

Vad menas med undersökningsplikt?

Jordabalken, 4 kap 19§ 2 stycket:

"Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som borde varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten för jämförliga fastigheter samt omständigheter vid köpet."

Köparens undersökningsplikt

Du köper ett hus i det skick det är den dag du skriver kontrakt. Det står tydligt i Jordabalken att den som säljer huset till dig inte är ansvarig för sådana fel som du hade kunnat upptäcka vid en undersökning. Du kan alltså inte få ersättning för till exempel en fuktskada som du efteråt upptäcker på vinden, om du inte kontrollerat vinden innan du köpte huset. Därför är det för din egen skull viktigt att göra en så noggrann kontroll som möjligt.

Alla utrymmen måste undersökas

Både tak, vindar, fönster, dörrar, fasader, badrum, husgrund, källare och alla svårtillgängliga utrymmen måste undersökas. Misstänker du att det finns fel eller brister någonstans måste du göra en ännu grundligare undersökning och få en professionell besiktning gjord av en yrkesman.

Om den som ska sälja huset berättar om fel och brister för dig, är det ännu viktigare att du kontrollerar dem noga, eftersom säljaren har fullgjort sin så kallade upplysningsskyldighet i och med att han eller hon berättar om felet.

Säljaren ansvarar inte heller för sådana fel och brister som anses vara normalt för husets ålder, pris, skick och användning. Vilka dessa fel är kan vara svårt att avgöra om du inte har speciella kunskaper.

Enligt Jordbalkslagen har du som köpare skyldighet att noggrant undersöka det hus du skall köpa.

Säljarens upplysningsskyldighet

Egentligen har inte säljaren något ansvar för husets skick, mer än att berätta om de fel som han eller hon känner till och som är svåra för dig som köpare att upptäcka, så kallad upplysningsskyldighet.

Det är i säljarens intresse att berätta för dig som köpare om alla fel eller misstänkta fel som säljaren känner till. Har han eller hon berättat om felen kan du aldrig säga att de var dolda, och kan heller inte få någon eventuell ersättning.

Säljaren kan alltså bara bli skadeståndsskyldig om han eller hon känt till ett fel och inte berättat om det.

Rönnemäklaren AB
Maria Udén Nyberg, Registrerad fastighetsmäklare
Skolgatan 7, 262 31 Ängelholm
Tel 070-767 42 90 Fax 0431-169 70
www.ronnemaklaren.se





RÖNNEMÄKLAREN



Säljaren kan få ersätta dolda fel

De fel som säljaren kan bli ersättningsskyldig för är alltså sådana fel som köparen inte kunnat upptäcka. Det gäller även om säljaren själv inte kände till felet – så kallade dolda fel. Det kan vara svårt att förklara vad som verkligen menas med ett dolt fel, men man kan säga att det är fel som varken säljaren eller du som köpare kände till och som du vid en mycket noggrann undersökning inte kunnat upptäcka och inte heller borde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris och skick. Om köparen anser att en skada berodde på ett dolt fel görs en utredning.

Om säljaren garanterar att huset är felfritt

Om säljaren klart och tydligt garanterat att det inte finns några fel i huset kan han eller hon bli bunden av det löftet. De fall som har förts i domstol visar att säljaren kan bli ersättningsskyldig bara om han eller hon gett en tydlig garanti eller ett löfte om att huset är felfritt. Ett allmänt förskönande bedöms inte som garantier.

Avtalsfrihet

Jordabalken är inte en bindande lag, det går att göra andra överenskommelser om både säljaren och köparen är överens om det. Det är bara om du och säljaren inte kommit överens om ett speciellt avtal som Jordabalken gäller.

Rönnemäklaren AB
Maria Udén Nyberg, Registrerad fastighetsmäklare
Skolgatan 7, 262 31 Ängelholm
Tel 070-767 42 90 Fax 0431-169 70
www.ronnemaklaren.se

