

SÄRNBORGS

KOMMERSIELLA FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Kvalitet från början till avslut

UNDERSÖKNINGS- OCH UPPLYSNINGSPLIKT

UNDERSÖKNINGSPLIKTEN

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

Vad innebär undersökningsplikt?

Undersökningsplikten är en juridisk skyldighet som åligger köparen vid köp av fastighet. Den innebär att köparen måste göra en noggrann undersökning av fastigheten för att få en uppfattning om dess skick. Om köparen missar att upptäcka fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning kan köparen normalt inte kräva ersättning från säljaren för dessa fel.

Köparen måste noggrant undersöka fastigheten och kan inte enbart förlita sig på säljarens upplysningar. Det är därför viktigt att undersökningen anpassas till fastighetens typ, ålder, skick och användningsområde.

Detta bör köparen bland annat undersöka:

- Byggnadens och markens skick samt synliga skador och brister.
- Tak, fasad, grund, installationer, ventilation, värme, vatten och avlopp.
- Fukt, miljöförhållanden och andra omständigheter som kan påverka fastigheten.
- Servitut, nyttjanderätter och andra rättigheter eller belastningar.
- Tillgängliga avtal, myndighetshandlingar och övrig dokumentation av betydelse för fastigheten.

UPPLYSNINGSPLIKTEN

Upplysningsplikten innebär att säljaren ska informera köparen om viktiga omständigheter som rör den fastighet som är till salu. Det kan exempelvis handla om kända fel och brister, servitut, nyttjanderätter eller planerade åtgärder som kan påverka fastigheten.

Informationen ska vara korrekt och relevant så att köparen kan göra en välgrundad bedömning inför förvärvet. En säljare bör upplysa om fel och förhållanden som säljaren känner till och som kan vara av betydelse för köparen.

Tips för säljaren

- Förse köparen med korrekt och så fullständig information som möjligt om fastigheten.
- Var tydlig i beskrivningen av fastighetens skick och eventuella kända brister.
- Undvik att dölja eller förvränga information som kan vara relevant för köparens bedömning.
- Ge köparen möjlighet att ställa frågor och få klarhet kring fastigheten.
- Se till att nödvändig dokumentation finns tillgänglig för köparens granskning.

- Ta vid behov hjälp av fastighetsmäklare, teknisk konsult, revisor eller jurist.

Tips för köparen

- Granska tillgängliga fastighets- och myndighetshandlingar, servitut, nyttjanderätter och relevanta avtal.
- Undersök om det finns planerade infrastruktur- eller exploateringsprojekt som kan påverka fastigheten.
- Genomför vid behov en teknisk besiktning med hjälp av sakkunnig.
- Kontrollera sådana tekniska, ekonomiska, miljömässiga och juridiska förhållanden som är relevanta för den aktuella fastigheten och transaktionen.

Källhänvisning: FMI, Vasa Advokatbyrå och Jordabalken.