

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 bostadsrätten. 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, alternativt ekonomisk plan vid nyproducerad fastighet, som finns tillgänglig i presentationen samt på visningar. I årsredovisningen får du en bra uppfattning 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, detta på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Mäklaren utgår alltid från föreningens information om inte en aktuell mätning är gjord. Denna information förtydligas alltid och finns tillgänglig hos mäklaren.

Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort mikron i köket. Därför är det viktigt av mäklaren att precisera vad som ingår i köpet i objektbeskrivningen. Det är även viktigt att som köpare ställa frågan, ej fastmonterade garderober kan ibland antas ingå men som i själva verket anses vara inräknat som möbler. Ofta kan köpare och säljare komma överens om detta.

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 på om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt 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. Individu använder sig av en frågelista som bilaga till kontraktet för att verka för detta.

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 verkar 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, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar samt en energideklaration, vid nyproduktion kan en sådan ibland ej vara upprättad ännu. Individu förbehåller sig rätten till ändringar.

Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du som köpare kräva avhjälpande, 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 märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Vid frågor eller funderingar, vänligen kontakta ansvarig mäklare.