



## Tips till dig som ska köpa eller sälja en fastighet med enskilt vatten och avlopp

Viktiga saker att ta reda på och undersöka för att undvika merkostnader, frågor, missförstånd och tvister.

**Du som köper:** Enskild vattenbrunn och enskilt avlopp omfattas av din undersökningsplikt och ingår normalt inte i en överlåtelsebesiktning. Du måste därför själv ta reda på vatten- och avloppsanläggningarnas status inför husköp.

**Du som säljer:** Sammanställ de handlingar du har såsom: Tillstånd på avloppsanläggningen från kommunen, teknisk dokumentation, ritningar, dricksvattenprover och skötselråd för vatten- och avloppsanläggningarna som underlag för köparen.

### Fastighetsägarens ansvar

Som fastighetsägare ansvarar du för att ditt dricksvatten håller god kvalitet och att din avloppsanläggning har ett giltigt tillstånd och klarar gällande krav för rening. Om en anläggning för vatten och avlopp är yngre än 10 år och visar sig vara felbyggd finns möjlighet att reklamera anläggningen enligt konsumenttjänstlagen.

### Kommunens roll

Kommunen är tillsynsmyndighet för avloppsanläggningar och bedriver tillsyn för att kontrollera att reglerna följs och utfärdar även tillstånd för avloppsanläggningar. VA-kontoret sköter kommunalt vatten och avlopp, slamtömning och sophämtning. De kan även ge svar på eventuella planer kring utbyggnation av kommunalt vatten och avlopp.

Miljökontoret kan hjälpa dig vid frågor kring vad det gäller för regler och reningskrav kring vatten och avlopp på din fastighet. Miljökontoret är tillsynsmyndighet och kan därför inte berätta vilken teknisk lösning som ska väljas utan bara informera om vilka krav som ska uppfyllas.

### Fastighetsmäklarens roll

Mäklarens uppgift är bland annat att förmedla säljarens information om fastigheten. Har mäklaren kännedom om eller särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick, som kan ha betydelse för en köpare, ska mäklaren upplysa om detta. Det är inte mäklarens roll att bedöma dricksvattenbrunnen eller avloppsanläggningen eller ge råd om teknik. Däremot kan mäklaren hjälpa dig på vägen så att avloppet undersöks.

### Enskilt vatten

Här nedan följer punkter som är viktiga att undersöka inför ett husköp eller husförsäljning.

- Finns resultat från vattenanalys? (analysen bör inte vara äldre än ett år)
- Har det någon gång varit problem med vattenkvaliteten?
- Bör dricksvattnet renas, i t.ex. ett filter?
- Hur mycket vatten kan man ta ut per dag?
- Har brunnen sinat vid något tillfälle, t.ex. under torra somrar?
- Är brunnens kapacitet tillräcklig för den kommande vattenanvändningen? Vid tveksamhet



## Miljökontoret

Söderköpings kommun  
Valdemarsviks kommun

bör provpumpning genomföras?

- Hur hög är driftkostnaden per år?
- Hur gammal är anläggningen och när behöver den uppgraderas eller renoveras?

### Kostnad

Att borra en ny brunn kostar mellan 50 000 och 100 000 kronor beroende på borrhjup. Alla filter, pumpar, tätningar och ledningar behöver någon form av service. Drift- och underhållskostnaden varierar främst beroende på vilken typ av filter som behövs.

### Vad säger lagen?

Miljöbalken ger kommuner möjlighet att reglera brunnsborrning. I Valdemarsviks och Söderköpings kommuner är det anmälningspliktigt när borrning sker inom detaljplanelagt område eller inom 100 meter ifrån vattendrag och sjöar.

### Enskilt avlopp

Det kan vara svårt att se och mäta hur bra en avloppsanläggning renar. Teknik, ålder och lokalisering kan ge en indikation på statusen på avloppsanläggningen. På [www.avloppsguiden.se](http://www.avloppsguiden.se) finns en checklista ”Testa ditt avlopp”. Miljökontoret genomför områdesvis inventeringar i både Valdemarsviks och Söderköpings kommuner.

För att få använda en avloppsanläggning eller bygga en ny krävs tillstånd.

Här nedan följer punkter som är viktiga att undersöka inför ett husköp eller husförsäljning.

- Vilken typ av avloppsanläggning finns det på fastigheten?
- Finns det tillstånd för avloppsanläggningen?
- Hur gammal är anläggningen och när behöver den uppgraderas eller renoveras? (avloppsanläggningar har en livslängd på cirka 20 år).
- Finns det skötselinstruktioner? Säljaren bör visa hur anläggningen sköts.
- Finns serviceavtal? Detta är viktigt när avloppsanläggningen är ett minireningsverk.
- Vad är driftkostnaden per år?
- Är avloppsanläggningens kapacitet tillräcklig för den kommande belastningen?
- Finns det föreläggande från miljökontoret på fastighetens avlopp?

### Kostnad

Köp och installation av en ny avloppsanläggning kostar mellan 50 000 och 120 000 kronor. Typ av anläggning samt omfattningen av markarbeten påverkar priset. Drift- och underhållskostnad varierar mellan 1000 och 7000 kronor per år beroende på typ av anläggning och nyttjandegrad.

### Övriga frågor som är bra att kolla upp

- Har en radonmätning genomförts i fastigheten och vad blev resultatet?
- Finns det någon detaljplan som fastigheten ingår i och vad reglerar den i så fall? (Detaljplan kan styra vilken typ av avloppsanläggning som får anläggas, storlek på hus med mera).
- Finns det någon förorenad mark på fastigheten? (Detta kan vara extra viktigt att undersöka om fastigheten är en gammal industritomt eller liknande).