

BRA ATT VETA OM

Fastighetsmäklaren och fastighetens skick när säljare och köpare är konsument

Detta faktablad innehåller en kortfattad information om mäklarens roll i fråga om fastighetens skick. Informationen vänder sig till dem som har för avsikt att köpa eller sälja fastigheter (hus) genom en fastighetsmäklares förmedling.

Ytterligare information om köp av hus finns på Konsumentverkets webbplats (www.konsumentverket.se).

Mäklaren och fastighetens skick

Mäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för fel som finns i fastigheten.

Mäklarens undersökning av fastigheten

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare.

Mäklaren får sin information om fastighetens skick från säljaren.

Mäklaren gör själv bara en enklare undersökning av fastigheten.

Mäklarens skyldighet att upplysa om fel

Mäklaren skall upplysa om sådana fel i fråga om fastighetens skick som mäklaren känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus eller sin allmänna sakkunskap.

Fel som är uppenbara och som syns vid besök på fastigheten behöver mäklaren inte upplysa om.

Mäklarens ansvar för att säljaren lämnar upplysningar

Mäklaren skall försöka få säljaren att före kontraktskrivningen lämna de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren skall informera köparen om den undersökningsplikt köparen har. Det är viktigt att mäklaren förklarar vad som ingår i undersöknings-

plikten och att den omfattar mer än en byggteknisk undersökning. Detta är särskilt viktigt när säljaren har låtit göra en besiktning för en s.k. överlåtelseförsäkring.

Mäklaren skall göra köparen uppmärksam på att uppgifter från säljaren om fastigheten kan innebära att köparen behöver undersöka vissa delar av fastigheten särskilt noggrant.

Mäklaren skall försöka få köparen att fullgöra undersökningsplikten. Mäklaren har dock inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta.

Köparens undersökningsplikt

Köparen kan inte kräva avdrag på köpeskillingen eller hävning av köpet för fel som köparen borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av fastigheten. Köparen bör därför undersöka fastigheten före köpet eller låta någon annan göra det.

Köparens undersökningsplikt omfattar hela fastigheten dvs. mark, byggnader och installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten.

Köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren presenterar ett besiktningsutlåtande.

Tidpunkt för köparens undersökning

Köparens undersökning skall ske i nära anslutning till kontraktstillfället.

Utfästelser från säljaren

Har säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om fastighetens skick ansvarar säljaren för att uppgifterna är riktiga. Köparen har ingen undersökningsplikt beträffande de delar av fastigheten som omfattas av sådana utfästelser.

Mäklarens information om säljarens utfästelser

Mäklaren skall informera säljaren och köparen om innebörden av utfästelser som säljaren gör om fastighetens skick.

Mäklaren skall informera köpare och säljare om vikten av att garantier eller andra utfästelser från säljaren om fastighetens skick förs in i köpekontraktet. Mäklaren skall också ge förslag på hur det kan göras.

Byggteknisk undersökning

Omfattningen

Den besiktning som en besiktningsman gör på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggteknisk undersökning av byggnaden och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. I samband med besiktningen

sammanställer besiktningsmannen ett utlåtande om fastighetens skick vid besiktningstillfället.

Den byggtekniska undersökningen omfattar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Besiktningen omfattar inte heller tomten. Köparen har därför kvar sin undersökningsplikt i dessa delar.

Radonmätning ingår normalt inte i besiktningsmannens undersökning.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar normalt ett besiktningsutlåtande. Eventuella anmärkningar i utlåtandet kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas och att köparen måste göra en mer grundlig undersökning (fördjupad undersökning) än vad som normalt följer av undersökningsplikten.

Mäklarens information om undersökningsplikten

Det är viktigt att mäklaren förklarar att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen.

Undersökningsplikten när säljaren tecknat en överlåtelseförsäkring

Besiktningen

Det förekommer att säljaren har tecknat en försäkring mot dolda fel, en s.k. överlåtelseförsäkring. Till försäkringen hör en besiktning som utförts för säljarens räkning. Besiktningen är en byggteknisk undersökning och omfattar därför inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten.

Köparens undersökningsplikt

Köparen kan få ta del av besiktningsutlåtandet från den besiktning som säljaren låtit utföra för överlåtelseförsäkringen. Köparen har dock kvar sin undersökningsplikt även om det har gjorts en sådan besiktning. Har köparen fått ta del av besiktningsutlåtandet kan vissa anmärkningar och andra uppgifter i utlåtandet t.o.m. innebära att köparen bör göra en mer grundlig undersökning (fördjupad undersökning) än vad som normalt följer av undersökningsplikten.

Om köparen kommer överens med besiktningsmannen om en genomgång av utlåtandet behöver köparen normalt inte göra en ny undersökning av de delar av fastigheten som omfattas av besiktningen. Besiktningsmannen anses då ha utfört köparens undersökning av dessa delar. En förutsättning är dock att besiktningen inte skett alltför lång tid innan köpekontraktet skrivs.

Eftersom den besiktning som hör till överlåtelseförsäkringen är begränsad har köparen alltid kvar sin undersökningsplikt beträffande de delar som inte omfattas av besiktningen.

Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren skall informera säljaren och köparen om vad överlåtelseförsäkringen innebär för säljarens ansvar och för köparens undersökningsplikt.

Mäklaren skall upplysa köparen om att köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren låtit utföra en besiktning. Mäklaren skall också försöka få köparen att fullgöra undersökningsplikten. Mäklaren har dock inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta.

Mäklaren skall informera köparen om vad det kan innebära för köparens undersökningsplikt att köparen eventuellt kommer överens med säljarens besiktningsman om en genomgång av besiktningsutlåtandet.

Fastighetsmäklarnämnden är en statlig myndighet som har tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se