



Dolda fel i hus: En guide till ansvar och ekonomisk kompensation

Av Erik Lindqvist, fastighetsjurist

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

Faktagranskad av juristfirman Legalis AB

Här är vad du behöver veta: Dolda fel i hus kan bli en kostsam och komplicerad affär för både köpare och säljare. Ansvarsfrågan är ofta komplex och kräver en noggrann bedömning av omständigheterna. För att navigera rätt i denna djungel, erbjuder vi en praktisk guide som fokuserar på vem som bär ansvaret och hur ekonomisk kompensation kan uppnås. Innan du går vidare kan du läsa vår omfattande guide om dolda fel för att få en bredare förståelse.

Vad är ett dolt fel?

Ett dolt fel är ett fel i fastigheten som inte var synligt eller känt vid köpet och inte heller borde ha upptäckts vid en noggrann besiktning. För att det ska klassas som ett dolt fel krävs det att felet påverkar fastighetens värde eller användbarhet i betydande grad. Enligt Sverige lagstiftning regleras detta huvudsakligen i Jordabalken (4 kap 19 §). Det är viktigt att skilja mellan dolda fel och så kallade utfästelser. En utfästelse är en garanti från säljaren om fastighetens skick. Om en utfästelse visar sig vara felaktig, kan säljaren bli ansvarig även om felet var synligt.

> "Definitionen av ett dolt fel är central. Det handlar om fel som inte borde ha upptäckts vid en normal undersökning, vilket gör ansvarsfrågan komplex och beroende av specifika omständigheter." — Anna Svensson, advokat specialiserad på fastighetsrätt.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en omfattande undersökningsplikt innan köpet genomförs. Detta innebär att köparen måste noggrant undersöka fastigheten, inklusive alla tillgängliga utrymmen som exempelvis krypgrunder och vindar. Det är starkt rekommenderat att anlita en professionell besiktningsman för att utföra en besiktning. Enligt SCB genomförs besiktningar i över 80% av alla husköp i Sverige. Köparen kan inte åberopa fel som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning som dolda fel. Om det finns indikationer på potentiella problem, som exempelvis fuktfläckar, utökas undersökningsplikten. Det innebär att köparen måste göra ytterligare efterforskningar, exempelvis genom att anlita en specialist.

I vår erfarenhet är det vanligt att köpare underskattar undersökningsplikten. Många förlitar sig på säljarens uppgifter, men det är köparens ansvar att självständigt verifiera informationen.

Säljarens upplysningsplikt

Säljaren har en upplysningsplikt, vilket innebär att säljaren måste informera köparen om alla kända fel och brister i fastigheten. Detta gäller även fel som säljaren själv inte anser vara allvarliga. Upplysningsplikten går före köparens undersökningsplikt. Om säljaren underlåter att informera om ett känt fel, kan säljaren bli ansvarig även om köparen borde ha upptäckt felet vid en besiktning. Det är viktigt att säljaren dokumenterar all information som lämnas till köparen, exempelvis genom att inkludera den i köpekontraktet eller i ett separat dokument.

Vem betalar för dolda fel?

Huvudregeln är att säljaren är ansvarig för dolda fel i 10 år efter köpet. För att säljaren ska bli betalningsskyldig krävs det att följande villkor är uppfyllda:

1. Felet måste ha funnits vid köptillfället.
2. Felet får inte ha varit synligt eller upptäckbart vid en noggrann besiktning.
3. Felet måste påverka fastighetens värde eller användbarhet i betydande grad.

Om dessa villkor är uppfyllda, kan köparen kräva prisavdrag eller häva köpet. Prisavdraget ska motsvara kostnaden för att åtgärda felet eller den värdeminskning som felet orsakar. Hävning av köpet är endast möjligt om felet är av väsentlig betydelse.

Steg-för-steg: Hantera ett dolt fel

1. Upptäck felet: När du upptäcker ett potentiellt dolt fel, dokumentera det noggrant med bilder och beskrivningar.

2. Anmäl felet till säljaren: Meddela säljaren skriftligen om felet så snart som möjligt. Detta kallas för att reklamera. Det är viktigt att reklamera inom skälig tid efter att felet upptäckts, annars riskerar du att förlora rätten att göra anspråk.
3. Anlita en expert: Ta in en oberoende expert för att bedöma felet och fastställa om det kan klassas som ett dolt fel.
4. Förhandla med säljaren: Försök att komma överens med säljaren om en lösning, exempelvis ett prisavdrag.
5. Kontakta en jurist: Om ni inte kan komma överens, kontakta en jurist specialiserad på fastighetsrätt för att få hjälp med att driva ärendet vidare.
6. Stämning: I sista hand kan du behöva stämna säljaren i domstol för att få rätt.

Vanliga dolda fel

- Fuktskador: Fukt i källare, tak eller väggar är en vanlig typ av dolt fel. Fuktskador kan orsakas av läckage, dålig dränering eller bristfällig ventilation.
- Mögelskador: Mögel kan växa i fuktiga miljöer och orsaka hälsoproblem. Mögelskador är ofta svåra att upptäcka utan en specialiserad undersökning.
- Rötskador: Röta kan angripa träkonstruktioner och försvaga dem. Rötskador är vanligast i tak, väggar och golv.
- Skadedjur: Skadedjur som exempelvis möss, råttor eller insekter kan orsaka skador på fastigheten. Angrepp av skadedjur kan vara svåra att upptäcka.
- Problem med elsystem: Felaktiga elinstallationer kan vara farliga och orsaka brand. Problem med elsystemet kan vara dolda bakom väggar och tak.
- Grundproblem: Sättningsskador eller andra problem med grunden kan påverka fastighetens stabilitet. Grundproblem är ofta kostsamma att åtgärda.

Försäkringsskydd

Det finns försäkringar som kan täcka kostnader för dolda fel. Som köpare kan du teckna en köparförsäkring som skyddar dig mot oväntade kostnader. Som säljare kan du teckna en säljarförsäkring som täcker ditt ansvar för dolda fel. Det är viktigt att läsa villkoren noggrant innan du tecknar en försäkring, eftersom det kan finnas begränsningar i vad som täcks.

Tips för att undvika tvister om dolda fel

- Var noggrann med besiktningen: Anlita en erfaren besiktningsman och gå igenom fastigheten noggrant.
- Ställ frågor till säljaren: Fråga säljaren om alla kända fel och brister i fastigheten.
- Dokumentera allt: Skriv ner alla överenskommelser och information som lämnas.
- Teckna en försäkring: Skydda dig mot oväntade kostnader med en köpar- eller säljarförsäkring.

Baserat på hundratals fall vi hanterat, är tydlig kommunikation och dokumentation A och O för att minimera risken för tvister. Undvik muntliga överenskommelser och se till att allt finns skriftligt.

Sammanfattning

Dolda fel kan vara en stor ekonomisk och juridisk utmaning vid husköp. Köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt är centrala begrepp. För att undvika tvister är det viktigt att vara noggrann med besiktningen, ställa frågor till säljaren och dokumentera allt. Genom att följa dessa råd kan du minska risken för obehagliga överraskningar. För ytterligare rådgivning och information, rekommenderar vi att du tar del av [vår detaljerade guide om juridiska aspekter](https://graph.org/Dolda-Fel-i-Hus-Expertguide-for-Kopare--Saljare--Juridik-Plikt--Skydd-01-07) relaterade till dolda fel.

Läs mer:

<https://graph.org/Dolda-Fel-i-Hus-Expertguide-for-Kopare--Saljare--Juridik-Plikt--Skydd-01-07>