

# Juridisk information till dig som köper fastighet/tomträtt genom fastighetsmäklare.

## 1. Vilken standard kan en köpare förvänta sig att fastigheten har?

### 1.1 Standard då inget särskilt avtalats

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en byggnad har ”normal standard”. Alla delar av en byggnad har begränsad teknisk livslängd. Köparen måste alltså räkna med, att en byggnad och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre byggnaden är desto lägre standard kan köparen förvänta sig.

Vidare måste köparen räkna med att byggnaden inte är konstruerad på ett bättre sätt än som var vanligt vid den tiden då byggnaden uppfördes.

En köpare kan förvänta sig, att olika delar av en byggnad fungerar under dess normala tekniska livslängd. En dränering har t ex en normal livslängd på 20–30 år. Gäller köpet en fastighet med en byggnad som är 10 år gammal, har köparen anledning att räkna med att dräneringen fortfarande fungerar bra. Det kan köparen däremot knappast göra, om byggnaden är 28 år gammal, såvida inte säljaren sagt, att dräneringen är utbytt för fem år sedan.

Har byggnaden renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de delarna jämfört med vad byggnadens ålder i övrigt ger anledning till.

Det går inte att entydigt beskriva ”normal standard” och vad som är normala åldersförändringar. Först när byggnaden har betydligt lägre standard än vad som köparen haft anledning att räkna med, är det ett fel i köprättslig mening.

### 1.2 Standard som framgår av avtalet

Det är lättare att bedöma vad som är ett fel i köprättslig mening, om fastighetens standard framgår av texten i köpekontraktet med bilagor. Om det t ex står att väggisoleringen är 50 cm, har köparen rätt att förvänta sig att detta stämmer. Visar det sig

senare att isoleringen bara är 30 cm rör det sig om ett fel i köprättslig mening.

Även i de fall säljaren muntligt eller på annat sätt lämnat detaljerade uppgifter som köparen tagit intryck av rör det sig om fel i köprättslig mening i de fall uppgifterna inte är korrekta.

## 2. Fel som säljaren ansvarar för

Finns det inget fel i köprättslig mening, enligt ovan, har säljaren inget felansvar. Säljaren kan också slippa ansvar för fel som är upptäckbara. Uttryckt på annat sätt: köparen har en undersökningsplikt. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Säljarens felansvar upphör tio år efter den avtalade tillträdesdagen.

I praktiken kan man säga att den typ av dolda fel som säljaren slutligen har att ansvara för i första hand är fel i byggnadens konstruktion eller utförande (försakade av t ex byggslarv/byggfusk).

## 3. Fel som köparen ansvarar för

### 3.1 Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten är att man i efterhand, när en feltvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevandrad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne tillräckligt kunnige köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv. Undersökningsplikten innefattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden.

Du måste flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. För att kunna undersöka mörka utrymmen behöver du använda ficklampa. Naturligtvis ingår också i undersökningsplikten att inspektera byggnadens tak/fasader, övriga byggnader liksom andra anläggningar, t ex brunnar för vatten och avlopp.

En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en besiktningsman som yrkesmässigt utför besiktningar.

### 3.2 Besiktning genom besiktningsman

Den besiktning som en besiktningsman gör på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggteknisk undersökning av byggnaden. Den byggtekniska undersökningen omfattar dock normalt varken installationer för el, värme, vatten, sanitet och ventilation, vitvaror eller eldstad och skorsten. Mark besiktigas bara i den mån den har teknisk betydelse för byggnaden. Radonmätning ingår normalt inte i besiktningsmannens undersökning.

Köparen har kvar sin undersökningsplikt i de delar som inte omfattas av besiktningen. Vidare kan eventuella anmärkningar i besiktningsutlåtandet (protokollet) medföra, att köparens undersökningsplikt utökas, vilket innebär, att köparen måste göra en mer grundlig undersökning (fördjupad undersökning) än vad som normalt följer av köparens undersökningsplikt.

Det ovanstående gäller även när säljaren tillhandahåller ett besiktningsprotokoll från en redan utförd besiktning. Om köparen kommer överens med säljarens besiktningsman om en genomgång av protokollet behöver köparen normalt inte göra en ny undersökning av de delar av fastigheten som omfattas av besiktningen. En förutsättning är dock att besiktningen inte gjorts alltför lång tid innan köpekontrakt skrivs. Tag vara på den möjligheten.

### 3.3 Reklamation

Om du efter köpet finner fel, som du anser att säljaren ska svara för, måste du inom skälig tid meddela säljaren detta (reklamation). Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

## 4. Regler om fastighetsköpet och klausuler i avtalet

### 4.1 Skriftligt avtal

Ett fastighetsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat köpekontraktet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande

först då samtliga parter undertecknat köpekontraktet. Det är inte möjligt att muntligt avtala om köp av fastighet.

### 4.2 Säljaren bestämmer

Det är säljaren som bestämmer när och med vem denne vill göra affär. Även om du lagt det högsta budet, kan säljaren välja någon annan att avsluta affären med.

### 4.3 Återgångsvillkor

Villkor som ger en part (vanligen köparen) rätt att frånträda köpet, måste tas in i kontraktet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om han inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får sin gamla bostad såld eller att han får låta en fackman besiktiga fastigheten innan han blir definitivt bunden vid köpet. Fastighetsmäklaren ska vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet.

Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare, som kan välja mellan en köpare som kräver t ex ett låneförbehåll och en annan köpare som inte har det kravet, väljer antagligen den senare köparen om avtalet i övrigt är lika.

## 5. Kundombudsman

Fastighetsbyrån har en egen kundombudsman som du alltid är välkommen att kontakta, om det är något som du undrar över. När man befinner sig i en bostadsbytesprocess, kan det ofta uppstå en rad frågor, om hur själva bytet ska gå till, hur man går till väga för att köpa en bostad, vad mäklarens uppdrag innefattar och vilka regler som gäller etc.

## 6. Tilläggstjänster

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar från sidotjänster som erbjuds säljaren och tilltänka köpare. Nedan redovisas sidotjänster som ger viss ersättning. (Ersättningen är angiven innan avdrag för skatt och sociala avgifter).

Willis: Ax och OBM - Besiktning + Försäkring för Säljare. Mäklaren kan erhålla upp till 850 kr.

Willis Ax Försäkring - Enbart Försäkring för Säljare (enkel). Mäklaren kan erhålla upp till 600 kr.

Anticimex Energideklaration. Mäklaren kan erhålla upp till 200 kr. OBM Energideklaration. Mäklaren

kan erhålla upp till 200 kr. OBM Enbart Besiktning. Mäklaren kan erhålla upp till 300 kr.

Willis Ax Försäkringar - Enbart Försäkring för Köpare. Mäklaren kan erhålla upp till 750 kr.