NOMAD
MÄKLERI

Information före köp av bostadsrätt



Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel).

Vilka bestämmelser gäller?

Vid överlåtelse av bostadsrätt gäller köplagen. Utgångspunkten är att bostadsrätten ska överensstämma med vad som avtalats mellan parterna. Bostadsrätten ska inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Vad köparen med fog kunnat förutsätta beror bland annat på bostadsrättens ålder, pris och allmänna skick. Köparens befogade förväntningar skiljer sig alltså åt om det är fråga om en nyproducerad lägenhet, jämfört med om det är en begagnad och nedsliten lägenhet.

Ofta säljs begagnade varor ”i befintligt skick”. Om det anges i överlåtelseavtalet att bostadsrätten säljs i befintligt skick, innebär det att bostadsrätten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta. Samtidigt blir säljaren skyldig att upplysa om sådana väsentliga förhållanden som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Tänk på att en begagnad bostadsrätt har varit utsatt för användning och slitage. Defekter som orsakats av tidens tand utgör inte fel i köplagens mening. Exempelvis måste en köpare räkna med att vitvaror har en begränsad livslängd och kan ha begränsad funktionalitet.

Köparens undersökningsplikt

Mäklaren är enligt lag skyldig att uppmana köparen att undersöka bostadsrätten. Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten, eller om han eller hon ändå undersökt den, kan köparen inte som fel åberopa vad han eller hon borde ha upptäckt vid undersökningen. Undantag gäller om säljaren har handlat i strid mot tro och heder.

Copyright © Detta dokument är till id6, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nomad Mäkleri
Karlbergsvägen 44
113 62 Stockholm

info@nomad.se
www.nomad.se

Org nr 556651-7073
Säte Stockholm

Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, exempelvis en fuktfläck, kan undersökningsplikten utökas. Då krävs ofta en fackman för att ta reda på om det verkligen föreligger ett fel. Om säljaren har lämnat upplysningar om misstänkta fel före köpet, kan också undersökningsplikten utökas.

Lägenhetens storlek

Ibland kan det vara svårt att veta exakt hur stor en lägenhet är, bland annat på grund av att den kan vara uppmätt enligt äldre mätnormer. I mäklarens objektsbeskrivning anges ofta varifrån uppgiften om lägenhetens area är hämtad. Om den är hämtad från bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, finns ofta en reservation som anger att uppgiften kan avvika från en uppmätning enligt nuvarande mätnormer.

Om lägenhetens exakta storlek är viktig för dig, bör du göra en uppmätning före köpet.

Reklamation och påföljder

En köpare som vill göra gällande ett fel ska reklamera felet till säljaren. Reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkte eller borde ha märkt felet. Reklamationen, som helst bör ske skriftligen, ska innehålla en beskrivning av felet och ett påstående om att säljaren hålls ansvarig för felet.

Vissa felpåföljder, avhjälpande och hävning, kräver att köparen särskilt anger detta. Säljaren har, även om köparen inte kräver det, i princip alltid rätt att avhjälpa ett fel.

Som allra senast måste ett fel reklameras inom två år från tillträdet. Undantag gäller om säljaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Fastighetsmäklarens ansvar

Till skillnad från säljaren ansvarar inte mäklaren för fel i bostadsrätten. Mäklaren kan dock bli ansvarig om han eller hon kände till eller hade särskild anledning att misstänka ett fel, men inte informerade köparen om det.

Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om bostadsrätten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker bostadsrätten.

Vidare ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt samt överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om bostadsrätten. Mäklaren ska även erbjuda köparen en boendekostnadskalkyl samt överlämna senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

Copyright © Detta dokument är till id6, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB