

# *Ansvarsfördelning vid bostadsköp*

av Folke Grauers, ordf i Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, FRN

## *1. Feltvister vid fastighetsköp och köp av bostadsrätt*

Feltvister vid fastighetsköp (villa- och radhusfastighet) är vanliga och det finns en omfattande rättspraxis. När det gäller bostadsrättsköp är rättspraxis knapphändig. Det är därför lämpligt att behandla båda köpen parallellt och visa på likheter och olikheter.

## *2. Vad är bostadsrätt?*

Bostadsrätt är en nyttjanderätt på *obegränsad tid* till en bostad. Bostaden är oftast en lägenhet i en flerfamiljsfastighet, men det kan också röra sig om en villa eller ett radhus. Fastigheten ägs av en bostadsrättsförening; bostadsrätt uppkommer ursprungligen genom att föreningen upplåter bostadsrätt till en medlem i föreningen. Denna av föreningen upplåtna bostadsrätt kan därefter säljas till någon som träder in som medlem i stället för säljaren och blir ny bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavaren har ansvar för underhållet av sin lägenhet, medan föreningen har ansvar för gemensamma anläggningar som stammar för vatten, avlopp och el. Den närmare fördelningen framgår av föreningens stadgar.

## *3. Fast och lös egendom*

Fast egendom och fastighet definieras i jordabalken. Fast egendom är mark; all mark är indelad i s k fastigheter. Till en fastighet hör bl a byggnad och tillhör till byggnaden. Felansvaret vid köp regleras i 4 kap jordabalken.

Allt som inte är fast egendom är lös egendom; lös egendom är således negativt definierad. Bostadsrätt är lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagen. Kategorin lös egendom är genom den negativa definitionen mycket heterogen, och eftersom köplagen i första hand tar sikte på varor, säger det sig självt att reglerna passar sämre för andra kategorier av lös egendom än varor. I fråga om byggnader på *annans mark*, som är lös egendom, finns därför en särskild regel att felreglerna i 4 kap jordabalken om fastighetsköp skall tillämpas, 1 § 4 st köplagen. Bostadsrätt, som ju även kan avse t ex ett radhus, undantas däremot inte; detta innebär att köplagen är tillämplig, vilket leder till en del skillnader, som kan verka omotiverade.

Ett köp av en bostadsrätt liknar ett köp av en villa- eller radhusfastighet på det sättet att köparen köper en bostad. Däremot avviker bostadsrättsköpet genom att köparen även "köper in sig" i en bostadsrättsförening, vilket innebär att han även blir – indirekt via medlemskapet – delägare i föreningens fastighet. Detta innebär i sin tur att bostadsrättsköparen drar på sig delansvar för föreningens kostnader för underhåll av byggnaden och löpande kostnader för drift och lån. Av den anledningen måste bostadsrättsköparen tänka på vissa saker som inte är aktuella vid fastighetsköp, se nedan under 5.

## 4. Felansvar

### 4.1. Allmänt

Både fastighet och bostadsrätt behandlas nedan. Om inget särskilt anges om fastighet eller bostadsrätt gäller det som sägs båda bostadstyperna. Termen köpeobjekt används som en samlingsbeteckning för båda bostadstyperna.

### 4.2. Fel i rättslig mening

Om köpeobjektet har en lägre standard än köparen har rätt att kräva, föreligger ett fel i rättslig mening. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Står det i avtalet att säljaren garanterar att vitvarorna i köket är tillverkade 1997, medan de i själva verket är tillverkade 1991, avviker köpeobjektet från denna konkreta standard; det rör sig då om ett s k konkret fel. Ett konkret fel kan föreligga även då säljaren muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet lämnat uppgifter om köpeobjektet, som köparen tagit intryck av. Om köparen tycker att en sådan uppgift är viktig, är det dock lämpligt - för bevisningens skull - att uppgiften dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

I övriga fall, då det inte finns underlag för en kon-

kret felbedömning, är man hänvisad till att göra en abstrakt bedömning. Vad är – enkelt uttryckt – normal standard? Ett exempel: Gäller köpet en byggnad (eller en lägenhet i en byggnad) som är 5 år gammal, har köparen fog att förutsätta att plastmattan och kaklet i badrummet fortfarande står emot vatten, medan han knappast kan göra det, om byggnaden är t ex 40 år gammal (såvida inte plastmatta och kakel är nyinsatt för några få år sedan). Det säger sig självt att det finns en "gråzon" där det är svårt att avgöra vad som är normal standard, men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både *normal förslitning* och *normala åldersförändringar* (jämför med köp av en gammal begagnad bil). Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med föreligger ett fel i rättslig mening.

Föreligger inte fel i rättslig mening är bedömningen redan på detta stadium klar; säljaren ansvarar inte.

Även om ett fel föreligger, är nästa fråga om säljaren också ansvarar för det.

### 4.3. Undersökningsplikt

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Uttryckt på ett annat sätt: köparen har undersökningsplikt. Detta innebär att, då en felvist skall avgöras, man har att i efterhand avgöra om felet rent faktiskt har upptäckts eller *borde ha upptäckts*. Som utgångspunkt räcker det med en lekmanundersökning. Om en normalt begåvad och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning, är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet, är det dolt; då ansvarar säljaren.

Detta innebär att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna göra undersökningen själv. En sådan köpare bör anlita en tillräckligt kunnig lekman eller en tekniker.

Ibland kan det finnas symptom på fel (dålig lukt, fuktfläckar m m); då utvidgas undersökningsplikten, så

att det inte längre räcker med den kunnige lekmannens undersökning. Då är måttstocken vad en tekniker skulle ha kunnat upptäcka. Ibland kan säljaren ge ett lugnande besked, t ex att det som symptomet indikerar är åtgärdat; då utökas inte undersökningsplikten. (Om parterna avtalat viss konkret standard, reduceras köparens undersökningsplikt i den delen.)

Säljaren ansvarar således om det finns *ett fel* och det är *dolt*.

Det bör betonas att det som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om en fastighetsköpare undersökt fastigheten eller ej; fastighetsköparens undersökningsplikt är *absolut*.

Det som nu sagts om undersökningsplikt gäller i princip även för en bostadsrättssäljare *men endast* om han rent faktiskt undersökt köpeobjektet eller blivit uppmanad av säljaren att göra det och inte haft något skäl att låta bli att följa uppmaningen. En bostadsrättssäljare bör därför alltid uppmana köparen att undersöka köpeobjektet före köpet.

Sammanfattningsvis ansvarar säljaren således för fel som är dolt.

#### 4.4. Påföljder

Fastighetsköparen har rätt till prisavdrag; är felet väsentligt kan han även häva köpet. *Prisavdraget* skall kompensera köparen för att köpeobjektet har ett lägre värde med felet. Om köpeobjektet avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig, har köparen även rätt till *skadestånd*, t ex för kostnader för dubbelt boende om köpeobjektet behöver genomgå en mera omfattande reparation.

Bostadsrättssäljaren har också rätt till prisavdrag; även han kan häva köpet om felet är väsentligt. Enligt köplagen har dock säljaren rätt att först få *avhjälpa* felet. Bostadsrättssäljaren är nästan alltid skadeståndsskyldig, men bara för sk direkt förlust. Om köpeobjektet avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig, har köparen rätt till skadestånd för all förlust.

#### 4.5. Reklamation och preskription

Felansvaret kan falla bort, om köparen inte reklamerar inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller bort märka felet.

Felansvaret preskriberas för fastighetssäljaren efter tio år och för bostadsrättssäljaren efter två från tillträdet.

#### 4.6. Upplysningsplikt?

Ansvarar en säljare för ett fel bara för att han själv känt till det? Svaret är nej. Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren just därför; då gör hans vetskap varken från eller till. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv; den omständigheten att säljaren känt till felet gör inte heller i detta fall vare sig från eller till.

Säljarens vetskap har således i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om köpeobjektet, kan det *ändå rekommenderas* att han lämnar upplysningar; har säljaren lämnat upplysningar om symptom på fel eller om ett fel han känner till, kan *felet inte vara dolt* för köparen. Säljarens upplysningar kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i *köpekontraktet* för bevisningens skull.

#### 4.7. Friskrivningar

En friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning kan vara mycket konkret. Om en fastighetssäljare friskriver sig från ansvar för dräneringens funktion, kan köparen inte räkna med att dräneringen fungerar. En speciell egenskap beskrivs. Samma resultat kan nås genom att säljaren *belt enkelt upplyser* om att dräneringen inte fungerar, vilket kan verka mindre dramatiskt än att friskriva sig. Den precise friskrivningen gäller bara just den egenskap som berörs; i övrigt har säljaren det vanliga ansvaret för fel som är dolda.

En friskrivning kan vara mera generell. Uttrycket "i befintligt skick" är en tillräckligt tydlig formulering för att helt begränsa *bostadsrättssäljarens* men – egendomligt

nog – inte fastighetssäljarens ansvar. En annan typ av friskrivning tar sikte på att skära av påföljderna och syftar också till en generell ansvarsbegränsning. En klausul, som säger att "köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten" (eller bostadsrättslägenheten), innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. Det finns dock en begränsning; det vore knappast rimligt om säljaren, som friskrivit sig så generellt, slapp ansvar även för fel som han känt till men som inte varit upptäckbart (är felet upptäckbart svarar ju köparen själv för det enligt huvudregeln). Känner säljaren till fel som är dolda för köparen, måste han därför upplysa om dem för att inte bli ansvarig trots att han friskrivit sig. Detsamma gäller då bostadsrätts säljaren sålt "i befintligt skick" och lägenheten är i väsentligt sämre skick än köparen hade fog att förutsätta.

En allmänt hållen friskrivning begränsar inte heller säljarens ansvar i fråga om en viss egenskap som han garanterat.

## 5. Övrigt att tänka på vid bostadsrättsköp

### 5.1. Medlemskap i föreningen ger skyldigheter

Som nämnts är bostadsrättsköpet speciellt på det sättet att köparen även "köper in sig" i en bostadsrättsförening. Köparen blir indirekt delägare i föreningens fastighet. Bostadsrättsköparen drar på sig delansvar för föreningens kostnader för underhåll av byggnaden och löpande kostnader för drift och lån.

En bostadsrättsköpare måste därför beakta ytterligare några tänkbara problem.

### 5.2. Månadsavgiften

Månadsavgiften motsvarar lägenhetens andel av föreningens totala kostnader. Boendekostnaden för köparen är summan av räntekostnader för lån till köpeskillingen (reducerat med skatteavdrag på normalt 30 %) och månadsavgiften. Är månadsavgiften låg kan köparen ha råd att betala en högre köpeskillning. Är avgiften hög påverkar det priset nedåt.

Det är dock viktigt att köparen tar reda på om det finns *risk att månadsavgiften ökar*.

### 5.3. Föreningens ekonomi

Om föreningen har stora lån kan stigande räntor leda till ökande räntekostnader för föreningen; kostnaderna måste fördelas på medlemmarna och leder till högre månadsavgifter.

### 5.4. Husets ålder och underhåll

Om det hus där lägenheten är belägen är gammalt och dåligt underhållet, finns det stor risk att föreningen drar på sig ökande kostnader, t ex för byte av rörstammar eller renovering av hiss. Föreningen måste sannolikt låna pengar och ökande räntekostnader höjer månadsavgifterna. Köparen bör således ta reda på om kostsamma underhållsåtgärder redan är vidtagna eller om de är att vänta i en nära framtid.

### 5.5. Ytan

Uppgifter om bostadsytan stämmer sällan. Mätmetoder och mätnormer har varierat under åren. En köpare, som tycker att det viktigt att ytuppgiften är korrekt, bör därför fråga säljaren var uppgiften kommer ifrån och om uppgiften stämmer. En säljare, som är osäker, skall inte gå i god för uppgiften utan i stället uppmana köparen att själv mäta upp eller på annat sätt förvissa sig om ytan före köpet.



FASTIGHETSMÄKLARFÖRBUNDET

Råsundavägen 60, 169 57 Solna • Tfn 08-82 14 30 • Fax 08-27 17 50  
E-post kansli@fmf.se • www.fmf.se