

Undersökningsplikten

Undersökningsplikt innebär att köparen av en bostad har en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten innan köpet för att upptäcka eventuella fel eller brister.

Vad innebär undersökningsplikt?

Undersökningsplikten är en juridisk skyldighet som åligger köparen vid köp av *fastigheter* och bostadsrätter. Den innebär att köparen måste göra en noggrann undersökning av bostaden för att få en uppfattning om dess skick. Om köparen missar att upptäcka fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning, kan denne inte kräva ersättning från säljaren för dessa fel.

Köparen måste noga undersöka fastigheten och kan inte enbart lita på säljarens upplysningar. Det är därför viktigt för köpare att vara noggranna med undersökningen för att undvika onödiga problem i framtiden.

Undersökningsplikt vid köp av *bostadsrätt* innebär att köparen ansvarar för att kontrollera bostaden och föreningen före köp. Fel som du borde ha upptäckt kan du normalt inte reklamera i efterhand.

Detta ska du undersöka:

Lägenhetens skick (synliga skador, badrum, kök, fukt)

Föreningens ekonomi och planerade renoveringar

Avgifter, stadgar och årsredovisning

Upplysningsplikten

Upplysningsplikten är en lagstadgad skyldighet för säljaren att informera köparen om viktiga fakta som rör den fastighet som är till salu. Det kan handla om allt från dolda fel till servitut eller planerade byggnadsprojekt i närheten av fastigheten.

Jordabalken styr vad säljaren måste avslöja och detta är centrala delar i ett fastighetsköp. Informationen måste vara korrekt och relevant så att köparen kan göra ett välgrundat beslut.

Om säljaren undanhåller information som påverkar fastighetens värde, kan det leda till reklamationsrätt för köparen.

En säljare har också ansvar att berätta om fel som de själva har orsakat eller känner till. Detta gäller även fel som kan antas vara kända men inte är synliga vid en vanlig inspektion av fastigheten.

Tips för säljaren

Förse köparen med korrekt och fullständig information om fastigheten.

Var tydlig i beskrivningen av fastighetens skick och eventuella brister.

Undvik att dölja eller förvränga information om fastigheten för att undvika eventuella tvister i framtiden.

Ge köparen möjlighet att ställa frågor och få klarhet kring detaljer om fastigheten.

Se till att alla nödvändiga dokumentation är tillgänglig för köparen för granskning.

Samarbeta med en kvalificerad fastighetsmäklare eller jurist för expertvägledning vid behov.

Förbered ett noggrant försäljningsavtal som klart anger villkoren, inklusive eventuella undantag från upplysningsplikten.

Tips för köparen

När du köper en fastighet är det viktigt att vara noggrann och informerad. Här är några viktiga tips för dig som köpare:

Granska alla dokument noggrant, inklusive lagfartsbevis, servitut och eventuella avtal om nyttjanderätt.

Ta reda på om det finns några planerade infrastrukturprojekt i området som kan påverka fastigheten.

Utför en grundlig besiktning av fastigheten med hjälp av en kunnig besiktningsman.

Kontrollera eventuella fuktskador eller andra fel som kan vara dolda och som kan bli kostsamma att åtgärda senare.

Källhänvisning; FMI, Vasa Advokatbyrå och Jordabalken.