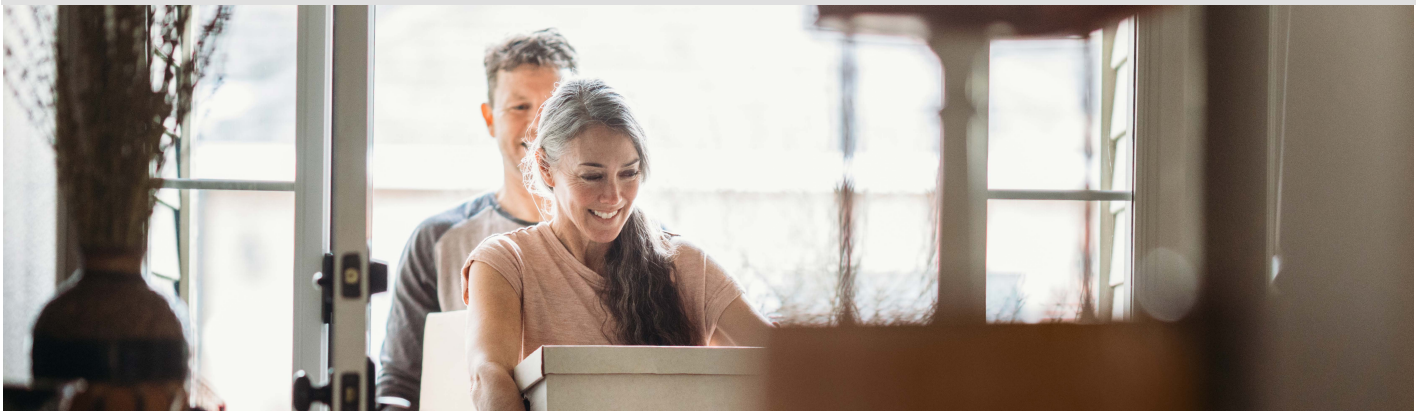
tradition
MÄKLERI

Undersökningsplikt



Information om köparens undersökningsplikt m.m. Fastighet (villa)

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Fastigheten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Regler om fel i fastighet finns i jordabalken. Därutöver har rättspraxis stor betydelse för bedömningen av fel och ansvarsfördelning mellan köpare och säljare.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en långtgående skyldighet att undersöka fastigheten före köpet. Undersökningen möjliggörs normalt genom visning, men ansvaret sträcker sig längre än så.

Om köparen före köpet har undersökt fastigheten, eller utan godtagbar anledning underlåtit att göra det, får köparen inte i efterhand åberopa sådana fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning.
Om köparen vid sin undersökning upptäcker tecken på fel eller brister – exempelvis sprickor, fukt, lukt eller andra avvikelser – är köparen skyldig att gå vidare i sin undersökning. Detta kan innebära att anlita sakkunnig, såsom besiktningsman eller annan expert.

Undersökningsplikten omfattar hela fastigheten, inklusive byggnader, mark, installationer (el, VVS m.m.) samt även sådant som kan påverka fastighetens användning, såsom servitut, planbestämmelser och rättigheter/ inskränkningar.

Köparen bör även beakta att säljaren inte ansvarar för sådana brister som köparen borde ha räknat med med hänsyn till fastighetens ålder och skick. Äldre byggnader kan exempelvis ha slitna installationer eller konstruktioner som uppnått sin tekniska livslängd.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att fastigheten överlåts i befintligt skick

Fastigheter säljs som utgångspunkt i befintligt skick. För att säljaren ska bli ansvarig för fel krävs då att fastigheten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta, eller att något av följande föreligger:

- Säljaren har lämnat en oriktig uppgift som påverkat köpet,
- Säljaren har underlåtit att upplysa om ett väsentligt förhållande som denne kände till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli informerad om,
- Fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta.

Det åligger alltså säljaren att upplysa om kända fel eller symptom på fel. Om säljaren underlåter detta kan fastigheten anses felaktig även om köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt fullt ut. Det som säljaren uttryckligen har upplyst om kan normalt inte åberopas som fel av köparen i efterhand.

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck belvras.

Utfästelser

Säljaren ansvarar för särskilda utfästelser som lämnas om fastigheten. En utfästelse kan minska köparens undersökningsplikt i motsvarande del.

Allmänt hållna uttalanden eller lovprisningar betraktas normalt inte som bindande utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver huvuddragen i den ansvarsfördelning som gäller enligt lag. Parterna har dock avtalsfrihet och kan avtala om en annan ansvarsfördelning.

Exempel på detta är: Friskrivningsklausuler, Särskilda garantier, Dolda fel-försäkring.

.....
(Ort och datum)

.....
(Ort och datum)

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck bevras.