

Undersökningsplikt

Köparen av en bostad har en lagstadgad undersökningsplikt som är särskilt omfattande vid köp av fastighet och tomträtt. Till undersökningsplikten hör även de regler som rör dolda fel.

Omfattning

Den besiktning som en besiktningsman gör på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggteknisk undersökning av byggnaden och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. I samband med besiktningen sammanställer besiktningsmannen ett utlåtande om fastighetens skick vid besiktningstillfället.

Den byggtekniska undersökningen omfattar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Besiktningen omfattar inte heller tomten. Köparen har därför kvar sin undersökningsplikt i dessa delar. Radonmätning ingår normalt inte i besiktningsmannens undersökning.

Läs mer på SBR, www.bygging.se

Dolda fel

Dolda fel är fel eller brister, som köparen vid köpets ingående, inte kände till och inte heller borde ha misstänkt. För att säljaren ska ansvara för ett dolt fel krävs också att felet innebär att fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta.

Säljarens besiktningsunderlag

Även om säljaren presenterar ett besiktningsutlåtande har du som köpare kvar din undersökningsplikt. Det finns inget krav på att undersökningen ska göras av en fackman men många gånger är det klokt att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar.

Det går inte att i efterhand ställa krav på säljaren för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en undersökning av objektet. Även i de fall där säljaren har tecknat en så kallad överlåtelseförsäkring mot dolda fel har du som köpare kvar din undersökningsplikt.



Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller Köplagens regler om köparens undersökningsplikt före köp. Därför är det viktigt att du som köpare inte bara gör en besiktning av lägenheten, utan även tar del av föreningens ekonomi och framtida planer genom att ta del av årsredovisningar. Trots att det är Köplagen och inte Jordabalken, som reglerar vad som är fel i en bostadsrätt, har domstolarna i sin praxis gjort liknande bedömningar för bostadsrätter och villor.

Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för fel som finns i fastigheten. Mäklaren behöver heller inte upplysa om fel som är uppenbara och som syns vid ett besök i fastigheten.

Läs mer på www.fastighetsmaklarnamnden.se

Källa: Fastighetsmäklarnämnden