

# KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Motsatsvis är säljaren ansvarig för de fel eller skador köparen vare sig upptäckt eller bort upptäcka och det oavsett om säljaren känt till dessa. Dessa fel brukar ofta kallas dolda fel. Säljarens ansvar för dessa fel är 10-årigt.

## Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Även en tomt, utan någon bebyggelse, omfattas av en köparens fastighetsrättsliga undersökningsplikt. Undersökningsplikten innebär att en köparen inte såsom fel får åberopa sådana avvikelser som denne borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Vad som gäller i det aktuella fallet beror således på vad som förekommit innan köpet och vad som uppgetts av säljaren inför detta.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas däremot ej som utfästelser.

## Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.