inredd, mer finns att inreda.

Byggnadsår/renoveringsår: gården omnämns i källorna första gången 1684. Utflyttad från Hammenhögs by vid skiftet 1806-1809. Nuvarande byggnader uppförda 1875. Fortlöpande renoverad och underhållen.

Storlek: bostad med sju rum och kök, ca 190 kvm varav b.v. ca 160 kvm och o.v. ca 30 kvm. Inredningsbar vind om ca 90 kvm. Källare om ca 17 kvm. Loge ca 130 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: grund av putsad natursten. Stommar av tegel/lersten. Stänkputsade och silikatmålade fasader med profilerad takgesims. Loge i tegel, kalkstensblock och synligt korsvirke. Yttertak av falsat Cimbrishamnstegel på båda byggnaderna. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Huvudentré med pardörr av Simrishamnstyp. Franska dörrar mot trädgården. Yttertrappor av huggen kalksten.

Inredning & utrustning: äldre köksinredning med elspis med glashäll och ugn, fläkt, diskmaskin, micro, ny kyl

& frys. Badrum med toa, bidédusch, handfat med skåp och spegel med belysning, badkar och handduksstork. Kaklade väggar, klinkergolv med elgolvärme. Gästtoa med toa och handfat med underskåp, golv och väggar klädda med keramisk travertin. I källaren finns tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare, strykmaskin, frybox, vvb, hydrofor samt avfuktare. Delvis äldre spegeldörrar med kammarlås, delvis släta. Takrosetter i två rum. Boaserade väggar i matsal. Delvis synliga takbjälkar.

Golv: trägolv i salen, matsalen och biblioteket. Klinkergolv i hall, kök och våtrum. Laminatgolv i tre sovrum. Korkoplast i arbetsrum. Brädgolv finns under de modernare golvmaterialen.

Uppvärmning: två Daikin luftvärmepumpar med AC från 2005. Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Elgolvärme i kök och bad. Öppen spis med Handölkassett. Renoverad järnkamin i bibliotek.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten och avlopp från 2002. Egen brunn för bevattning.

Övrigt: loge om ca 130 kv,m, golv av cementplattor. Låstbart och avfuktat utrymme finns för förvaring, parabolantenn. Intresseanmälan avseende fiberuppkoppling via IP Only gjord.

Pris: 3.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Hammenhög 93:4

Areal: 2.303 kvm

Taxeringsvärde: 1.532.000:- varav byggnad 1.119.000:- (2018)

Taxeringskod: 220 - småhusenhet, helårsbostad,

Pantbrev: 4 st om totalt 95.000:-

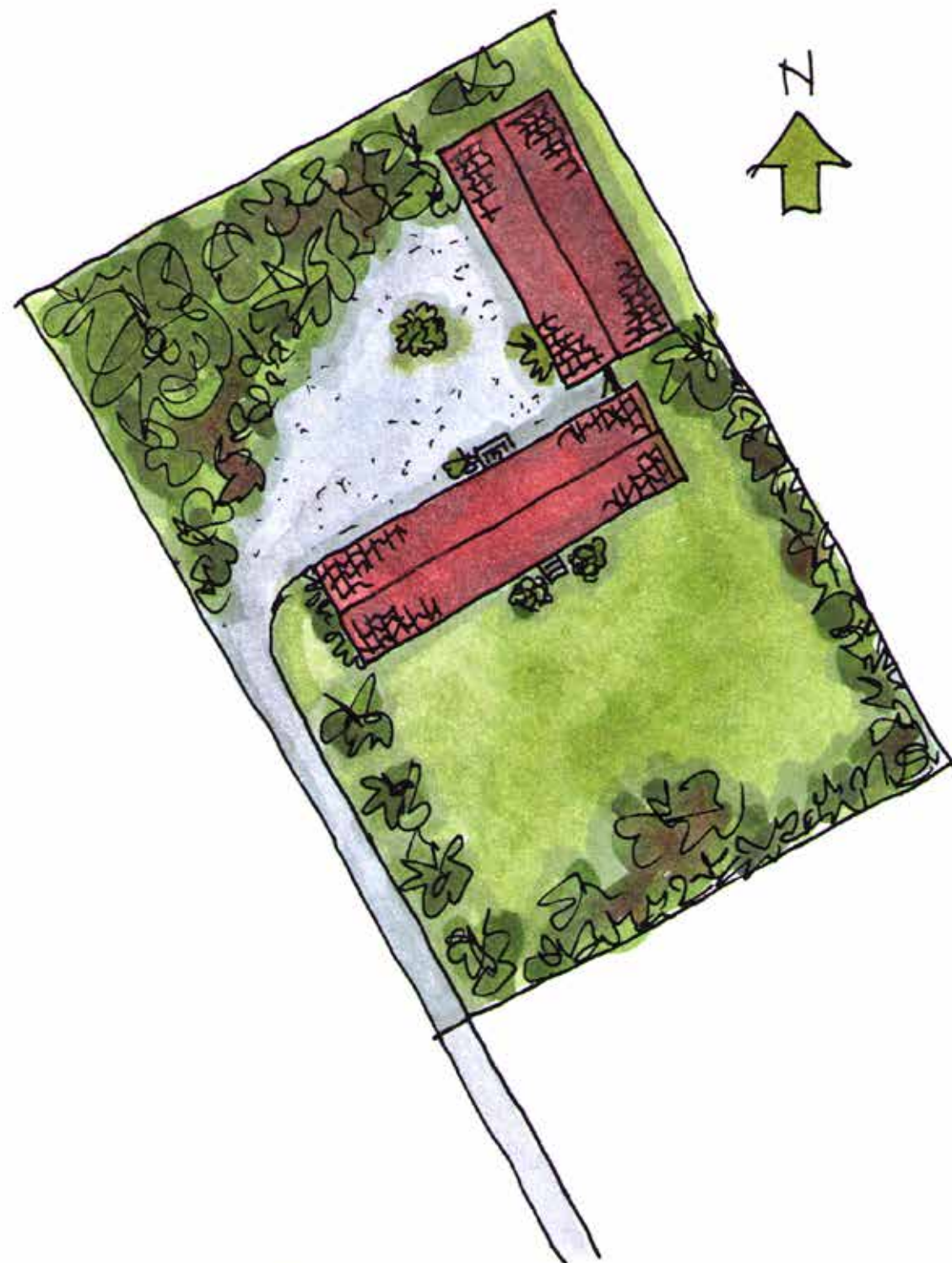
Servitut: förmån avseende infartsväg och avloppsledning. Andel i vägsamfällighet, GA:2.

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



UNGEFÄRLIG SITUATIONSKARTAN
NORREGÅRDENVÄGEN 8, HAMMENHÖG



Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

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.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden 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.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet 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.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten 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 sådan 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 undersökningplikt 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 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 mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet 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, sk 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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel 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 köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längen i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



0414-708 00

www.uppvik.nu

**Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare och stigfinnare.
Dina vägvisare och budbärare.
Oavsett om Du vill köpa.
Eller sälja!**

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



Elisabeth Wretzell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
hus@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV