

# Besiktigad bostadsrätt till salu - information till köpare

Upptäckten av väsentliga fel efter köpet kan ställa till bekymmer för såväl köpare som säljare av bostaden.

Om säljaren tecknat Besiktning med Felförsäkring Bostadsrätt via Fastighetsbyrån kan många av besvären undvikas. Detta då bostadsrätten är besiktigad av Anticimex eller OBM inför försäljningen och det finns en försäkring som i många fall kan ta vid om det uppstår krav rörande väsentligt fel.

Här kan du läsa mer om väsentligt fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare.

## Vad är ett väsentligt fel och vems ansvar är det?

Vid en försäljning köps bostadsrätten i det skick som den faktiskt har vid undertecknande av överlåtelseavtalet. De fel som säljaren därefter kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel. Det är sådana fel som köparen:

- Inte har upptäckt innan köpet.
- Inte borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning.
- Inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick samt användning.

Säljaren ansvarar däremot för de garantier och utfästelser som hen gjort i samband med försäljningen. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage eller åldersrelaterade fel.

## Din undersökningsplikt som köpare

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. För att köparen ska ha rätt till ersättning krävs:

- 1) En bedömning om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, inte heller borde kunnat upptäcka felet och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet kan det handla om ett väsentligt fel.
- 2) För det andra krävs att felet även är av större karaktär. Det vill säga att felet kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till avhjälpande av felet, prisavdrag eller skadestånd.

Det är till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses vara ett dolt fel. Noterar köparen innan köpet indikationer eller symptom på att fel finns ligger det på köparen att undersöka



vidare vad det kan innebära. Det kallas att undersökningsplikten utökas och innebär rent praktiskt att köparen kan behöva räkna med att det finns ett fel som behöver åtgärdas. Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren till exempel uppger köparen om att lampan i hallen fungerar ibland utökar informationen köparens undersökningsplikt. Som privatperson med begränsad kunskap om installationer och byggteknik kan det vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningstekniker för detta.

## Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för väsentliga fel i bostadsrätten i 2 år från tillträdet. Om köparen vill reklamera fel i bostadsrätten ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras rätten att kräva avhjälpande eller prisavdrag av säljaren. Så om du som köpare upptäcker eller misstänker ett fel, meddela säljaren med en gång att du vill reklamera felet men att du återkommer med hur stort felet är och vilken kompensation du vill ha när du undersökt felet närmare. Om säljaren tecknat paketet "Besiktning med felförsäkring Bostadsrätt" kan du vända dig direkt till Anticimex Försäkringar när du upptäcker ett fel som kan omfattas av försäkringen.



## Besiktningen

Besiktningen som ligger till grund för försäkringen är en grundlig genomgång av alla utrymmen i bostadsrätten. Besiktningen är en så kallad okulär besiktning där synliga ytor invändigt kontrolleras. Man kontrollerar och tittar efter:

- Synliga vattenskador eller brister som kan ge upphov till vattenskada
- Synliga fel och brister på ytskikt, rördragningar och radiator-system som kan leda till vattenskada
- Synliga skador och brister på kyl-, frys samt tvätt- och disk-maskinsanslutningar
- Synliga brister i elcentralen eller i elinstallationen.
- Under besiktningen görs även stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i kök och våtrum, för din säkerhets skull.

Förutom det synliga kontrolleras även det man med övriga sinnen kan upptäcka, såsom lukt, ojämnheter, rörelser, mm.

Allt noteras i besiktningens protokoll. Med hjälp av symboler graderar vi brister och skador så att du enkelt förstår hur dessa kan påverka dig och din bostadsrätt.

### Besiktningens omfattning

Det som finns utanför lägenheten besiktigas inte, exempelvis förråd och gemensamma ytor. Mätning och kontroll av radon och asbest eller vattnets kvantitet och kvalitet utförs inte. Maskinell utrustning såsom disk-, tvätt- och köksmaskiner, samt värmepanna eller värmepumpar omfattas inte av besiktningen.

El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer samt skorsten och eldstäder omfattas inte av besiktningens uppdraget, men däremot görs en enklare okulär bedömning (med okulär menas det man kan se), av ovanstående samt en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i vägguttag i våtrum och kök.

Även om en byggnadsdel eller installation inte omfattas av besiktningen eller om det endast görs en enklare okulär bedömning kan byggnadsdelen/installationen omfattas av Fastighetsbyråns Felförsäkring.

### En besiktning du kan lita på

För dig som köpare kan det vara tryggt att veta att Anticimex eller OBM Gruppen ansvarar för besiktningen. De tar samma ansvar för besiktningen och besiktningens protokoll som om du själv hade varit beställare. Om du tycker att besiktningsteknikern har missat ett fel eller skada som man borde noterat ska du vända dig till Anticimex respektive OBM så fort du upptäcker detta. Du kan reklamera besiktningen i upp till två år efter besiktningens dag.

### En tidig besiktning är bra för både säljare och köpare

Fel som upptäcks först när du har flyttat in i din nya bostad kan bli besvärliga för alla parter. Därför är det klokt att ha all fakta på bordet redan från början av försäljningsprocessen. Det skapar en bättre atmosfär genom hela affären och minskar risken för framtida konflikter mellan dig och säljaren.

Ett besiktningens protokoll medför även en trygghet för dig som spekulant eftersom du har ett bra underlag för att kunna ta beslutet att skriva kontrakt. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av besiktningens protokoll på telefon med

besiktningsteknikern som kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i lägenheten så kan du få det mot en mindre kostnad.

### Kom ihåg undersökningsplikten

#### – dra nytta av besiktningsteknikern!

Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningens protokoll av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i lägenheten. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningssman för ytterligare en besiktning. Tänk på att du har kvarstående undersökningsplikt på de delar som inte omfattas av den redan genomförda besiktningen.

## Försäkringen

Felförsäkring Bostadsrätt, som säljaren tecknat, aktiveras om du som köpare hittar ett fel som du anser att säljaren ansvarar för – ett väsentligt fel och som omfattas av försäkringen.

### Försäkringens omfattning

Försäkringen omfattar krav avseende väsentligt fel som säljaren ansvarar för i enlighet med 19 § p.3 och 20 § i Köplagen, dvs. att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen i förhållande till pris och övriga omständigheter vid köpet hade kunnat förvänta sig utan att något särskilt avtalats om bostadsrättens standard. Försäkringen omfattar endast sådana fel som inte borde upptäckts vid köpet vid en sådan undersökning av bostadsrätten som kan anses ha varit påkallad vid försäljningen.

Försäkringen gäller för skada i bostadsrättens våtrum som besiktningsteknikern har varnat för i besiktningens protokoll genom att ange en risk för sådan skada. Skadan ersätts om det kan visas att skadan fanns vid besiktningstillfället. Ersättning lämnas inte för felet/riskkonstruktionen som föranlett den skada som varnats för i besiktningens protokoll.

### Försäkringen reglerar inte krav avseende:

- Fel som tillkommit efter köpet
- Fel som säljaren har känt till och inte berättat om.
- Elsystem som installerats under tiden säljaren ägde lägenheten men som inte installerats av behörig fackman.

### Har du fler frågor om besiktningen eller försäkringen?

Tala med någon av våra mäklare. För fullständiga villkor och mer information se [www.fastighetsbyran.com](http://www.fastighetsbyran.com) Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut.