

UNDERSÖKNING-/ UPPLYSNINGSPLIKT & DOLDA FEL

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Fastigheter och bostadsrätter köps i befintligt skick. Det betyder att säljaren inte är ansvarig för fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning. Säljaren ska upplysa om kända fel. Säljaren kan bli skadeståndsskyldig för kända fel han inte upplyst om och för så kallade dolda fel.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparen är skyldig att undersöka fastigheten noga. Säljaren ansvarar inte för fel som är möjliga att upptäcka. Normalt behöver inte köparen göra ingrepp eller åverkan i byggnaden, men om något tyder på att fel finns måste köparen utreda orsaken.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Köparen kan göra besiktningen själv, men kraven är höga och det kan vara klokt att anlita en professionell besiktningsman. Besiktningen omfattar bara de delar av fastigheten som är normalt åtkomliga utan ingrepp och åverkan. Besiktningsmannen ska förklara de fel han upptäcker och informera köparen om dessa.

DOLDA FEL

Dolda fel är väsentliga fel och brister som inte kunnat upptäckas av vare sig köpare, säljare eller besiktningsman. Felet ska inte vara förväntat med hänsyn till fastighetens pris, ålder och skick. I princip ansvarar säljaren för brister i byggnadens konstruktion eller utförande. Normalt är säljaren ansvarig för dolda fel i 10 års tid efter försäljning. En köpare som anlitat en professionell besiktningsman har ofta lättare att hävda att han uppfyllt sin undersökningsplikt.

ÖVERLÅTELSEFÖRSÄKRING

Det är vanligt att säljaren tecknar en överlåtelseförsäkring i samband med försäljningen. Det är en 10-årig försäkring mot fel och skador på byggnader.