



Undersökningsplikt

Du som köpare bör göra en noggrann undersökning av bostadsrätten. Detta möjliggörs främst genom visning men i vissa fall kan du också använda dig av en besiktningsman för att kontrollera exempelvis våtutrymmen. Undersökningen sker vanligen innan kontraktet skrivs. Hinner du inte med detta, så kan det vara läge att ha med ett förbehåll om besiktning i kontraktet så du kan göra en noggrann undersökning. Efter köpet kan du inte åberopa fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Som säljare ansvarar man inte för fel som är upptäckbara vid köpet utan endast för s.k. dolda fel. Undersök därför bostaden noga, gärna med hjälp av en sakkunnig person. För bostadsrätter är det köplagen som styr undersökningsplikten (eftersom en bostadsrätt är lös egendom). Vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del regler har också bildats genom praxis.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. T ex bör det granskas om det ska genomföras större renoveringar, höjning av avgifter eller liknande. En köpare bör därför kontakta en företrädare för föreningen samt gå igenom stadgar och årsredovisning.

Befintligt skick

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad säljare och köpare har avtalat. Bostadsrätter köps som regel i det skick de har per kontraktsdagen (s.k. befintligt skick, köplagen §19). Säljaren ansvarar därför inte heller för de brister eller avvikelser som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Dock ansvarar säljaren alltid för sina garantier och utfästelser om bostadsrätten samt om skicket på bostaden försämras på grund av en olyckshändelse mellan kontrakt och tillträde. Säljaren har också en upplysningsplikt, som innebär att man som säljare skall upplysa om sådant som kan vara av betydelse för köparen att veta. Köparen har rätt att åberopa fel inom två år från tillträdesdagen, men reklamationen måste ske inom skälig tid från att felet upptäckts.