



Undersökningsplikt och felansvar - vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

● Vilka bestämmelser gäller?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17- 20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt. Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas. Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig.

● Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten i befintligt skick med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är trasig eller

att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

Uppmaning att undersöka

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts!

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Boarea eller bruksarea

Du uppmanas att kontrollmäta! Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info Så här mäter du bostaden.

● Praktiska tips

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster.

De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador! Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador, kontrollera anslutningar och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturor, våtrumsintyg etc? Med en stålkula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rörgenomföringar i våtrumsväggar och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fukttrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla.

En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

● Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

● Säljarens felansvar och upplysningsplikt

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla dolda fel som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte kände till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, 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 han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

● Mäklarens ansvar

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag 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 bostadsrätten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadsräkenskyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

● Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpan, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

● Reklamation, preskription

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

● Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt och säljarens felansvar - vid köp av bostadsrätt - är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.