

Köparens undersökningsplikt

Att köpa en bostad är ofta en stor händelse i livet. För köparen är det viktigt att känna till vilka skyldigheter det för med sig. Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten och vad den innebär.

Mäklarens information om undersökningsplikten

Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Köparen har en så kallad undersökningsplikt. Köparen kan inte få ersättning av säljaren i efterhand för fel som har missats och som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning.

Mäklaren ska göra vad denne kan för att köparen själv undersöker bostaden eller föreslå att köparen anlitar en expert som gör det. En så kallad besiktningsman. Undersökningen bör göras innan kontraktsskrivningen. Om det inte går bör mäklaren föreslå en så kallad besiktningsklausul. Det är en bestämmelse i avtalet som ger köparen rätt att låta köpet gå tillbaka om denne upptäcker fel i samband med undersökningen.

Säljarens information om bostaden

Mäklaren ska göra vad denne kan för att säljaren lämnar information om bostaden som kan vara viktig för köparen. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att det är viktigt att bostaden beskrivs korrekt. Om säljaren har lämnat information som inte stämmer kan köparen ha rätt till avdrag på priset. Om felet är allvarligt kan köparen till och med ha rätt att häva köpet, det vill säga avbryta det och få pengarna tillbaka.

Mäklaren ska förklara för parterna att information från säljaren kan minska kraven på vad köparen ska undersöka. Mäklaren ska också informera om att andra uppgifter om säljarens erfarenheter samtidigt kan kräva att köparen undersöker bostaden mer grundligt. Det kallas för att köparen får en utökad undersökningsplikt.

Om säljaren lämnar garantier eller andra löften om bostadens skick är denne ansvarig för dem. Köparen behöver inte kontrollera dem utan kan lita på att de stämmer. Mäklaren ska informera parterna om vad som gäller. Mäklaren bör informera säljaren om att riktiga uppgifter om bostaden leder till att säljarens ansvar för fel begränsas och att risken för rättsliga tvister blir mindre.

Mäklarens information om fel på bostaden

Mäklaren är inte ansvarig för bostadens skick eller för eventuella fel på den. Mäklaren är däremot ansvarig för att informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara viktigt för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren har sett eller har fått information om. Det gäller också fel som mäklaren har anledning att misstänka, exempelvis genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.



Om Undersökningsplikt

Undersökning och besiktning

Många köpare anlitar en besiktningsman för att göra en så kallad besiktning av bostaden. Det innebär att en expert undersöker bostaden. Det görs ofta för att köparen ska uppfylla sin undersökningsplikt. Det är en god idé eftersom en köpare inte alltid har den kunskap som krävs för att undersöka bostaden. Det är emellertid viktigt att känna till att en besiktning vanligtvis bara är en byggteknisk undersökning av en bostad.

Besiktningen inkluderar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Det är viktigt att mäklaren informerar om att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Mäklaren bör också förklara att det är viktigt för den som beställt besiktningen att faktiskt läsa och förstå protokollet. Om det visar att det finns fel på bostaden utökas köparens undersökningsplikt. Då måste felen undersökas vidare.

Symbolmärkta och besiktade bostäder

I marknadsföring av bostäder anges det ofta att bostaden är besiktad. Mäklarfirmorna använder ofta en särskild märkning för besiktningen.

Märkningen betyder att bostaden är besiktad och att utförd besiktning ofta är kopplad till olika former av försäkringar. Det behöver inte betyda att bostaden är grundligt undersökt. Hur mycket som har undersökts beror på vad säljaren har beställt. Märkningen betyder inte att bostaden har godkänts eller är i ett bättre skick än andra bostäder. Köparen har kvar sin undersökningsplikt. Den påverkas inte av märkningen eller försäkringen.

Även försäkringarna kan vara av olika slag. Den vanligaste är en så kallad dolda-fel-försäkring som innebär att ett försäkringsbolag kopplas in om ett dolt fel upptäcks. Mäklaren ska informera säljaren och köparen om hur en sådan försäkring kan ändra deras köprättsliga ansvar.



Om Undersökningsplikt

Undersöker mäklaren bostaden?

Nej, mäklaren är inte skyldig att besikta bostaden eller undersöka den noggrant. Men när mäklaren eller någon som mäklaren har anlitat besöker bostaden görs en ytlig undersökning för att kunna bilda sig en uppfattning om bostaden och för att bedöma vad den kan vara värd.

Har jag uppfyllt undersökningsplikten om jag anlitar en besiktningsman som besiktar bostaden?

En besiktning är en byggteknisk undersökning av ett hus eller en bostadsrätt.

Köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen.

I besiktningen undersöks normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Vad är ett dolt fel?

Det är ett fel som fanns vid köpet av bostaden som köparen inte kunde ha upptäckt genom en noggrann undersökning. Köparen ska inte heller ha haft anledning att förvänta sig ett sådant fel utifrån bostadens egenskaper, som ålder, skick och konstruktion.

Vad är frågelistan till för?

Mäklare använder sig ofta av en så kallad frågelista där säljaren ska fylla i information om vad denne känner till om sin bostad. Frågelistan ses som del i säljarens lagstadgade upplysningsplikt. Det kan handla om bygglov, reparationer och liknande. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att denne kan bli ansvarig för de uppgifter som lämnas i samband med försäljningen. Det är viktigt att känna till att uppgifter som säljaren lämnar om iakttagelser och erfarenheter kan ge köparen anledning att undersöka bostaden mer grundligt, köparen får en så kallad utökad undersökningsplikt.

Källa: www.fmi.se



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se