

# Undersökningsplikt



Som köpare av en bostadsrättslägenhet har du en undersökningsplikt enligt köplagen. I det avseendet är lägenheten som vilken annan vara som helst. Alla brister i lägenheten är dock inte upptäckbara före köpet och säljaren har i sin tur en upplysningsplikt. SBC har bostadsrättsspecialister som kan bistå dig i kontakterna med säljaren för att tillvarata dina rättigheter.

En bostadsrätt representerar idag ett lika stort värde som ett eget hem, trots att det är en nyttjanderätt till en lägenhet som ägs av föreningen. När du köper din lägenhet blir du medlem i föreningen och du tar över det inre underhållsansvaret och ansvaret för ändringar som gjorts inne i lägenheten.

## Vad gäller vid fel?

Det kan hända att säljaren har gjort renoveringsåtgärder som inte är helt fackmässiga, som t.ex. påverkar ventilationen eller fuktspärren i badrummet. Dessa brister ansvarar du själv för i förhållande till föreningen. Däremot kan du, om något är fel i lägenheten som du inte borde ha upptäckt före köpet, hålla säljaren ansvarig och kräva t.ex. prisavdrag eller avhjälpande. I mycket allvarliga fall kan du till och med häva köpet. Det är inte lätt att hinna göra en grundlig undersökning i samband med en stressig budgivning och korta visningstillfällen. Så snart du upptäcker en brist måste du reklamera bristen till säljaren. Agerar du för sent kan din rätt gå förlorad. Ett felbyggt badrum kan bli kostsamt att bygga om. Om du är medveten om en brist som du inte åtgärdar i lägenheten vilken leder till skador på fastigheten kan du bli ansvarig för det i förhållande till föreningen.

SBCs jurister kan hjälpa dig med en inledande bedömning och en reklamation till säljaren för ett fast pris om 5 900 kr (inkl. moms). Vid en inledande kontakt sker en genomgång om vad som sades inför köpet av mäklaren och säljaren samt av köpekontraktet, prospektet och övriga handlingar som låg till grund för köpet. Därefter gör SBCs jurist en bedömning vad som är köprättsligt relevant inför en eventuell reklamation till säljaren. Skulle säljaren bestrida kravet har du i regel rätt till rättsskydd för en stor del av dina juristkostnader via din hemförsäkring.

## Vi hittar en lösning som passar er

SBCs jurister har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar i frågor kring undersökningsplikt.

Kontakta oss direkt via [juridik@sbc.se](mailto:juridik@sbc.se). Du kan också läsa mer om våra tjänster på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.