

Undersökningsplikt och felansvar vid köp av fastighet

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten - den så kallade undersökningsplikten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

KONKRET FEL

Har fastigheten lägre standard än köparen har rätt att kräva, föreligger ett fel i fastigheten. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Konkret fel kan föreligga även då säljaren, muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet, lämnat uppgifter om fastigheten som köparen tagit intryck av. Lämpligt är att sådana uppgifter dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

NORMAL FÖRSLITNING

Att avgöra vad som är normal standard får betraktas som godtyckligt, men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med föreligger ett fel i rättslig mening.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Det innebär att köparen har undersökningsplikt. Om en normalt begåvad och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt, ansvarar säljaren.

DOLDA FEL

Vad som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen undersökt fastigheten eller ej. Säljaren ansvarar således om det finns ett fel och detta fel är dolt.

PÅFÖLJDER

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med att häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

REKLAMATION, PRESKRIPTION

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att hon eller han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad hon eller han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att hon eller han lämnar upplysningar. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

FASTIGHETSMÄKLARENS ANSVAR

Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektsbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Sägs inget annat ska fastighetsmäklaren vara behjälplig vid upprättandet av köpehandlingar.

FRISKRIVNINGSKLAUSULER

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning egenskapsfriskrivning, exempelvis angående fastighetens dräneringsbehov, och gäller därför bara just den egenskap som berörs.

En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att ”köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten”, innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.