

# 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 förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktssdagen och att köparen, 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 säljaren inte göras ansvarig. Motsatsvis är säljaren ansvarig för de fel eller skador köparen vare sig upptäckt eller bort upptäcka och det oavsett om säljaren känt till dessa. Dessa fel brukar ofta kallas dolda fel. Säljarens ansvar för dessa fel är 10-årigt.

## Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, 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 undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen 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 undersökningsplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sakkunnig 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 observationer. 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 upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande 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 upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## **Utfästelse**

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

## **Avtalsfrihet, friskrivning**

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

## **Säljaransvarsförsäkring**

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att begränsa sin ekonomiska risk och för köparen att inom försäkringens ram säkerställa sin rätt till ersättning. Säljaransvarsförsäkringen är således en trygghet för båda parter.