

Köparens rättigheter & skyldigheter

Fråga:

Kan man som köpare av bostad ha skyldigheter, fränsett att betala den överenskomna köpeskillingen på avtalad tid? Ja, vet du t ex att du har en undersökningsplikt beträffande fel och att du själv måste ta reda på vissa saker? Nedan kan du läsa mer om köparens rättigheter och skyldigheter. Det är faktiskt så att köparen har mer att tänka på än säljaren.

Svar:

När man talar om köparens undersökningsplikt syftar man oftast på den undersökning av en fastighet eller bostadsrätt som köparen ska göra, för att få en uppfattning om den blivande bostadens skick. Fel eller brister som man skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt genomförd undersökning, får man sedan inte åberopa mot säljaren för att få nedsättning av köpeskillingen.

Beträffande fastigheter gäller reglerna i Jordabalken 4:19.

Jordabalken utgår från att det pris som förhandlas fram mellan köpare och säljare gäller det skick som köparen har anledning att förvänta sig med hänsyn tagen till undersökningsplikten. Lagreglerna utgår ifrån att köparen själv undersöker bostaden, men de allra flesta anlitar idag en särskild besiktningsman för överlåtelsebesiktning. Missar man något vid en egen undersökning - och det är lätt gjort - får man ju själv också bära det ekonomiska ansvaret.

Om det framkommer dolda fel i fastigheten, dvs. fel som inte köpare eller säljare kände till eller man inte hade anledning att förvänta sig, har köparen möjlighet att kräva att säljaren återbetalar en del av köpeskillingen. Utgångspunkten för beräkning av det belopp köparen i sådana fall kan kräva av säljaren är skillnaden i fastighetens marknadsvärde, med och utan det åberopade felet. Man tar alltså inte hänsyn till vad det skulle kosta att åtgärda felet. Det ligger också på köparen att själv kontrollera uppgifter om fastigheten hos de kommunala myndigheterna, såsom att fastigheten har uppförts i enlighet med givna byggnadslov. Fastighetsmäklaren ger alltid råd och information i dessa frågor.

Beträffande bostadsrätter gäller köplagens regler om köparens undersökning före köp. Dessa innebär att en köpare inte får åberopa fel som han antas ha känt till vid köpet. Säljaren ska för att skydda sig mot krav från köparen uppmana köparen att noggrant undersöka bostaden och oavsett om köparen väljer att undersöka eller inte, får köparen inte åberopa fel som borde ha framkommit vid en undersökning.