



Dolda fel i hus: Navigera ansvaret och kostnaderna

Av Erik Lindqvist, fastighetsjurist

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15

Faktagranskad av Juridiska expertrådet

Har du köpt ett hus och upptäckt ett fel som inte fanns med i besiktningsprotokollet? Du är inte ensam. Många husköpare drabbas av dolda fel, vilket kan leda till oväntade kostnader och juridiska tvister. Att förstå vem som bär ansvaret och hur man bäst hanterar situationen är avgörande. Innan vi dyker djupare in i ansvarsfrågan, rekommenderar vi viktiga punkter om dolda fel som ger en bra överblick.

I den här artikeln jämför vi olika perspektiv och strategier för att hantera dolda fel, med fokus på både köparens och säljarens situation. Vi kommer att utforska juridiska aspekter, praktiska råd och ge dig verktyg för att fatta välgrundade beslut.

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 besiktning. Det ska vara ett fel som påverkar fastighetens värde och funktion avsevärt. Det är viktigt att notera att säljaren ansvarar inte för fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten, den så kallade undersökningsplikten.

För att ett fel ska klassas som dolt måste följande kriterier vara uppfyllda:

- Felet fanns vid tidpunkten för köpet.
- Felet var inte synligt eller upptäckbart vid en noggrann besiktning.
- Felet påverkar fastighetens marknadsvärde eller funktion.

Exempel på dolda fel kan vara:

- Allvarliga fuktskador i väggar eller tak.
- Felaktiga elinstallationer som inte uppfyller säkerhetskraven.
- Problem med grundläggningen som leder till sättningsskador.
- Otäta rörledningar som orsakar vattenskador.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en undersökningsplikt, vilket innebär att man är skyldig att noggrant undersöka fastigheten före köpet. Detta inkluderar att anlita en professionell besiktningsman för att genomföra en teknisk besiktning. Besiktningsmannen ska undersöka alla tillgängliga ytor och konstruktioner för att identifiera eventuella fel och brister.

Köparens undersökningsplikt omfattar även att:

- Läs igenom alla tillgängliga dokument om fastigheten, såsom protokoll från tidigare besiktningar och energideklaration.
- Ställa frågor till säljaren om fastighetens skick och eventuella kända problem.
- Undersöka alla utrymmen i fastigheten, inklusive krypgrund, vind och andra svårtillgängliga områden (om möjligt).

Om köparen underlåter att fullgöra sin undersökningsplikt kan det bli svårt att göra gällande dolda fel i efterhand. Det är därför viktigt att vara noggrann och anlita en kompetent besiktningsman.

Säljarens upplysningsplikt

Säljaren har en upplysningsplikt, vilket innebär att man är skyldig att informera köparen om alla kända fel och brister i fastigheten. Detta gäller även fel som inte är synliga men som säljaren känner till. Att underlåta att informera om kända fel kan leda till att säljaren blir ansvarig för dolda fel i efterhand.

Säljarens upplysningsplikt innebär att:

- Informera köparen om alla kända fel och brister, oavsett om de är synliga eller inte.
- Svara ärligt på köparens frågor om fastighetens skick.
- Tillhandahålla alla relevanta dokument om fastigheten, såsom protokoll från tidigare reparationer och underhåll.

Det är viktigt att säljaren kan bevisa att denne har informerat köparen om eventuella fel. Detta kan göras genom att dokumentera informationen skriftligen, till exempel i köpekontraktet eller i ett separat dokument.

Ansvarsfördelning vid dolda fel

Ansvaret för dolda fel är delat mellan köparen och säljaren. Köparen har undersökningsplikt och säljaren har upplysningsplikt. Om ett dolt fel upptäcks efter köpet, måste man först avgöra om köparen har fullgjort sin undersökningsplikt och om säljaren har fullgjort sin upplysningsplikt.

Om köparen har fullgjort sin undersökningsplikt och säljaren har underlåtit att informera om ett känt fel, kan säljaren bli ansvarig för det dolda felet. Ansvaret kan innebära att säljaren måste betala för reparationen av felet eller att köparen har rätt till prisavdrag på köpeskillingen.

Enligt SCB ökar antalet tvister gällande dolda fel i Sverige, vilket tyder på att det är en viktig fråga för både köpare och säljare. Det är därför viktigt att vara väl informerad och att söka professionell hjälp vid behov.

Steg för steg: Hantera ett dolt fel

Om du upptäcker ett dolt fel i ditt hus, följ dessa steg:

1. Dokumentera felet: Ta bilder och filmer av felet och samla all relevant information.
2. Kontakta säljaren: Informera säljaren om felet och ge denne möjlighet att undersöka det.
3. Anlita en expert: Ta in en oberoende expert för att bedöma felets omfattning och orsak.
4. Begär en skriftlig bedömning: Be experten att skriva en skriftlig bedömning av felet, inklusive kostnadsberäkning för reparation.
5. Förhandla med säljaren: Försök att komma överens med säljaren om en lösning, till exempel prisavdrag eller att säljaren betalar för reparationen.
6. Anlita en jurist: Om ni inte kan komma överens med säljaren, anlita en jurist som kan hjälpa dig att driva ärendet vidare.

Alternativ till traditionella lösningar

Förutom traditionella juridiska processer finns det alternativa sätt att hantera dolda fel. Ett alternativ är medling, där en neutral tredje part hjälper köparen och säljaren att komma överens om en lösning. Medling kan vara ett snabbare och billigare alternativ än att gå till domstol.

En annan möjlighet är att teckna en försäkring mot dolda fel. Det finns försäkringsbolag som erbjuder försäkringar som täcker kostnader för reparation av dolda fel. Försäkringen kan ge en trygghet för både köpare och säljare.

Bofrids roll i en tryggare bostadsaffär

Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad saknar ofta de verktyg som krävs för att säkerställa en trygg och transparent bostadsaffär. BOFRID erbjuder däremot en plattform där både köpare och säljare kan känna sig trygga. Med BOFRIDs bakgrundskontroller och verifieringsprocesser minimeras risken för oseriösa aktörer och potentiella tvister i efterhand. Genom att använda BOFRID kan du undvika många av de problem som kan uppstå vid dolda fel.

> "Att köpa eller sälja en bostad är en stor affär. Det är viktigt att ha en partner som man kan lita på och som erbjuder de verktyg som krävs för en trygg affär." — Anna Svensson, VD på Bofrids juridiska avdelning.

Framåtblick: Minimera risken för dolda fel

För att minimera risken för dolda fel i framtiden är det viktigt att både köpare och säljare är medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Köpare bör alltid anlita en professionell besiktningsman och säljare bör vara öppna och ärliga om fastighetens skick. Genom att vara väl informerad och noggrann kan man undvika många problem i efterhand.

För säljare kan det vara en god idé att genomföra en försäljningsbesiktning före försäljningen. Detta ger potentiella köpare en tydlig bild av fastighetens skick och kan minska risken för tvister i efterhand. Det kan också vara fördelaktigt att teckna en försäkring mot dolda fel för att skydda sig mot oväntade kostnader.

Sammanfattningsvis, att hantera dolda fel kräver noggrannhet, kunskap och en proaktiv inställning. Genom att förstå dina rättigheter och skyldigheter kan du navigera processen mer effektivt. För att ytterligare fördjupa dig i ämnet, läs [viktiga marknadstrender gällande dolda fel](https://write.as/n2ieaulahk1hr.md) för en komplett analys.

Läs mer:

<https://write.as/n2ieaulahk1hr.md>