

Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förut-sätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köpa-ren, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan sälja-ren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till fe-len eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten är 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastig-heten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fukt-skador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och av-loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin under-sökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fas-tigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan miss-tänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersök-ningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köpa-ren om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning och anpassa sin undersökning till detta.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin undersökningplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sak-kunnig och detta är att rekommendera om man inte har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det är också mycket svårt för en lekman att dra rätta slutsatserna av sina obser-vationer.

Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Det är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har och vid behov vara beredd att låta utföra kompletterande besiktningar av exempelvis el och andra installationer.

Säljarens upplysningskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köpa-rens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Av-görande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysnings-skyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersöknings-plikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är så-dana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att för-hållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte utnyttja köparens okun-skap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så motto att han kan bli skade-ståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försum-melse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dess-utom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av kö-paren.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastig-hetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden be-traktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastig-hetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsför-delning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

(Ort och datum)

(Säljare)

(Säljare)

(Ort och datum)

(Köpare)

(Köpare)

