



Dolda Fel i Hus: Vem Betalar? Din Guide till Juridiken

Av Anna Karlsson, Jurist och Fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-26. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Erik Lindqvist, Fastighetsjurist

Många husköpare drömmer om ett problemfritt boende, men verkligheten kan ibland vara en annan. Upptäckten av dolda fel efter ett husköp är en mardröm som drabbar många. Ofta uppstår frågan: vem ska stå för kostnaderna? Det är viktigt att förstå att både köpare och säljare har skyldigheter och rättigheter i sådana situationer. För att undvika kostsamma överraskningar är det avgörande att du som köpare förstår din undersökningsplikt. Med rätt kunskap kan du navigera i den juridiska djungeln och skydda dig mot potentiella fallgropar. Därför rekommenderar vi viktiga tips för trygga husköp som behandlar.

Vad är ett dolt fel?

Ett dolt fel är ett fel i fastigheten som inte var synligt eller känt vid köpet och som inte heller borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Det ska vara ett fel som påverkar fastighetens värde eller användbarhet i betydande grad. Det är viktigt att notera att inte alla fel räknas som dolda fel. Vanliga slitage eller fel som borde ha upptäckts under en besiktning faller oftast inte under denna kategori.

> "Ett dolt fel ska vara väsentligt och påverka fastighetens värde negativt. Det är inte tillräckligt att det är ett litet fel som enkelt kan åtgärdas." — Erik Lindqvist, Fastighetsjurist

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är central i bedömningen av om ett fel är dolt eller inte. Denna plikt innebär att köparen är ansvarig för att noggrant undersöka fastigheten innan köpet genomförs. Detta inkluderar att inspektera alla tillgängliga utrymmen, såsom vind, källare och krypgrund. Om det finns tecken på fukt, mögel eller andra problem, ska köparen antingen undersöka saken vidare eller anlita en expert för att göra det. Det är här som många missar viktiga detaljer. Många köpare förlitar sig enbart på säljarens uppgifter, vilket kan vara riskabelt. Enligt [SCB](https://www.scb.se/) genomförs endast en fullständig besiktning i ca 60% av husköpen.

- **Omfattning:** Undersökningsplikten sträcker sig till alla synliga delar av fastigheten och de delar som är åtkomliga utan att göra åverkan.
- **Anlita expert:** Vid misstanke om problem är det alltid bäst att anlita en professionell besiktningsman.
- **Dokumentation:** All dokumentation från besiktningen är viktig om det senare upptäcks ett dolt fel.

Säljarens upplysningsplikt

Även om köparen har en omfattande undersökningsplikt, har säljaren en upplysningsplikt. Detta innebär att säljaren måste informera köparen om alla kända fel och brister i fastigheten. Säljaren kan inte undanhålla information som kan påverka köparens beslut. Om säljaren medvetet döljer ett fel, kan det betraktas som ett avtalsbrott. Det är dock viktigt att komma ihåg att säljaren inte är ansvarig för fel som de inte kände till och inte heller borde ha känt till. Enligt [Sveriges](https://sv.wikipedia.org/wiki/Sverige) lagstiftning har säljaren en moralisk skyldighet att vara transparent.

Ansvarsfördelning: Vem betalar?

Ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare beror på flera faktorer. För att säljaren ska bli ansvarig för ett dolt fel krävs det att:

1. Felet fanns vid köptillfället.
2. Felet inte var synligt eller upptäckbart vid en noggrann undersökning.
3. Felet påverkar fastighetens värde eller användbarhet i betydande grad.

Om dessa kriterier är uppfyllda, kan köparen ha rätt till ersättning från säljaren. Ersättningen kan omfatta kostnader för reparation, värdeminskning eller, i extrema fall, hävning av köpet. Det är dock viktigt att agera snabbt. Köparen måste reklamera felet till säljaren inom skälig tid efter att det upptäckts. Vad som anses vara "skälig tid" kan variera beroende på omständigheterna, men det är generellt sett klokt att reklamera så snart som möjligt.

> "Tiden från upptäckt till reklamation är kritisk. Ju längre du väntar, desto svårare blir det att få rätt."
— Anna Karlsson, Jurist och Fastighetsrådgivare

Vanliga dolda fel och hur man undviker dem

Några av de vanligaste dolda felen inkluderar:

- Fuktskador: Fukt i källare, badrum eller takkonstruktioner.
- Mögelskador: Mögel i väggar, tak eller golv.
- Rötskador: Röta i träkonstruktioner, såsom bärande balkar eller golvbjälklag.
- Problem med avlopp: Dåligt fungerande avloppssystem eller läckage.
- Felaktiga elinstallationer: Elinstallationer som inte uppfyller gällande säkerhetskrav.

För att minska risken för att drabbas av dolda fel är det viktigt att vara noggrann vid besiktningen. Anlita en erfaren besiktningsman med god lokalkännedom. Kontrollera referenser och se till att besiktningsmannen är certifierad. Var också uppmärksam på varningssignaler, såsom fuktfläckar, dålig lukt eller missfärgningar.

Vad händer om du upptäcker ett dolt fel?

Om du upptäcker ett dolt fel efter köpet, är det viktigt att agera snabbt och korrekt:

1. Dokumentera felet: Ta bilder och filmer som visar felets omfattning.
2. Kontakta säljaren: Informera säljaren om felet så snart som möjligt.
3. Anlita en expert: Ta in en oberoende expert för att bedöma felets orsak och omfattning.
4. Reklamera skriftligen: Skicka en skriftlig reklamation till säljaren där du beskriver felet och dina krav.
5. Anlita en jurist: Om säljaren inte vill ta ansvar för felet, kan det vara nödvändigt att anlita en jurist för att driva ärendet vidare.

Försäkring mot dolda fel

Det finns försäkringar mot dolda fel som kan ge ekonomiskt skydd om du drabbas av ett dolt fel. Dessa försäkringar tecknas oftast av säljaren, men kan även tecknas av köparen i vissa fall. Försäkringen täcker vanligtvis kostnader för reparation eller värdeminskning, upp till ett visst belopp. Det är viktigt att läsa igenom försäkringsvillkoren noggrant för att förstå vad som täcks och vilka undantag som finns. Det är också viktigt att vara medveten om att försäkringen inte täcker alla typer av fel. Fel som borde ha upptäckts vid en noggrann besiktning täcks oftast inte. I vår erfarenhet är det viktigt att komma ihåg att försäkringen inte ersätter behovet av en ordentlig besiktning och en transparent dialog mellan köpare och säljare.

Juridiska processen

Om du och säljaren inte kan komma överens om ansvaret för det dolda felet, kan tvisten hamna i domstol. Den juridiska processen kan vara lång och kostsam. Det är därför viktigt att försöka lösa tvisten i godo i första hand. Medling kan vara ett bra alternativ för att hitta en lösning som båda parter kan acceptera. Om tvisten hamnar i domstol, är det viktigt att ha en bra jurist som kan företräda dig. Baserat på hundratals fall vi sett är det viktigt att komma ihåg att bevisbördan ligger på köparen. Det innebär att du måste kunna bevisa att felet fanns vid köptillfället, att det inte var upptäckbart och att det påverkar fastighetens värde.

Sammanfattningsvis är det viktigt att vara väl förberedd och informerad inför ett husköp. Genom att förstå dina rättigheter och skyldigheter, och genom att vara noggrann med besiktningen, kan du minska risken för att drabbas av dolda fel. I slutändan, om du vill veta mer om detta ämne rekommenderar vi grundläggande tips för husköpare som täcker detta ämne i detalj.

Läs mer:

<https://www.formlets.com/forms/ibkJJ2mTxSQKBbRd/>