

Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt

När en köpare köper en bostadsrätt, innebär det att hon eller han köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Köparen 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 köplagen §§ 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 bistår med.

Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att en köpare köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att köparen 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 hon eller han exempelvis garanterar att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

Uppmaning att undersöka

En köpare uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Köparen får inte åberopa fel som hon eller han 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 undersökningsplikten omfattar utan även bostadsrättsföreningens förutsättningar. Att läsa bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning ger en bra redovisning av föreningens ekonomi. I årsredovisningen brukar det finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Det är också en god idé att kontakta föreningen direkt och kontrollera eventuella kommande

större reparationer, omläggning av lån etc. Som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Boarea eller bruksarea

En köpare uppmanas att kontrollmätta bostaden. 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. Det är viktigt att kontrollera anslutningar och eventuella läckage underdiskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Ta reda på när badrummet är byggt och av vem: finns t ex fakturor och våtrumsintyg? Med en stålkula kan köparen enkelt kontrollera eventuellt bakfall mot golvbrunn. Det är också viktigt att undersöka tätning av rör genomföringar i våtrumsväggar och golv. Finns det sprickor i handfat eller toalettstol? Lyft på locket och titta. Fuktrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och titta! En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen som tvättstuga eller cykelförråd brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

Vad ingår i lägenhetens utrustning?

Före köpet kan säljaren exempelvis plocka bort mikrovågsugnen i köket. Därför är det viktigt att läsa i objektbeskrivningen vad som ingår i köpet och vad som inte ingår.

Säljarens felansvar och upplysningsplikt

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som borde ha upptäckts eller misstänkts vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar gäller s k dolda fel som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

Säljarens upplysningsplikt är en svår definition beroende på om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheterna, 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 hon eller han vet om bostadsrätten, är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller som skrivs in i objektbeskrivningen.

Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Fastighetsmäklarens 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. Fastighetsmäklaren 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 boendekostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Fastighetsmäklaren 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, kan köparen kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag. Köparen kan också ha rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med att häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

Reklamation, preskription

Det är viktigt att köparen reklamerar inom skälig tid från det att felet har upptäckts eller förväntats ha märkts av, men absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Övrigt

Ovanstående information är en övergripande beskrivning. Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för kompletterande information och vid frågor. Denna information finns även på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt